

# BV/2020/361

Beschlussvorlage  
öffentlich



## Gemeindliches Einvernehmen als Nachbargemeinde Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr.35 "Neue Dorfmitte Hohen Luckow" - Erneuter Entwurf vom 18.05.20

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Bauamt | <i>Datum:</i><br>11.08.2020 |
| <i>Bearbeitung:</i><br>Marco Thiele    | <i>Verfasser:</i>           |

| <i>Beratungsfolge</i>  | <i>Geplante<br/>Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|--|-------------------------------------|--------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und<br>Planung, Umwelt und Landschaftsschutz<br>(Entscheidung) | 21.09.2020                          | Ö            |

### Beschlussvorschlag

Es bestehen keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.

### Sachverhalt

Von der Gemeinde Satow liegt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Neue Dorfmitte Hohen Luckow" als erneuter Entwurf vom 18.05.20 zur Stellungnahme vor. Ziel der Planaufstellung ist die Wiedernutzbarmachung von ursprünglich bebauten, genutzten Flächen und die Nachverdichtung mit Wohn- und sonstigen Gebäuden. Gleichzeitig soll die städtebauliche Aufwertung der Dorfmitte von Hohen Luckow zu einer Belebung des Ortes führen. Der etwa 1,9 ha große Geltungsbereich liegt in der Ortsmitte von Hohen Luckow und wird begrenzt durch die Bützower Straße (L131) im Westen, die Rostocker Straße (L131) im Norden, durch Grundstücke mit Wohnbebauung und Wiesenflächen im Osten sowie durch Grundstücke mit Geschoßwohnungsbauten und Wiesenflächen im Süden.

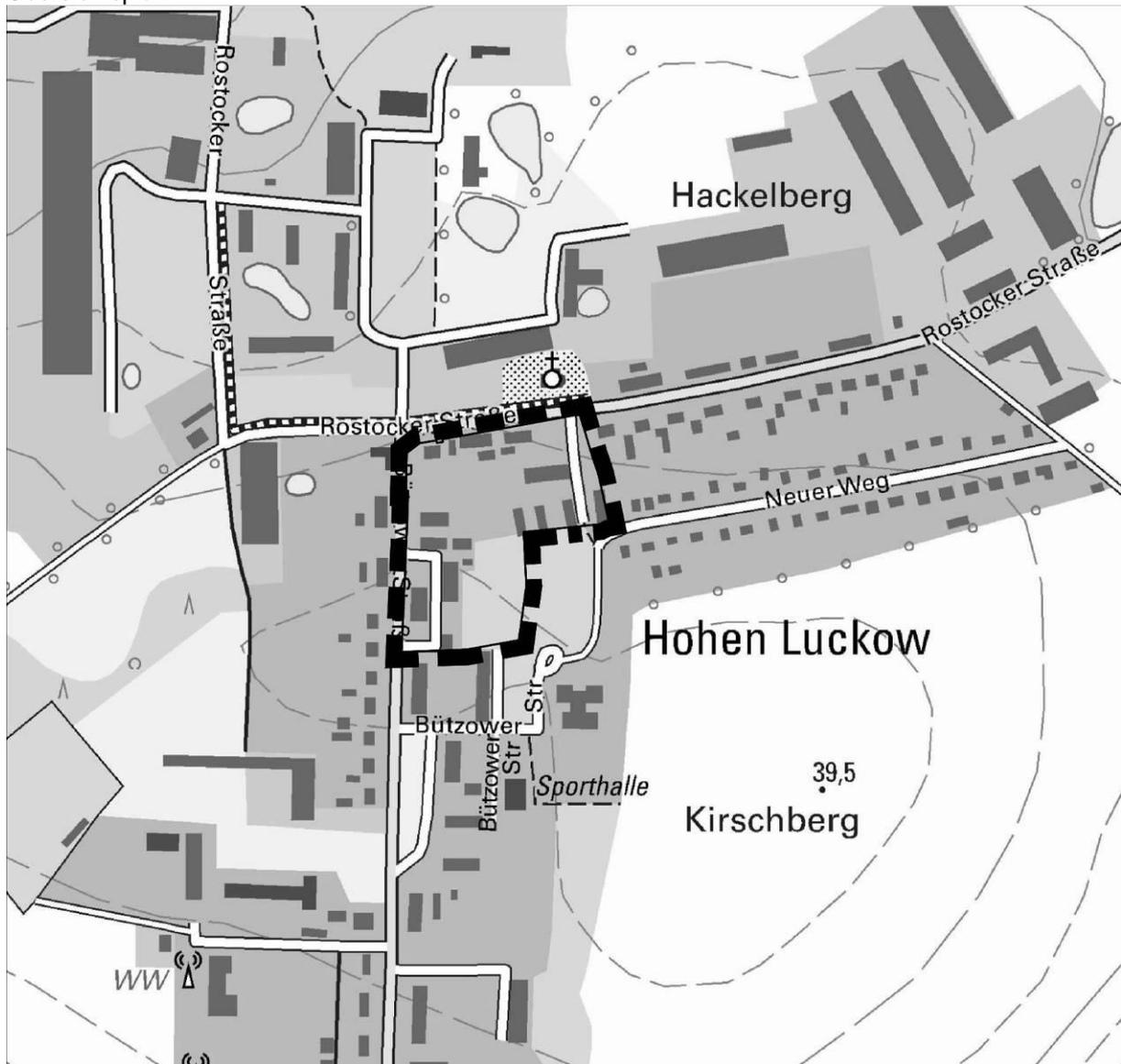
### Finanzielle Auswirkungen

### Anlage/n

|   |                              |
|---|------------------------------|
| 1 | 35_Begründung                |
| 2 | 35_Plan                      |
| 3 | Bekanntmachung_B-Plan_Nr._35 |



## Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

# SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

## über den Bebauungsplan Nr. 35 „Neue Dorfmitte Hohen Luckow“

gelegen in der Ortsmitte von Hohen Luckow, begrenzt durch die Bützower Straße (L 131) im Westen, die Rostocker Straße (L 131) im Norden, durch Grundstücke mit Wohnbebauung und Wiesenflächen im Osten sowie durch Grundstücke mit Geschosswohnungsbauten und Wiesenflächen im Süden

Erneuter Entwurf

Begründung

Bearbeitungsstand 18.05.2020

## Begründung

| Inhalt   | Seite     |
|--|-----------|
| <b>1. Einleitung .....</b>   | <b>2</b>  |
| 1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung .....  | 2         |
| 1.2 Plangrundlagen, Planverfahren, Lage und Geltungsbereich .....  | 3         |
| 1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....   | 5         |
| <b>2. Bestand und geplante Entwicklung .....</b>   | <b>10</b> |
| 2.1 Ausgangssituation .....  | 10        |
| 2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ..  | 13        |
| 2.3 Örtliche Bauvorschriften .....   | 20        |
| 2.4 Verkehrserschließung.....  | 21        |
| 2.5 Flächenbilanz .....  | 23        |
| <b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>  | <b>23</b> |
| 3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger.....   | 23        |
| 3.2 Trink- und Löschwasserversorgung.....  | 23        |
| 3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....  | 24        |
| 3.4 Energieversorgung / Telekommunikation .....  | 25        |
| 3.5 Abfallentsorgung / Altlasten.....  | 25        |
| <b>4. Immissionsschutz.....</b>  | <b>26</b> |
| 4.1 Lärmimmissionen .....  | 26        |
| 4.2 Geruchsmissionen .....   | 29        |
| 4.3 Sonstiges.....   | 30        |
| <b>5. Umweltbelange.....</b>   | <b>31</b> |
| 5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB.....  | 31        |
| 5.2 Charakterisierung des Plangebietes.....  | 31        |
| 5.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen<br>und ihre Bedeutung für den Bauleitplan ..... | 31        |
| 5.4 Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag<br>(AFB) .....                               | 34        |
| 5.4.1 Einleitung.....  | 34        |
| 5.4.2 Bestandserfassung.....   | 38        |
| 5.4.3 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse.....  | 45        |
| 5.5 Quellen und Literatur .....  | 46        |
| <b>6. Sonstiges.....</b>   | <b>47</b> |

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@sip-wismar.de www.sip-wismar.de

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat in ihrer Sitzung am 25.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Neue Dorfmitte Hohen Luckow“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Ziel ist die Wiedernutzbarmachung von ursprünglich bebauten, genutzten Flächen und die Nachverdichtung mit Wohn- und sonstigen Gebäuden. Gleichzeitig soll die städtebauliche Aufwertung der Dorfmitte von Hohen Luckow zu einer Belebung der Ortes führen.

Ein besonderer Anziehungspunkt in Hohen Luckow ist die denkmalgeschützte Gutsanlage mit dem im 18. Jahrhundert errichteten Barockschloss, den Wirtschaftsgebäuden und dem Landschaftspark. Ein weiteres Baudenkmal ist die im 14. Jahrhundert erbaute Kirche in Hohen Luckow. Diese beiden prägenden Anlagen bzw. Gebäude liegen nördlich des Plangebietes. Mit dem Abriss von Mehrfamilienhäusern und weiteren teilweise ruinösen Gebäuden erfolgte ein erster Beitrag zur Aufwertung dieses dorfzentralen Bereiches.

Im Rahmen eines Projektes der Hochschule Wismar in Zusammenarbeit mit den Flächeneigentümern des Gutes Hohen Luckow und der Gemeinde Satow wurden bereits städtebauliche Konzepte erarbeitet und in verschiedenen Gremien vorgestellt, diskutiert und weiterentwickelt.

Die Gemeinde Satow hat sich insbesondere aufgrund der raumordnerischen Belange nach der ersten Entwurfsbeteiligung erneut mit den städtebaulichen Zielsetzungen auseinandergesetzt. Neben den weiterhin geplanten Wohnnutzungen sollen nun auch Möglichkeiten für Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Gutes Hohen Luckow stehen, im Plangebiet planungsrechtlich ermöglicht werden. Ziel ist eine durchmischte Nutzung mit einem Nebeneinander von landwirtschaftlichen Nebennutzungen, Wohnungen, auch Mitarbeiterwohnungen, Büros, Beherbergungsangeboten, gastronomischer Versorgung und gewerblichen Nutzungen. Zu den möglichen landwirtschaftlichen Nebennutzungen gehören, z.B. ein Schulbauernhof oder der Stützpunkt eines Gartenbaubetriebes.

Mit einem Angebot an verschiedenen Haustypen, wie klassischen oder kleinen Einzelhäusern (Tiny-Houses) und Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie der Integration von altersgerechtem oder Mietwohnraum sollen unterschiedliche Bedürfnisse an das Wohnen angesprochen werden. Insbesondere soll auch Ersatz für bereits entfallenen bzw. künftig noch entfallenden Wohnraum durch den Abriss alter Plattenbauten geschaffen werden, um der Nachfrage im Ort gerecht werden zu können. Ein Teil des Wohnraums soll den Mitarbeitern des Gutes Hohen Luckow als Mietwohnraum zur Verfügung gestellt werden, denn hier besteht, auch durch den weiteren Ausbau der Arbeitsplätze des Gutes, ein größerer Bedarf. Derzeit ist es schwierig, Arbeitern und Saisonkräften einen angemessenen Wohnraum in Hohen Luckow zur Verfügung zu stellen. Beherbergungsangebote können für Seminare auf dem Gut Hohen Luckow genutzt werden.

Zur Belebung des Ortes und zur Wiederbelebung der Ortsmitte können darüber hinaus ein Gemeinschaftshaus und ein Dorfplatz gegenüber dem Gutshof beitragen. In

dem Gemeinschaftshaus könnten eine Gaststätte, Kiosk, Raum für Ärzte, Frisör oder Physiotherapeuten etabliert werden.

Mit der Neubebauung und Aufwertung der Ortsmitte soll auch wieder ein adäquates Pendant zum Schloss geschaffen bzw. der städtebauliche Missstand gegenüber dieser herausragenden, denkmalgeschützten Gutshofanlage beseitigt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow stellen sich die Flächen des Plangebietes als Gemischte Baufläche (nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dar. Die Ziele des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Das Verfahren wird nach der Maßgabe des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren entfällt die Notwendigkeit der Aufstellung eines formalen Umweltberichts. Trotzdem sind die Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen.

## **1.2 Plangrundlagen, Planverfahren, Lage und Geltungsbereich**

Der etwa 1,9 ha große Geltungsbereich liegt in der Ortsmitte von Hohen Luckow und wird begrenzt durch die Bützower Straße (L 131) im Westen, die Rostocker Straße (L 131) im Norden, durch Grundstücke mit Wohnbebauung und Wiesenflächen im Osten sowie durch Grundstücke mit Geschosswohnungsbauten und Wiesenflächen im Süden.

Südöstlich des Plangebietes erstrecken sich die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohngebiet „Neuer Weg – West“, der nur teilweise realisiert wurde. Die bisher unbebauten Flächen stellen sich als Wiesenflächen dar.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Golnik, Rostock, Stand: Mai 2019; die digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2019 sowie eigene Erhebungen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. 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.



Abbildung 1: Luftbild und Liegenschaftskataster mit Lage des Plangebietes im Jahr 2016  
(© GeoBasis DE/M-V 2019)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die ehemals durch eine Wohnbebauung, u.a. mit Geschosswohnungsbauten, sowie durch Kleingärten und Garagen genutzt wurden.

Für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist die Betrachtung der zulässigen Grundfläche erforderlich. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes liegt weit unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Der erste Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 ist in der Sitzung am 24.10.2019 von der Gemeindevertretung gebilligt worden. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit dem Entwurf wurde durchgeführt.

Aufgrund der raumordnerischen Belange, insbesondere in Bezug auf die Zahl der möglichen Wohneinheiten, wurde das Konzept des Bebauungsplanes überarbeitet. Ziel ist es nunmehr, eine durchmischte Nutzung innerhalb eines Dorfgebiete (MD-Gebiet nach § 5 BauNVO) zu realisieren. Die künftigen Nutzungen sollen in einem engen Zusammenhang mit dem Gut Hohen Luckow stehen.

Die Hauptänderungen im Konzept im Vergleich zum Entwurf beziehen sich neben der Änderung des Gebietstyps auf die verkehrliche Erschließung: Die Planstraße A wird durch eine mittig angeordnete Straße (Breite 7,50 m inklusiv Bankettbereiche) mit einem Wendepunkt ersetzt. Von diesem Platz führen Stichwege (Breite 5,00 m) nach Norden und Süden, um die Baugrundstücke anzuschließen. Die Stichwege gehen in Fuß-/Radwege über. Mit dieser Lösung bestehen keine Konflikte mit der Bushaltestelle in der Rostocker Straße sowie der Ein-/Ausfahrt im Kreuzungsbereich. Der „Dorfplatz“ wird durch Pkw-/Lkw-Verkehr nicht beeinflusst. Auf die ehemalige Planstraße C kann komplett verzichtet werden. Die Erschließung dieses Bereiches ist über Grundstückszufahrten zur 2. Reihe, zum einen von der Rostocker Straße (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) und zum anderen über den Neuen Weg möglich.

Im Entwurf waren auch Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 in den Geltungsbereich einbezogen worden. Da für die dortigen Wohnnutzungen bereits Baurecht besteht, wird auf eine Überplanung dieses Bereiches nun verzichtet.

### **1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung**

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet Satow sind im Landesraumentwicklungsprogramm des Landes (LEP vom 27. Mai 2016) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R vom 22. August 2011) verankert.

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

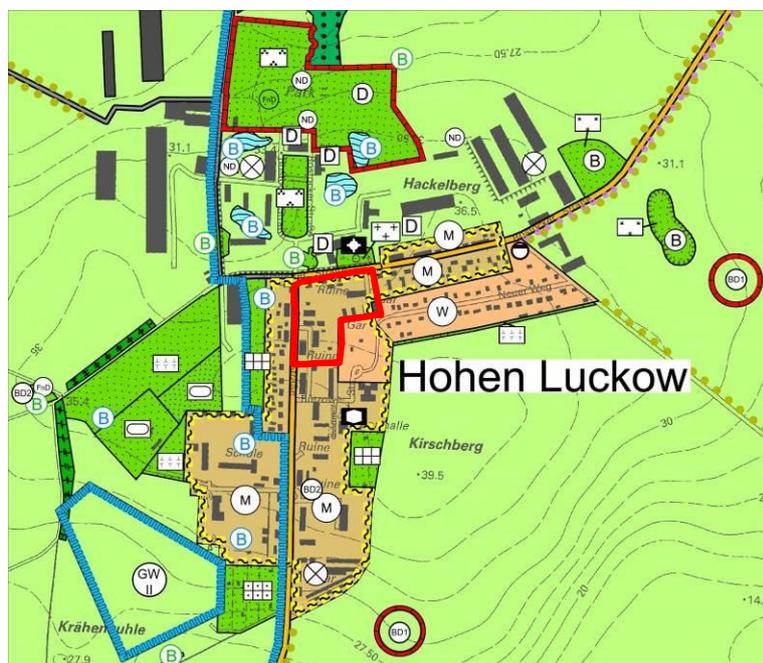
Satow ist außerdem Endpunkt der Siedlungsachse Rostock – Satow, die sich entlang der Landesstraße L 10 erstreckt. Die Siedlungsachsen sind aufgrund der guten Verkehrsanbindung auch Schwerpunkte der baulichen Entwicklung. Mit der Bundesautobahn BAB 20 und den Autobahnabfahrten Kröpelin/ Satow und Bad Doberan/ Schwaan sowie den Kreuzen der Landesstraßen L 10 und L 11 sowie L 10 und L 13 verfügt die Gemeinde über eine ausgesprochen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Die Gemeinde ist aufgrund der reichen naturräumlichen Ausstattung im mecklenburgischen Hügelland als Tourismusentwicklungsraum eingestuft, der sich besonders als Naherholungsraum und für den Ausbau des „sanften“ Fremdenverkehrs eignet. Aufgrund der relativ guten Ackerböden gehört das Territorium zum Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

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

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 18.11.2018 bei der vorliegenden Planung vor allem die LEP-Programmsätze 4.1 (1), Bauflächen reduzieren, Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, und Z 4.1 (6), Vermeidung von Zersiedlung sowie die RREP-Programmsätze Z 3.2.2 (1), Grundzentren, Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, und G 4.1 (1), Siedlungsentwicklung, zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Aufgrund ihrer zentralörtlichen Einstufung kann die Gemeinde Satow über den im RREP-Programmsatz Z 4.1 (2) definierten dreiprozentigen Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen entwickeln. Da sich die zentralörtlichen Funktionen auf den Gemeindehauptort konzentrieren (RREP-Programmsatz Z 3.2.2 (1)), ist v.a. in Satow über den Eigenbedarf hinaus Wohnungsbau möglich. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanes für Heiligenhagen eine größere Wohnbauflächenausweisung bestätigt, da der Hauptort nicht den Gesamtbedarf abdecken kann. Ortslagen wie Hohen Luckow, die aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur ein gewisses Gewicht besitzen und somit im städtebauplanerischen Sinne (im Unterschied zu Siedlungssplittern) als vollwertige Ortsteile zu charakterisieren sind, ist dennoch eine bestimmte Wohnbauflächenentwicklung, die sich unter Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale (Aktivierung und Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen) auf den örtlichen Eigenbedarf beschränken sollte, zuzugestehen. Da die Gemeinde Satow aus ehemals sechs selbständigen Gemeinden mit sechs ehemaligen Hauptorten gebildet wurde, bestehen auch in anderen Ortsteilen, die auch über Infrastruktureinrichtungen verfügen, wie z.B. Hanstorf, Groß Bölkow und eben auch Hohen Luckow, Entwicklungsabsichten.



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow stellen sich die Flächen des Plangebietes als Gemischte Baufläche (nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dar. Die Ziele des Bebauungsplanes sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet.

Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 29.06.2017 mit Lage des Plangebietes

Neben den „allgemeinen“ Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sind hinsichtlich der Wohnbauentwicklung in Hohen Luckow noch besondere Aspekte in Betracht zu ziehen, die einen erhöhten Wohnraumbedarf begründen: der desolate Zustand der Ortsmitte und der damit zusammenhängende Verlust von Wohnnutzungen in den vergangenen Jahren.

Hohen Luckow trägt an der Last der durch die Wende hervorgerufenen Strukturveränderung besonders. Bis 1990 waren auf dem Volkseigenen Gut (VEG) Hohen Luckow 254 Menschen tätig, die 2.400 ha bewirtschafteten und neben der Pflanzenproduktion Rinder- und Schweinemast sowie Schaf- und Pferdezucht betrieben.

Außerdem war Hohen Luckow bis 1990 Standort einer Dienststelle der Staatsicherheit und Wohnort für dessen Angestellte.

Zur Deckung des Wohnbedarfes wurde daher in den 1970er und 1980er Jahren verstärkt Geschosswohnungsbau, aber auch individueller Wohnungsbau betrieben.

Hohen Luckow verfügte über eine eigene Schule, Kinderkrippe und Kindergarten und verschiedene Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen.

Mit der politischen Wende im Jahre 1990 ist die Mehrzahl der Arbeitsplätze fortgefallen. Dem folgten eine Abwanderung und das Sinken der Einwohnerzahl. Das neue Angebot für den individuellen Wohnungsbau in dem mit dem Bebauungsplan Nr.1 entwickelten Baugebiet „Neuer Weg“ südlich der Rostocker Straße konnte dem Fortzug nur teilweise entgegenwirken.

Mit seiner Geschichte leidet Hohen Luckow unter einer besonderen städtebaulichen Problemlage. Das repräsentative Herrenhaus mit seiner exklusiven Nutzung für Veranstaltungen, Konzerte, Hochzeiten usw. und das gepflegte Ambiente der Nebengebäude sowie Park- und Freiflächen stand bis vor kurzem und steht teilweise noch heute in krassem Gegensatz zur maroden städtebaulichen Situation südlich des Gutes. Marode Wohnblöcke wurden inzwischen abgerissen, der noch vorhandene Block an der Rostocker Straße soll leergezogen werden, um ihn für den Abriss vorzubereiten. Im Süden wurde bereits ein Wohnblock mit 32 Wohneinheiten sowie weitere Wohngebäude mit neun Wohneinheiten bereits zurückgebaut (vgl. Abb. 3). Es sind also 41 Wohnungen in den letzten Jahren in der Ortsmitte verloren gegangen, Ersatzwohnraum wurde nicht geschaffen. Die Wohnblöcke sollen nun durch eine städtebaulich dem Gut und den Landarbeiterkaten besser angepasste, kleinteilige Bebauung ersetzt werden.

Auch auf den Liegenschaften der ehemaligen Stasi-Dienststelle im Südwesten des Ortes ist ein z.T. sehr schlechter Gebäudezustand gegeben und Leerstand zu verzeichnen. Einige Gebäude werden z.T. für gewerbliche Zwecke genutzt und stehen teilweise leer.

Den südlichen Ortsrand bildet ein großflächiger Garagenkomplex aus den 1980er Jahren, der von den Bewohnern der Wohnblöcke gut ausgelastet ist.

Aufgrund der beschriebenen städtebaulichen Situation kann und soll laut dem wirksamen Flächennutzungsplan die bauliche Entwicklung von Hohen Luckow ausschließlich durch bestandsergänzende Lückenbebauung und Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen und leerstehender Gebäude erfolgen. „Die Umnutzung des Bestandes hat somit absolute Priorität vor der Neuausweisung von Flächen. Die Bauflächenausweisung erfolgt in Anlehnung an die jeweils vorgefundene Nutzungsstruktur als Wohnbauflächen und Mischbauflächen und bietet damit ausreichend Potential für die zukünftige Entwicklung. Wiedernutzbarmachung und gegebenenfalls Rückbau und Entsiegelung sollen somit den Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung des Dorfes bilden.“

Dieses Planungsziel wird von der Gemeinde und dem Gut Hohen Luckow seit einigen Jahren verfolgt. Der nicht mehr zeitgemäße bzw. nicht sanierungsfähige Bestand in der Ortsmitte wurde abgerissen, um diesen städtebaulichen Missstand zu beseiti-

gen. Kommune und Gut arbeiten sehr intensiv an dem Ziel, die Ortsmitte von Hohen Luckow komplett neu zu bebauen und damit den Ort wiederzubeleben.

So hat die Gemeinde im Jahr 2018 eine neue Kindertagesstätte südlich des Plangebietes eingeweiht, da der Bedarf wieder stark gestiegen ist.

Auch die Nachfrage nach Wohnbauland hat stark zugenommen, was u.a. mit den Tätigkeiten auf dem Gut, aber auch mit dem entfallenen Wohnraum zu tun hat.

Das Gut Hohen Luckow beschäftigt derzeit 180 Mitarbeiter, von denen ca. 100 in Hohen Luckow tätig sind. Nach einer Zählung des Gutes im Jahr 2016 wohnen 50 Mitarbeiter in Hohen Luckow. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum vor Ort ist daher groß. Auch für eine Vielzahl von Erntehelfern, die saisonal mehrere Monate beschäftigt sind, sollen neue Unterkünfte geschaffen werden, die früher in Hohen Luckow vorhanden waren. So wie in den Fremdenverkehrsgemeinden an der Ostsee bezahlbarer Wohnraum für Angestellte der Gastronomie und Hotellerie fehlen, fehlen in Hohen Luckow bezahlbare Wohnungen für Arbeitskräfte in der Landwirtschaft.

Die Einwohnerzahl von Hohen Luckow ist von 2010 bis 2016 von 518 auf 442 Einwohner gefallen (Quelle: Flächennutzungsplan). Aufgrund entfallender Beschäftigungsmöglichkeiten, insbesondere in den 1990er Jahren im Bereich der Landwirtschaft, hatte sich im Ort Hohen Luckow die Bevölkerungszahl stark verringert. Nicht mehr zeitgemäße Wohnungen in Plattenbauten verstärkten diesen Effekt.

Aufgrund der o.g. Aspekte besteht jedoch jetzt wieder der Wunsch ehemaliger Einwohner und o.g. Arbeiter, in Hohen Luckow zu wohnen.

Die Gemeinde setzt auf eine positive wirtschaftliche und landwirtschaftliche Entwicklung, die Arbeitsplätze schafft und sichert und damit auch Einwohner im Gemeindegebiet hält. So haben sich z.B. in Hohen Luckow Handwerks- und Gewerbebetriebe im Altbestand angesiedelt oder bereiten dieses vor. Die positiven Entwicklungen in vielen Ortsteilen in den vergangenen Jahren werden z.B. durch die Umnutzung von Brachflächen gekennzeichnet. Der landwirtschaftliche Sektor steht auf einer soliden Grundlage.

Der landwirtschaftliche Betrieb des Gutes Hohen Luckow nutzt sowohl die alte Bausubstanz aus Backsteingebäuden als auch die 1999, 2004 und 2007 neu errichteten, großräumigen Ställe, die insgesamt Platz für etwa 1.800 Kühe bieten. Das Gut bewirtschaftet eine Fläche von rund 2.000 Hektar Acker und 85 Hektar Wald. Schwerpunkte sind der Ackerbau und die Milchproduktion. Mit der Errichtung eines Windparks und von Biogasanlagen stellt sich der Betrieb den Anforderungen der Zukunft.

Die Gemeinde beschränkt sich mit der Festlegung des Plangebietes auf innerörtliche Flächen. Eine Ausweitung in den freien Landschaftsraum sowie eine Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht. Andere nennenswerte innerörtliche Potentiale sind in Hohen Luckow nicht gegeben. Westlich der Bützower Straße stehen ehemals durch die Zentrale der Staatssicherheit der DDR genutzte Gebäude und Flächen für eine Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verfügung, allerdings vorwiegend für den gewerblichen Bereich. Andere Freiflächen in der Nähe der Mehrfamilienhäuser sollen eher als Aufenthaltsbereiche und Abstandsflächen fungieren.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet zielt auf eine durchmischte Nutzung mit Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe, die auch im Zusammenhang mit dem Gut Hohen Luckow steht.

Mit dem geplanten Mietwohnraum für Mitarbeiter des Gutes und Einwohner in kleinteiliger Bebauung können die Wohnverhältnisse wesentlich verbessert werden. Aber

auch durch das Angebot an Wohngrundstücken für eine Einfamilienhausbebauung werden alternative Wohnangebote, für z.B. Bewohner der Geschosswohnungsbauten und junge Familien, geschaffen.

Weitere Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb und im Plangebiet etabliert werden sollen, sind ein Schulbauernhof, ein Stützpunkt für den Gartenbaubetrieb sowie Appartementvermietung als Ergänzung zu den Vermietungsangeboten im Schloss für Veranstaltungen. Außerdem sollen Büronutzungen für den Gutsbetrieb hier angesiedelt werden. Für Gewerbebetriebe können Büroräume auch in Kombination mit Mietwohnungen bereitgestellt werden. Ein Dorfgemeinschaftshaus am neuen Dorfplatz kann ein Kiosk, einen Raum für Arzt, Frisör oder Physiotherapie u.a. aufnehmen.

Die hier vorgelegte Planung dient der Aufwertung des zentralen Ortsbereiches mit einer ortsangepassten Bebauung sowie großzügigen Freiflächen und Aufenthaltsbereichen.

Die Gemeinde sieht hier eine hohe Priorität für städtebauliche Entwicklungen zur Wiederbelebung der Ortsmitte. Die aktuelle Situation mit den Brachflächen stellt sich als städtebaulicher Missstand dar. Die Neubebauung und -belebung der Ortsmitte ist eine außerordentliche Aufgabe, die dem langfristigen Erhalt der Siedlung dient und ein adäquates Pendant zur Schlossanlage bilden soll. Die neue Ortsmitte soll auch das soziale Leben in Hohen Luckow weiter befördern.

Die Gemeinde Satow beachtet die raumordnerischen Ziele der Konzentration der Wohnbauentwicklung auf den Hauptort und eingeschränkt auf Heiligenhagen. Die Gemeinde Satow hat sich gemeinsam mit dem zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung mit der Entwicklung der Wohnnutzungen in Hohen Luckow beschäftigt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass für Hohen Luckow von einem Eigenbedarf von zehn bis zwölf zusätzlichen Wohneinheiten auszugehen ist.

Der Eigenbedarf in Hohen Luckow ergibt sich durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Die Kinder aus Hohen Luckow bleiben mit ihren eigenen Familien im Ort, was auch an dem Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder erkennbar ist. In Hohen Luckow wurde im Jahr 2018 einer Kindertagesstätte mit 55 Plätzen eröffnet. Ein weiterer Eigenbedarf an Mietwohnraum bzw. Bauland entsteht durch die Mitarbeiter des Gutes Hohen Luckow und anderer im Ort ansässiger Firmen.

Das Mehrfamilienhaus im Plangebiet mit 24 Wohneinheiten soll künftig, ebenso wie das Wohnhaus an der Rostocker Straße 30a mit zwei Wohneinheiten, zurückgebaut werden. Mit dem Ersatz für die zurückzubauenden Wohneinheiten des Wohnblocks können die Lebens- und Wohnverhältnisse verbessert werden.

Das Gebäude Rostocker Straße 28 mit einer Wohneinheit soll bestehen bleiben und saniert werden. Somit kann ein Bedarf von 39 Wohneinheiten für Hohen Luckow abgeleitet werden.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2, der südöstlich des Plangebietes angrenzt, bestehen noch Möglichkeiten zur Bebauung von etwa sieben Grundstücken innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes, die anzurechnen sind.

Die Gemeinde berücksichtigt in ihrem Baukonzept der vorliegenden Planung somit die Errichtung von etwa 32 Wohneinheiten. Mit der Festsetzung der Zahl der

zulässigen Wohneinheiten erfolgt eine Begrenzung der möglichen Wohneinheiten im Plangebiet.

In einer Selbstverpflichtung der Gemeinde bzw. in einem raumordnerischen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung sollen die zeitliche Staffelung und damit die Realisierungszeiträume der Planungsziele fixiert werden. Dazu gehört auch, bis wann ein Rückbau des Wohnblocks erfolgt.

Die Gemeinde Satow sieht die Belange der Raumordnung und Landesplanung mit der vorliegenden Planung somit als beachtet an.

## **2. Bestand und geplante Entwicklung**

### **2.1 Ausgangssituation**

Der Ort Hohen Luckow liegt in flachwelliger Landschaft im Südosten des Gemeindegebietes von Satow. Man erreicht den Ortsteil von Nordosten her über die schöne Allee der L 131 aus Richtung Groß Bölkow. Bereits hier liegen, einseitig aufgereiht, mehrere Einzelgehöfte, die heute hauptsächlich dem Wohnen dienen.

Den ersten Eindruck des Ortes prägen die nördlich gelegenen, großen landwirtschaftlichen Gebäude, die Landarbeiterkaten im weiteren Verlauf der Rostocker Straße und die kleine sanierte Dorfkirche. Gegenüber der Kirche sowie der gepflegten Gutsanlage mit Haupthaus und Wirtschaftsgebäuden mit dem gut erhaltenen Gutspark erstreckt sich das Plangebiet. Innerhalb des Plangebietes wurden vorhandene Wohngebäude, tlw. Plattenbauten, zurückgebaut und die Kleingartennutzung aufgegeben. Die Flächen stellen sich heute als Wiesenflächen mit einem hohen Anteil an Bäumen, als Relikt der Kleingartennutzung, dar. Negativ fallen der viergeschossige Wohnblock mit 24 Wohneinheiten an der Rostocker Straße und die Garagenzeilen im Ortsbild auf.

Mit der politischen Wende im Jahre 1990 ist die Mehrzahl der Arbeitsplätze, die vorrangig im landwirtschaftlichen Volkseigenen Gut Hohen Luckow tätig waren, fortgefallen. Ebenso sind die Arbeitsplätze der Dienststelle der Staatsicherheit entfallen. Dem folgten eine Abwanderung und das Sinken der Einwohnerzahl. Das neue Angebot für den individuellen Wohnungsbau in dem mit dem Bebauungsplan Nr.1 entwickelten Baugebiet „Neuer Weg“ südlich der Rostocker Straße konnte dem Fortzug nur teilweise entgegenwirken. Die zur Deckung des Wohnbedarfes in den 1970er und 1980er Jahren errichteten Geschosswohnungsbauten, die damals stark nachgefragt wurden, verloren die Bewohner.

Ziel der Gemeinde ist es gemäß den Ausführungen zum Flächennutzungsplan, dass aufgrund der städtebaulichen Situation die bauliche Entwicklung von Hohen Luckow ausschließlich durch bestandsergänzende Lückenbebauung und Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen und leerstehender Gebäude erfolgen soll. Wiedernutzbarmachung von ursprünglich bebauten Flächen sowie gegebenenfalls Rückbau und Entsiegelung sollen somit den Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung des Dorfes bilden. Die Umnutzung des Bestandes hat somit absolute Priorität vor der Neuausweisung von Flächen.

Mit der vorliegenden Planung wird dieses im Flächennutzungsplan beschriebene Konzept verfolgt und detailliert. Auf ursprünglich bebauten Flächen soll ein neues und zeitgemäßes Gebiet mit einem großzügigen Angebot an Freiflächen entstehen. Anstelle von Geschosswohnungsbauten sollen individuelle Wohnlösungen, auch als Mietwohnungsraum, sowie Flächen für landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen angeboten werden.

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch die Landesstraße L 131 gerahmt. Entlang der Bützower Straße (westlicher Teil der L 131) führt einseitig ein Gehweg. Der östliche Straßenraum durch eine junge Lindenreihe gestaltet. Die homogene Einfamilienhausbebauung westlich der Straße besteht überwiegend aus Doppelhäusern mit steilgeneigten Satteldächern und wird direkt von der Bützower Straße erschlossen. Eine Zufahrt ins Plangebiet nach Osten erschließt eine unbefestigte Stellplatzfläche für Pkws. Von dieser Zufahrt erfolgte die verkehrliche Erschließung der ursprünglichen Wohnbebauung. Entlang der Rostocker Straße (nördlicher Teil der L 131) liegt der Fußweg auf der Seite des Plangebietes. Über diesen wird die vorhandene Wohnbebauung, ein zweigeschossiges sowie ein eingeschossiges, langgestrecktes Wohnhaus, angebunden.

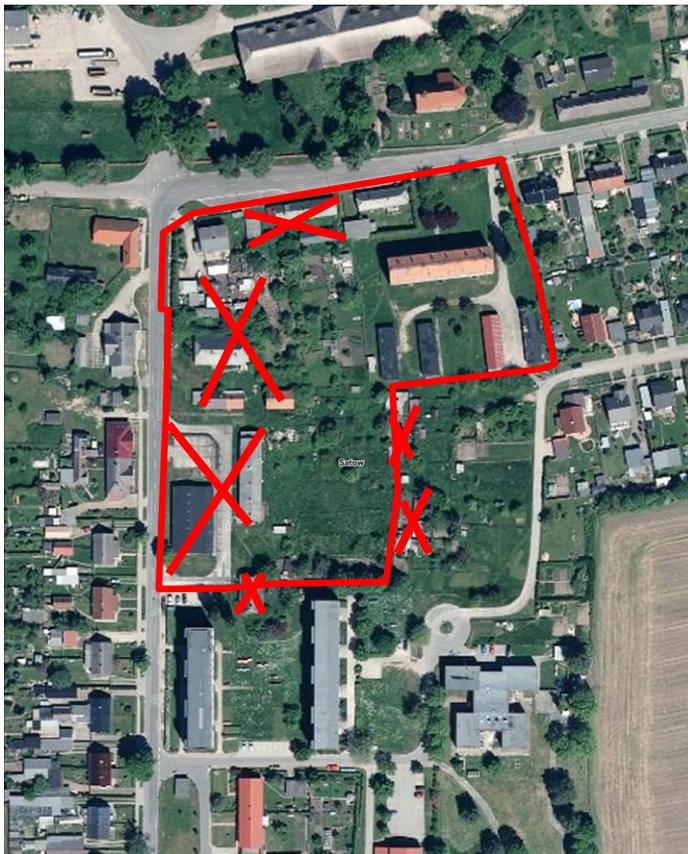


Abbildung 3: Luftbild mit Lage des Plangebietes im Jahr 2010 und Kennzeichnung der bereits zurückgebauten baulichen Anlagen (© GeoBasis DE/M-V 2019)

Nördlich der Rostocker Straße erstreckt sich das Gelände des Gutes Hohen Luckow, das durch eine attraktive Backsteinmauer gerahmt wird. Hier prägen außerdem die Kirche mit einer guterhaltenden Kirchhofsmauer sowie drei ältere Kastanien das Straßenbild sehr positiv.

Die Gutsanlage Hohen Luckow mit dem Gutshaus, den vier Ställen (ehemaliger Pferdestall, ehemaliger Großer Kuhstall, ehemaliger Kleiner Kuhstall, ehemaliger Schafstall), dem Inspektorenhaus, der ehemaligen Schlosserei (Werkstattgebäude) sowie dem Park mit Pavillon unterliegen ebenso wie die Dorfkirche Hohen Luckow dem Denkmalschutz.

In der Rostocker Straße befindet sich auch eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs.

Nordöstlich an das Plangebiet grenzt die Wohnbebauung entlang der Rostocker Straße und des Neuen Weges an. Entlang der Rostocker Straße zeigt sich ebenfalls eine homogene städtebauliche Struktur mit Doppelhäusern mit steilgeneigten Satteldächern. Im Neuen Weg prägen Einzelhäuser in unterschiedlicher Kubatur und Ausrichtung das Ortsbild (planungsrechtliche Regelung durch den Bebauungsplan Nr.1).

Von der Rostocker Straße erfolgt die Zufahrt nach Süden ins Plangebiet auf rückwärtige Grundstücksflächen und gewährleistet die Erreichbarkeit des Wohnblocks und der teilweise ruinösen Garagen. In Nähe der Einfahrt an der L 131 sind ein Müllbehältersammelplatz sowie eine Trafostation vorhanden.

Eine fußläufige Verbindung, die einen Höhenunterschied von etwa 1,70 m überwindet, besteht zwischen dem Bereich des Wohnblocks und der ruinösen Garagen sowie dem Neuen Weg. Der Neue Weg führt als wassergebundene Verbindung in Richtung Süden und bindet dort an den Wendepunkt nördlich der ehemaligen Kindertagesstätte an. Damit wird die verkehrliche Anbindung der östlich gelegenen Wohnbebauung (planungsrechtliche Regelung durch den Bebauungsplan Nr. 2) gesichert.

Südlich des Plangebietes haben die beiden Geschosswohnungsbauten einen dominierenden Charakter. Die daran angrenzenden Freiflächen dienen als Abstandflächen, als Aufenthaltsflächen und zum Parken. Eine schön entwickelte Baumreihe aus Ahorn bildet einen gestalterischen Übergang zum Plangebiet.

Die Freiflächen im Plangebiet, südlich der vorhandenen Bebauung, sind als Wiesenflächen ausgebildet. Wegebeziehungen bestehen zwischen den Geschosswohnungsbauten und der Bützower sowie der Rostocker Straße. Durch die ehemalige Nutzung als Kleingärten ist innerhalb der Wiesenflächen ein hoher Anteil an Obstgehölzen vorhanden.

Das Plangebiet stellt sich relativ eben dar und neigt sich leicht von Südwesten (Höhen bei 38,90 m ü. NHN) nach Nordosten (Höhen bei 34,70 m ü. NHN). Nur zu den Garagen im nordöstlichen Bereich besteht ein Höhenunterschied zwischen 0,90 m und 1,70 m, der durch Böschungen überwunden wird.

Etwa 40 m südlich des Plangebietes dient eine unterirdische Zisterne mit Saugschacht der Löschwasserversorgung.

Das Dorfhaus „Haus der Generationen“ von Hohen Luckow liegt nordwestlich an der Bützower Straße und die neue Kindertagesstätte südlich des Plangebietes.



Foto 1: Westliches Plangebiet mit Bebauung an der Bützower Straße



Foto 2: Blick von Südwesten nach Nordosten zum Wohnblock u. zur Kirche an der Rostocker Straße



Foto 3: An der Rostocker Straße, Wohnblock und Gebäude Nr. 30a



Foto 4: Garagen hinter dem Wohnblock in der Rostocker Straße



Foto 5: Blick in die Gutsanlage nördlich des Plangebietes



Foto 6: historische Dorfkirche in der Rostocker Straße

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Dorfgebietes geschaffen. Die geplanten Nutzungen sollen in einem engen Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Gutes Hohen Luckow stehen. Das Gut Hohen Luckow, das seit Jahrzeh-

ten im Ort ansässig ist, und die angegliederten Betriebe sind ein sehr großer Arbeitgeber mit insgesamt 180 Mitarbeitern.

Ziel ist insgesamt eine städtebauliche Aufwertung dieser Dorfmitte in Hohen Luckow, gegenüber dem historischen Ensemble des Gutes und der Dorfkirche von Hohen Luckow.



Im Rahmen eines studentischen Wettbewerbes wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das eine Grünzäsur und unterschiedliche Hausformen berücksichtigt, um ein breites Bevölkerungsspektrum anzusprechen und verschiedenste Nutzungen integrieren zu können.

Ziel des Erschließungsträgers ist die weitgehende Umsetzung des Konzeptes mit einem Angebot für unterschiedliche Wohn- und Nutzungsformen sowie Haustypen, Grundstücksgrößen, auch unter Beachtung wirtschaftlicher Aspekte.

Einzelbäume des prägenden und erhaltenswerten Baumbestandes sollen integriert und erhalten werden. Durch einen Dorfplatz, den Grünzug mit Aufenthalts- sowie Spielmöglichkeiten erhöht sich die Aufenthaltsqualität des zentralen Ortsbereiches.

Abbildung 4: Städtebauliches Konzept als Ergebnis des studentischen Wettbewerbes

Geplante Fußwege von Nord nach Süd sowie von Ost nach West nehmen bestehende Wegebeziehungen auf und bieten eine Alternative zu den straßenbegleitenden Fußwegen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte Bebauung vor, um auch die raumordnerischen Vorgaben zu erfüllen.

Der geplante Grünzug erstreckt sich von Süd nach Nord und mündet in einem Platz an der Rostocker Straße. Der Grünzug in West-Ost-Ausrichtung verläuft vom Neuen Weg zur Planstraße A, mit Anbindung an die Bützower Straße. In diese Grünflächen werden die Fußwege integriert.

Zur Realisierung der Planungsziele sind weitere Rückbaumaßnahmen des Mehrfamilienhauses (Wohnblock), der Garagenzeilen sowie des östlich gelegenen Wohnhauses in der Rostocker Straße 30a geplant.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung erfolgt die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) nach § 5 BauNVO.

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass in den Dorfgebieten (MD-Gebiete) Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) sind.

Gemäß BauNVO dienen Dorfgebiete u.a. der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Zulässig sind im Plangebiet Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 8 BauNVO:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, im vorliegenden Plangebiet nur bis jeweils maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe.

In den Dorfgebieten (MD-Gebiete) sind Einzelhandelsbetriebe mit jeweils mehr als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche unzulässig. Mit der Begrenzung der Verkaufsraumfläche sollen z.B. Einkaufsmärkte ausgeschlossen werden. Möglichkeiten zur Ansiedlung für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, wie z.B. Bäcker oder Kiosk, sollen im Plangebiet jedoch bestehen.

Für das Plangebiet ausgeschlossen werden Tankstellen (nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Die mögliche störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt.

Mit den zulässigen Nutzungen kann ein vielseitiges Nutzungskonzept umgesetzt werden. Augenmerk liegt dabei auch auf Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Gut Hohen Luckow stehen.

Für das Gut Hohen Luckow ist es sehr wichtig, dass die Mitarbeiter vor Ort wohnen. Damit entstehen kurze Wege zur Arbeit, was insbesondere für notwendige Wochenend- und Notdienste während der Erntezeit, sowohl im Ackerbau, in der Milcherzeugung als auch für die Biogasanlage positiv ist. Im Gut Hohen Luckow arbeiten derzeit etwa 180 Mitarbeiter. Laut einer Zählung des Gutes im Jahr 2016 lebten von diesen Mitarbeitern etwa 50 in Hohen Luckow. Es ist ein weiterer Zuzug nach Hohen Luckow seitens des Gutes gewünscht, weitere Mitarbeiter sollen eingestellt werden. Der Wohnblock mit 24 Wohneinheiten (WE) innerhalb des Plangebietes wird derzeit für Mitarbeiter des Gutes genutzt. Der Wohnstandard entspricht jedoch nicht mehr den modernen Anforderungen an das Wohnen. Aufgrund seines Alters und Zustandes soll der Wohnblock abgerissen werden. Innerhalb unterschiedlicher Gebäudetypen sollen neue, zeitgemäße Wohnungen entstehen. Diese sollen den Mitarbeitern des Gutes dienen. Darüber hinaus können mit dem geplanten Mietwohnraum auch Angebote für andere Bewohner des Ortes geschaffen werden.

In einem zentralen Gebäude am „Dorfplatz“ können z.B. ein Kiosk mit Küche, Gemeinschaftsräume, die auch für diverse Dorfaktivitäten (Skatabende, Buchtauschbörse u.a.) genutzt werden könnten, eine Paketabgabestation, ggf. ein Waschsalon, Mitfahrzentrale oder Fahrradwerkstatt, sowie Räume für Arzt, Frisör, Physiotherapie, Pflegestation u.a. etabliert werden. Mit diesen Nutzungen kann ein sozialer Mittelpunkt für alle Bewohner des Ortes entstehen. All diese Nutzungen können auch an anderer Stelle des Plangebietes, z.B. in Gebäuden gemeinsam mit Büros oder Wohnungen etabliert werden.

Auf dem Gutshof sind auch ortsansässige Firmen untergebracht. Mit der Bereitstellung von Büroflächen im Plangebiet sollen verbesserte Platzangebote für diese Betriebe und auch für das Gut selbst geschaffen werden.

Zum Angebot des Gutes gehören verschiedene Veranstaltungen. Mit einer Erweiterung einer Appartementvermietung können mehr Gäste vor Ort übernachten.

Jährlich führt das Gut einen Schulbauernhof durch. Im Plangebiet könnte dafür dauerhaft eine Fläche mit Beeten u.a. mit Schaugetreide und Gemüse hergestellt werden. Ebenso können Kleintiere, z.B. Schafe, Ziegen, Hühner, Kaninchen, Gänse usw. untergebracht werden.

Der Stützpunkt für den Gartenbaubetrieb vom Gut könnte seinen Standort ins Plangebiet verlagern und damit ein größeres Platzangebot für bessere Arbeitsbedingungen nutzen können.

Die Realisierung des Bebauungsplanes und damit des Konzeptes ist über einen längeren Zeitraum geplant.

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden unterschiedliche Gebäudetypen entwickelt, die z.T. das Gut Hohen Luckow errichten möchte. Die Möglichkeiten für die unterschiedlichen Haustypen spiegelt sich in der Gliederung des Plangebietes mit den unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wider.

In den **Gebieten MD 1** im Westen des Plangebietes sollen Kettenhäuser mit zwei Vollgeschossen innerhalb von mindestens 350 m<sup>2</sup> großen Grundstücken errichtet werden. In den zulässigen zwei Wohneinheiten je Gebäudeteil, können z.B. Mietwohnungen entstehen. Die Firsthöhe wird mit maximal 8,50 m bei Dachneigungen zwischen 15° und 25° festgesetzt.

Für die Gebiete MD 1 gilt die abweichende Bauweise, dabei sind Hausgruppen mit einer Länge über 50 m zulässig. Ziel ist die Errichtung von Kettenhäusern, wobei die Hauptgebäudekörper dabei an die nördliche oder südliche Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand, sofern es die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulassen, herangebaut werden dürfen. Nebengebäude, Garagen und Carports können direkt angebaut werden, dabei können zusammenhängende Gebäudezeilen mit einer Länge über 50 m entstehen.

Ein Kettenhaus bildet aus gleichartig gestalteten Häusern und dazwischenliegender Bebauung eine geschlossene Reihe. Die Anordnung der Häuser kann leicht versetzt zueinander oder in einer Reihe angelegt sein. Die so gebildete Reihe ist parallel zu einer Straße ausgerichtet oder begrenzt einen Platz. Kettenhäuser wirken durch die zwischengebauten Garagen im Vergleich zu Reihenhäusern aufgelockerter.

Diese Kettenhäuser fügen sich aus Sicht der Gemeinde in die vorhandene, örtliche Bebauungsstruktur ein. Sie stellen eine moderne Adaption der Landarbeiterhäuser bzw. der Doppelhäuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite dar. Die Gebäudelänge des Kettenhauses wird durch die dazwischenliegenden Garagen/Carports gebrochen. Ebenso tragen Bepflanzungen zu einer optischen Gliederung bei. Die geplanten Gebäude nehmen die Höhe der vorhandenen Bebauung auf. Dies wird über die maximal zulässige Firsthöhe geregelt.



Abbildung 5: Gestaltungsbispiel für die Kettenhäuser, oben: Ansicht von der Planstraße, unten: Gartenansicht (Hartl. Projektagentur, Ulm, 01.06.2020)

In den **Gebieten MD 2** sind die Festsetzungen derart getroffen, dass sowohl Reihenhäuser (Kettenhäuser) als auch freistehende Einzelhäuser errichtet werden können. Es gilt ausschließlich die offene Bauweise. Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude bzw. Gebäudeteil zulässig. Die Größe des Baugrundstückes je Gebäudeteil einer Hausgruppe muss dabei mindestens 350 m<sup>2</sup> betragen.

Südlich des geplanten Dorfplatzes ist die Errichtung des oben beschriebenen zentralen Gebäudes angedacht.

Innerhalb der Gebiete MD 2 sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen mit einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m sowie Dachneigungen zwischen 15° bis 45° zulässig.

Um innerhalb des Plangebietes ein Angebot für die Errichtung von kleinen Wohngebäuden, z.B. Tiny-Houses, zu ermöglichen, die meist eine Grundfläche von etwa 20 m<sup>2</sup> bis 40 m<sup>2</sup> besitzen, dürfen innerhalb der Gebiete MD 2 Gebäude mit einer von den Festsetzungen abweichenden, kleineren Kubatur errichtet werden. Die planungsrechtliche Regelung dazu erfolgt über die örtlichen Bauvorschriften: Innerhalb der Gebiete MD 2 dürfen Gebäude bei einer maximalen Firsthöhe von 5,0 m und einer Grundfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> abweichend von der Festsetzung in der Nutzungsschablone auch mit Dachneigungen unter 15° errichtet werden.

Für die Grundstücke in den Gebieten MD 1 und MD 2, die auch für Hausgruppen vorgesehen sind, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 bestimmt.

Mit den Festsetzungen im **Gebiet MD 3**, das das nordwestlichste Grundstück (Rostocker Straße 28) in der Kurve der Landesstraße betrifft, wird der vorhandene bauliche Bestand berücksichtigt. Zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m und zulässigen Dachneigungen zwischen 15° bis 25° sind für die Gebäudekubatur zu beachten.

Innerhalb des **Gebietes MD 4** parallel der Rostocker Straße ist ein Gebäude vorhanden. Eine mögliche ergänzende Bebauung bzw. Neubebauung sollen hinsichtlich der Kubatur vergleichbar errichtet werden. Daher werden für zulässige eingeschossige Gebäude eine maximale Firsthöhe von 8,50 m bei Dachneigungen zwischen 15° und 45° festgesetzt. Damit wird auch die vorhandene Gebäudekubatur entlang der Rostocker Straße aufgegriffen. Die festgesetzte traufständige Gebäudeausrichtung unterstützt die Einbindung in die städtebauliche Struktur und ein harmonisches Einfügen in die Nachbarschaft des historischen Gutshofes und der historischen Kirche.

In den Gebieten MD 3 und MD 4, parallel der Rostocker Straße sind je Wohngebäude maximal vier Wohnungen zulässig, wodurch in Mehrfamilienhäuser auch Mietwohnraum entstehen kann.

Innerhalb des **Gebietes MD 5** sind eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m sowie mit Dachneigungen zwischen 15° und 45° zulässig. Für diese zur Rostocker Straße rückwärtig gelegenen Flächen wird das zulässige Spektrum der Gebäude weiter gefasst. Insbesondere in diesem Bereich sollen landwirtschaftliche Nebennutzungen im Zusammenhang mit dem Gut Hohen Luckow, wie z.B. der Schulbauernhof angesiedelt werden. Im Gebiet WA 5 sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Für die Grundstücke in den Gebieten MD 3, MD 4 und MD 5 wird bei einer zulässigen offenen Bauweise die GRZ mit 0,3 bestimmt.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Gebäudehöhe. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupteinschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße bzw. die Rostocker Straße. Dies bedeutet, dass der Bezugspunkt für die Gebiete MD 1 und MD 2 im Wesentlichen von der Planstraße B, und teilweise von der Planstraße A sowie für die Gebiete MD 3, MD 4 und MD 5 von der Rostocker Straße abgeleitet wird.

Innerhalb der Baugebiete sind Abgrabungen und Aufschüttungen des anstehenden Geländes bis zu einem Maß von maximal 0,75 m zulässig, um Geländeunterschiede, insbesondere im Gebiet MD 5 im Bereich der zurückzubauenden Garagen, innerhalb der einzelnen Baugrundstücke ausgleichen zu können.

Die überbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. In der Regel wird von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen ein Abstand von 5,00 m sowie zu öffentlichen Grünflächen ein Abstand von 3,0 m eingehalten.

Der vorhandene geschützte Einzelbaumbestand ist dargestellt. Innerhalb der Baugebiete werden diese Bäume mit Wurzelschutzbereich dargestellt. Solange die Einzelbäume in ihrem Bestand vorhanden sind, dürfen innerhalb des dargestellten Wurzelschutzbereiches keine baulichen Anlagen errichtet werden. Bei Abgang der Gehölze sind diese nach nachschuttschutzrechtlichem Erfordernis zu ersetzen. Die Ersatzbäume sind innerhalb des jeweilig betroffenen Grundstücks anzupflanzen.

Entlang der Rostocker Straße wird die straßenseitige Baugrenze im Gebiet MD 3 gemäß der Bestandsbebauung aufgenommen. Für das Gebiet MD 4 hält die Baugrenze einen Abstand von 5,0 m zur Rostocker Straße ein, was die Gestaltung eines Vorgartens ermöglicht. Für die Gebiete MD 3 und MD 4 wird die Hauptfirstrichtung, straßenparallel festgesetzt. Damit fügt sich die neue Bebauung in das städtebauliche Gesamtbild in der Rostocker Straße ein.

Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich an der Rostocker Straße unzulässig. Der Vorgarten wird als Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Rostocker Straße definiert. Die Festsetzung dient der Gestaltung eines attraktiven Orts- und Straßenbildes in Nachbarschaft zur historischen Dorfkirche.

Fußläufige Wegebeziehungen entstehen innerhalb der öffentlichen Grünflächen, die ebenso die Möglichkeiten zur Anlage eines Spielplatzes bieten. Die Gestaltung eines Dorfplatzes, der als Fußgängerbereich festgesetzt ist, sowie die Aufstellung von Bänken und Spielgeräten innerhalb der Grünfläche, schaffen Aufenthaltsbereiche, die nicht nur für die Bewohner bzw. Nutzer des neuen Quartiers genutzt werden können, tragen zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität in dieser ortszentralen Lage bei.

Der Baumbestand im Plangebiet, der keinem Schutzstatus unterliegt, ist ebenfalls dargestellt und sollte, soweit mit der Umsetzung der Planung vereinbar, ebenfalls erhalten werden. Hier obliegt es auch den künftigen Grundstückseigentümern, den Baumbestand zu integrieren.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

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

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude in den MD-Gebieten sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei Dachneigungen unter 20° sind auch Dacheindeckungen aus grauem, vorbewittertem Zinkblech zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung von Hauptgebäuden und Nebengebäuden, die Bestandteil einer Hausgruppe (z.B. eines Kettenhauses) sind, dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. Zulässig ist außerdem die Ausbildung als begrüntes Dach oder die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind unzulässig.

Die Errichtung von Blockbohlenhäusern ist unzulässig, da sie hier als untypisch angesehen wird.

Der festgesetzte und definierte Vorgartenbereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Rostocker Straße ist mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein-/Schotterflächen ist unzulässig. Ziel der Gemeinde ist eine Gestaltung mit Stauden, Sträuchern sowie Rasen, um ökologisch wertvolle und ästhetisch ansprechende Vorgärten mit Wirkung in den öffentlichen Straßenraum zu schaffen. Die Herstellung von Grundstückszufahrten/-zuwegungen ist im Vorgartenbereich zulässig.

Unabhängig vom hier definierten Vorgartenbereich sollten die Vorgärten grundsätzlich mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch gestaltet und auf Kiesbeete oder Stein-/Schotterflächen verzichtet werden.

Einfriedungen entlang der Bützower Straße sind nur als Holzzaun mit senkrechter Lattung, als Natursteinmauer oder als Hecke aus heimischen Arten in einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

Drahtzäune oder Metallgitterzäune sind im Vorgarten (Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Verkehrsfläche) nur in Verbindung mit Hecken aus heimischen Arten zulässig. An den straßenzugewandten Grundstücksseiten, von denen aus auch die Grundstückszufahrt erfolgt, beträgt die zulässige Höhe für Einfriedungen maximal 0,80 m.

Damit nimmt die Gemeinde positiven Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes entlang der Bützower Straße, der Rostocker Straße und der Planstraßen. Darüber hinaus werden mit der maximalen Höhe von 0,80 m für Einfriedungen, an deren

Grundstückseiten auch die Grundstückszufahrt ist, die ausreichenden Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt von den Grundstücken berücksichtigt.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Mit diesen Festsetzungen wird ein Beitrag zur orts- und landschaftsgerechten Einbindung geschaffen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,00 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Dadurch sollen störende Einflüsse vermieden werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Nördlich des Plangebietes, sind Baudenkmale (Gutsanlage Hohen Luckow sowie Dorfkirche Hohen Luckow) bekannt. Daher sind Belange des Denkmalschutzes insbesondere bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb der Gebiete MD 3 und MD 4 zu beachten. Diese Gebiete treten als gegenüberliegende Raumkante im Zusammenhang mit der Gutsanlage und der Kirche visuell stark in Erscheinung. Die geplanten Neubauten innerhalb dieser Baufelder sollten daher bezüglich des Einfügens in die nähere Umgebung in Hinblick auf Form, Materialität und Farbe mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V sind Veränderungen der Umgebung eines Denkmals durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

## **2.4 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung der künftigen Baugrundstücke im Plangebiet ist über die Rostocker Straße (L 131) bzw. den Neuen Weg sowie mit der Herstellung der neuen Erschließungsstraßen (Planstraßen) mit Anbindung an die Bützower Straße (Landesstraße L 131) gegeben.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche für die Bützower Straße (L 131) bzw. die Rostocker Straße (L 131) ist entbehrlich, da es sich um eine Landesstraße handelt.

Das Straßenbauamt Stralsund hat in einer Voranfrage mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Einwände zu den Anbindungen der Erschließungsstraßen des Plangebietes an die L 131 bestehen. Bei den weiteren Planungen, auch im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung, ist die Straßenbauverwaltung bezüglich der Anschlüsse an die L 131 zu beteiligen.

Die Anbindung der Planstraße A ist über einen neuen Knotenpunkt an die Bützower Straße (L 131) vorgesehen. Von dieser Planstraße A zweigen die Planstraßen B nach Norden und Süden ab.

Die Planstraße A mit einer festgesetzten Breite von insgesamt 7,50 m bietet Platz zur Herstellung einer Fahrbahn in einer Breite von 5,55 m für einen Begegnungsfall von

Pkw und Lkw. Durch die Bankettbereiche von 1,0 m bzw. 0,95 m ergibt sich eine großzügige Mischverkehrsfläche. Die Planstraße A mündet in einen Platz, der mit 22,0 m ausreichend zum Wenden, u.a. von Müllfahrzeugen, dimensioniert ist. Von diesem Platz ausgehend, führt ein Fußweg durch die öffentliche Grünfläche zum Neuen Weg.

Die Planstraßen B, die nach Norden und Süden abzweigen, mit einer Breite von 5,0 m dienen als Stichwege zur verkehrlichen Erschließung der Gebiete MD 1 und MD 2. Der Ausbau wird in einer Breite von 3,55 m empfohlen. Mit den Bankettbereichen von 0,75 m bzw. 0,7 m steht eine Mischverkehrsfläche für die Anlieger zur Verfügung. In Richtung Norden geht die Planstraße B in einen Fußweg über, der in den geplanten Dorfplatz mündet.

Neben den bereits beschriebenen geplanten fußläufigen Wegeverbindungen, quert ein Weg die Grünfläche vom Dorfplatz in Richtung Süden. Für die Fußwege innerhalb der Grünflächen wird eine Breite von 2,5 m empfohlen. Mit den geplanten Wegen wird eine Vernetzung mit dem vorhandenen Straßen- und Wegenetz erreicht.

Die künftigen Grundstücke innerhalb der Gebiete MD 1 und MD 2 sollen über die Planstraßen A und B verkehrlich erschlossen werden. Für die Grundstücke in den Gebieten MD 3 und MD 4 parallel der Rostocker Straße ist die verkehrliche Anbindung direkt über die Rostocker Straße möglich. Das Gebiet MD 5 im rückwärtigen Bereich der Rostocker Straße ist über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Rostocker Straße aus sowie die Anbindung an den Neuen Weg verkehrlich erschlossen.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Üblicherweise werden je Wohneinheit zwei Pkw-Stellplatz erforderlich. Bei einer kleinteiligeren Bebauung, z.B. für Tiny-Houses, geht die Gemeinde davon aus, dass nur ein Pkw-Stellplatz notwendig wird.

Bei gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen ist der erforderliche Stellplatzbedarf ebenfalls innerhalb des jeweiligen Grundstücks bereitzustellen.

Öffentliche Besucherstellplätze können innerhalb der dafür festgesetzten Flächen an der Planstraße A errichtet werden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Haltestellen in der Rostocker Straße gegeben.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 beträgt rund 1,95 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

| <b>Flächennutzung</b>                    | <b>Flächengröße in m<sup>2</sup><br/>(gerundete Werte)</b> |
|--|--|
| Dorfgebiete                              | <b>13.630</b>  |
| - MD 1                                   | 3.780 m <sup>2</sup>                                       |
| - MD 2                                   | 1.530 m <sup>2</sup>                                       |
| - MD 3                                   | 670 m <sup>2</sup>   |
| - MD 4                                   | 3.600 m <sup>2</sup>                                       |
| - MD 5                                   | 4.050 m <sup>2</sup>                                       |
| Grünfläche, öffentlich                   | <b>2.710</b>   |
| - Parkanlage                             | 2.030 m <sup>2</sup>                                       |
| - Begleitgrün                            | 680 m <sup>2</sup>   |
| Verkehrsfläche                           | <b>3.075</b>   |
| - Planstraße A                           | 750 m <sup>2</sup>   |
| - Planstraße B                           | 430 m <sup>2</sup>   |
| - Parkfläche                             | 85 m <sup>2</sup>  |
| - Dorfplatz                              | 1.020 m <sup>2</sup>                                       |
| - Fußweg                                 | 790 m <sup>2</sup>   |
| Fläche für Versorgungsanlagen            | <b>35</b>  |
| - Elektrizität                           | 35 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gesamtgröße des Geltungsbereiches</b> | <b>19.450</b>  |

## 3. Ver- und Entsorgung

### 3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

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

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

### 3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

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

Die Ortslage Hohen Luckow wird durch das Wasserwerk Hohen Luckow mit Trinkwasser versorgt. Der Zweckverband hat mitgeteilt, dass die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser grundsätzlich möglich ist.

Laut Auskunft des zuständigen Zweckverbandes quert eine Trinkwasserleitung PVC DN 150 Teile des Gebietes MD 1. Diese vorhandene Leitung ist im Rahmen der Erschließung in die Grünfläche sowie die Planstraßen umzuverlegen. Der Leitungsabschnitt zur Umverlegung ist in der Planzeichnung als künftig entfallend gekennzeichnet.

Die Sicherung und Bereitstellung von Löschwasser sollen über Brunnen, die sich innerhalb des Gutes Hohen Luckow befinden, erfolgen. Im Plangebiet soll ein Hydrant neu gesetzt werden, der durch die Verlegung einer Leitung an den Brunnen des Gutshofes angebunden ist. Der Nachweis der ausreichenden Wasserkapazität von 48 m<sup>3</sup> über einen Zeitraum von zwei Stunden ist dabei zu erbringen. Zwischen den Eigentümer des Brunnens sowie der Gemeinde Satow ist für die dauerhafte Sicherung der Löschwasserbereitstellung eine vertragliche Regelung zu treffen.

### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Entsorgung des in Hohen Luckow anfallenden Schmutzwassers erfolgt für einen kleinen Teilbereich des Ortes über zentrale Anlagen. Diese wird vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Kühlung betrieben, der damit seine Entsorgungspflicht gemäß § 40 Abs. 1 und 4 LWaG M-V wahrnimmt.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser soll über eine neue Leitung, die an den vorhandenen Schmutzwasserkanal anbindet, zentral in die Kläranlage abgeleitet werden. Der Zweckverband hat mitgeteilt, dass die Entsorgung des Schmutzwassers grundsätzlich möglich ist.

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodeneigenschaften nicht dezentral versickert werden. Für die „Bewertung der Versickerungseignung“, erstellt durch IBURO, Rostock 24.05.2019, wurden im Plangebiet sieben Erkundungsbohrungen als Rammkernsondierung vorgenommen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die am Standort dominierenden bindigen Geschiebelehm- und Geschiebemergelablagerungen aufgrund ihrer nur geringen hydraulischen Leitfähigkeit ( $k_f \approx 1 \text{ bis } 5 \times 10^{-8} \text{ m/s}$ ) gegenüber Sickerwasser als Stauschichten wirken. Unter Bewertung dieser Voraussetzungen ist der Standort für eine effektive Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Nach Kenntnis der Gemeinde Satow kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser in die vorhandenen zentralen Leitungen eingeleitet werden.

Eine zentrale Niederschlagswasserableitung verläuft im Bereich Rostocker Straße und Neuer Weg. Der Zweckverband hat mitgeteilt, dass die Ableitung zusätzlicher Abflussmengen grundsätzlich über das vorhandene System erfolgen kann. Diese Abflussmengen und die herzustellenden Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK abzustimmen.

Für den Teil des Niederschlagswassers, der nicht zentral abgeleitet werden kann, ist die Sammlung und Ableitung in vorhandene Teiche auf dem Gutshof vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden diese Möglichkeiten der Regenwasserentsorgung konkretisiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der zentralen Ableitung möglichst viel Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken verbleiben sollte. Es sollte durch die Anlage von Zisternen, z.B. zur Gartenbewässerung, genutzt werden. Des Weiteren

ren sollen unversiegelte Grundstücksflächen und Grünflächen als natürliche Retentionsflächen fungieren. Es ist bei der Ableitung innerhalb des Grundstückes darauf zu achten, dass Regenwasser nicht auf benachbarte Grundstücke abfließen kann.

Der obere Grundwasserleiter weist laut Hydrogeologischer Kartenwerke bindige Deckschichten mit einer Stärke von mehr als 10 m auf. Er gilt somit als bedeckt. Die Geschütztheit des oberen Grundwasserleiters wird damit als „hoch“ bewertet.

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

### **3.4 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die Strom- bzw. Gasversorgung wird über Kabel der e.dis AG bzw. Leitungen der Stadtwerke Rostock AG gewährleistet. Die Anlagen des Telekommunikationsnetzes sind im Eigentum der Telekom Deutschland GmbH (Telekom). An die vorhandenen Anlagen sind die neuen Leitungen zur Versorgung anzubinden. Die Hausanschlüsse für die einzelnen Grundstücke sind im Rahmen der Erschließung herzustellen.

Parallel der Bützower sowie der Rostocker Straße verlaufen Versorgungsleitungen (Gas-Mitteldruckleitung) der Stadtwerke Rostock AG. Von dem Leitungsabschnitt der Rostocker Straße zweigen Hausanschlussleitungen ab, die den Gebäudebestand im Plangebiet versorgen. Dieser Leitungsbestand ist im Rahmen der weiterführenden Planung zu beachten, ggf. wird nach Abbruch von Gebäuden der Rückbau von Hausanschlussleitungen notwendig.

Ebenso verlaufen Leitungen der Telekom parallel der Bützower sowie der Rostocker Straße. Eine weitere Leitung verläuft innerhalb des Gebietes MD 1. Hausanschlussleitungen zur Versorgung des vorhandenen Gebäudebestandes zweigen vom Leitungsabschnitt der Rostocker Straße ab. Der vorhandene Leitungsbestand ist im Rahmen der weiterführenden Planungen zu beachten, ggf. wird nach Abbruch von Gebäuden der Rückbau von Hausanschlussleitungen notwendig. Für die Leitung innerhalb des Gebietes MD 1 ist eine Umverlegung in die Grünfläche und Planstraßen vorzusehen. Der Leitungsabschnitt zur Umverlegung ist in der Planzeichnung als künftig entfallend gekennzeichnet.

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

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

### **3.5 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Planstraße A mit Anbindung an

die Bützower Straße sowie über die Rostocker Straße und den Neuen Weg gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der Planstraße A an den dargestellten Abfallsammelplätzen, an der Rostocker Straße bzw. am Neuen Weg bereitzustellen.

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

Im Plangebiet vorhandene Altanlagen, wie Gebäude, Flächenbefestigungen, Zäune u.ä. werden zurückgebaut. Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

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

#### **4. Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden.

Die Gemeinde Satow hat sich mit den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt.

##### **4.1 Lärmimmissionen**

Zur Beurteilung wurde eine „Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 35“ durch das Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock, 11.10.2019, erarbeitet.

Es wurden vier Immissionsorte innerhalb des Plangebietes für die Beurteilung der Geräuschimmissionen durch den Verkehr und das Gewerbe betrachtet. Diese befinden sich:

- an der Baugrenze Nordwest im WA 3(IO 1) [entspricht nun MD 3],
- an der Baugrenze Südwest im WA 1 (IO 2) [entspricht nun MD 1],
- an der Baugrenze Südost im WA 7 (IO 3) [nun außerhalb des Plangebietes],
- an der Baugrenze Nordost im WA 4 (IO 4) [entspricht nun MD 4].

Damit wurden Immissionsorte in überbaubaren Flächen an den äußeren Rändern des Plangebietes betrachtet.

In der Schalltechnischen Untersuchung wird zusammenfassend dargestellt:

„[...] Auf das Plangebiet wirken die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs (Bützower Str. und Rostocker Str.) und des gewerblichen Lärms (Windpark Hohen Luckow und Milchviehanlage Gut Hohen Luckow) ein.

Die Beurteilungspegel für den Straßenverkehr werden nach den RLS-90 berechnet und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) verglichen.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen des Gewerbes erfolgen entsprechend der TA Lärm. Die Beurteilungspegel werden mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen.

Die Berechnungen zeigen, dass sich für den Straßenverkehr Beurteilungspegel von 42 bis 59 dB(A) im Tagzeitraum und von 32 bis 49 dB(A) im Nachtzeitraum berechnen. [...]“

Die Orientierungswerte für Dorfgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden für den Bereich des Plangebietes eingehalten.

„[...] Für Gewerbe liegen die Beurteilungspegel am Tage zwischen 44 und 46 dB(A). [...] In der Nacht berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 41 und 45 dB(A). [...] Der Orientierungswert für dörfliche Mischgebiete von 45 dB(A) nachts wird nicht überschritten. [...]“

Seitens des Gutachters werden die maßgeblichen Außenlärmpegel aus der energetischen Summation der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs und des Gewerbes unter Berücksichtigung der Getreidetrocknung berechnet. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Lärmpegelbereiche werden seitens des Gutachters flächenhaft dargestellt, siehe dazu nachfolgende Abbildung.

Folgende Aussagen werden hinsichtlich der Lärmpegelbereiche in der Schalluntersuchung getroffen:

- Die höhere Anforderung an den passiven Schallschutz ergibt sich aus dem Nachtzeitraum.
- Der überwiegende Bereich Plangebietes befindet sich im Lärmpegelbereich II.
- Der Lärmpegelbereich III besteht in den Baufeldern, welche sich entlang der Straße befinden. Er umfasst die Baufelder WA 3 [nun MD 3], das nördliche Baufeld WA 4 [nun MD 4] komplett und die beiden Baufelder WA 1 [nun MD 1] teilweise.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Darüber hinaus werden die Flächen des Lärmpegelbereiches III als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen mit der Bezeichnung „L 3“ festgesetzt.

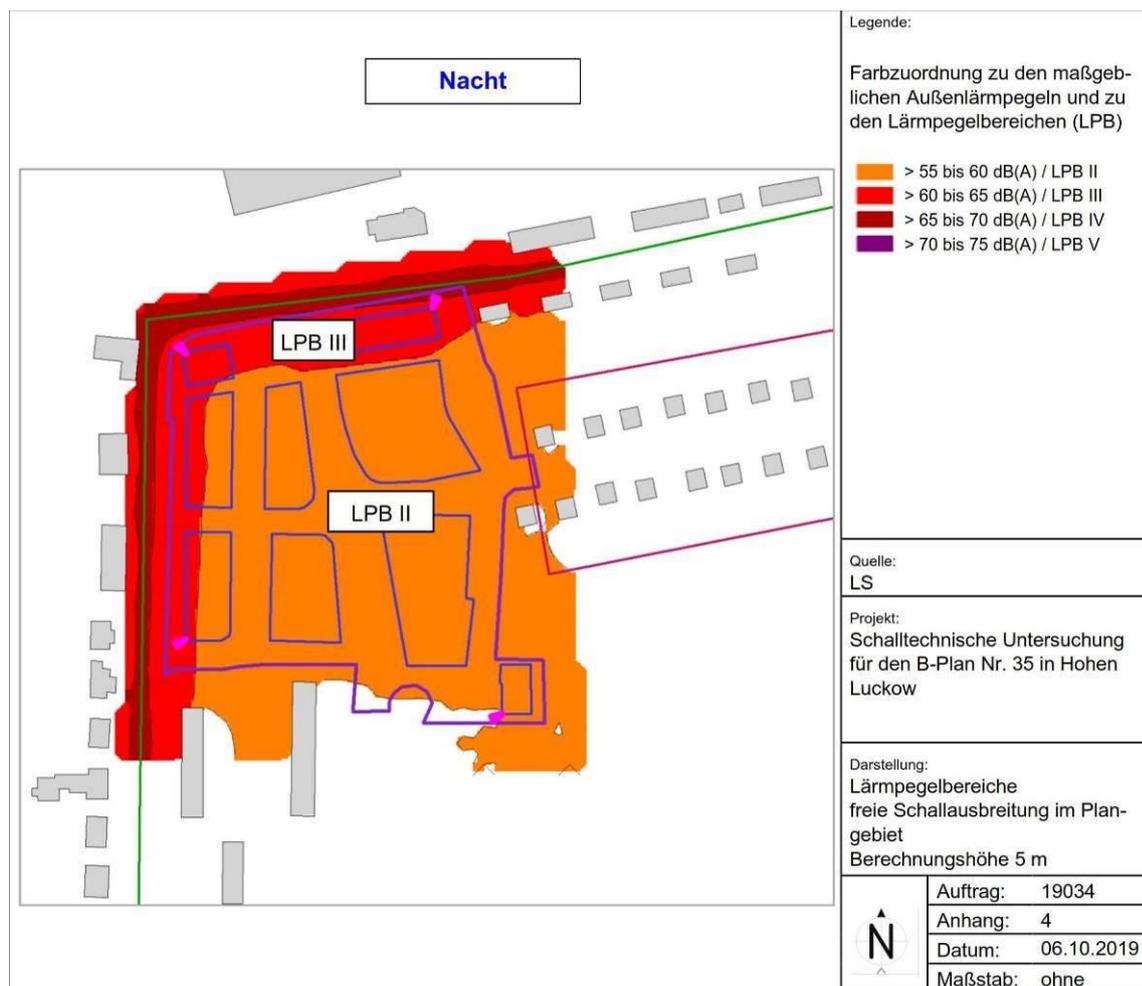


Abbildung 6: Lärmpegelbereiche (Auszug aus der o.g. Schalltechnischen Untersuchung)

#### Vorschläge für die textlichen Festsetzungen gemäß Schalluntersuchung:

1. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb des Lärmpegelbereiches III so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit dem Lärmpegelbereich II ausgerichtet ist.  
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  betragen für Wohnräume gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB.  
Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.
2. Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
3. Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpe-

gelbereich ergibt, der geringer ist als in der Festsetzung Nr. 1 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

Die im Teil B - Text getroffenen Festsetzungen wurden aus den Vorschlägen des Gutachters abgeleitet.

Die Gemeinde stellt fest, dass die Orientierungswerte der Dorfgebiete für den Bereich des Plangebietes eingehalten werden.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einer wesentlichen Veränderung der bestehenden Immissionssituation für die Ortslage Hohen Luckow. Durch die Entwicklung des Plangebietes ist mit einem geringen Anstieg an Anliegerverkehr zu rechnen.

#### **4.2 Geruchsimmissionen**

In Hohen Luckow ist die Gut Hohen Luckow Milch GmbH ansässig. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für eine Erweiterung des Betriebes sowie einer Verlagerung von Nutzungen aus dem Ortszentrum heraus wurde seitens der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG eine „Geruchs- und Ammoniakprognose für die geplante Erweiterung der Milchviehanlage in 18239 Hohen Luckow“ (Rostock, den 11.05.2017) erarbeitet.

In dieser Geruchs- und Ammoniakprognose wurden die Ortslage Hohen Luckow und damit auch die Flächen des Plangebietes betrachtet. Die Betrachtungen und Ergebnisse können somit für die Aufstellung des Bebauungsplanes herangezogen werden.

Bei der Milchviehanlage mit acht Ställen sowie Gülle- und Festmistlager einschließlich Futtersilos und Nebenanlagen handelt es sich ebenso wie bei der Biogasanlage um genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchV).

Eine Bewertung von Geruchsimmissionen erfolgt aufgrund einer Geruchsgesamtbelastung. In Hohen Luckow ergibt sich diese Gesamtbelastung aus dem Betrieb der Milchviehanlage und der angrenzenden Biogasanlage, andere Emittenten sind nicht vorhanden. Der Immissionswert für die Gesamtbelastung in Wohn-/Mischgebieten beträgt 0,10 gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GIRL M-V). Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden.

Die Gerüche wurden als belästigungsrelevante Geruchsimmissionen (Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle in Prozent) berechnet. Die Überschreitungshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden entspricht der Kenngröße von 0,10 im Sinne der GIRL.

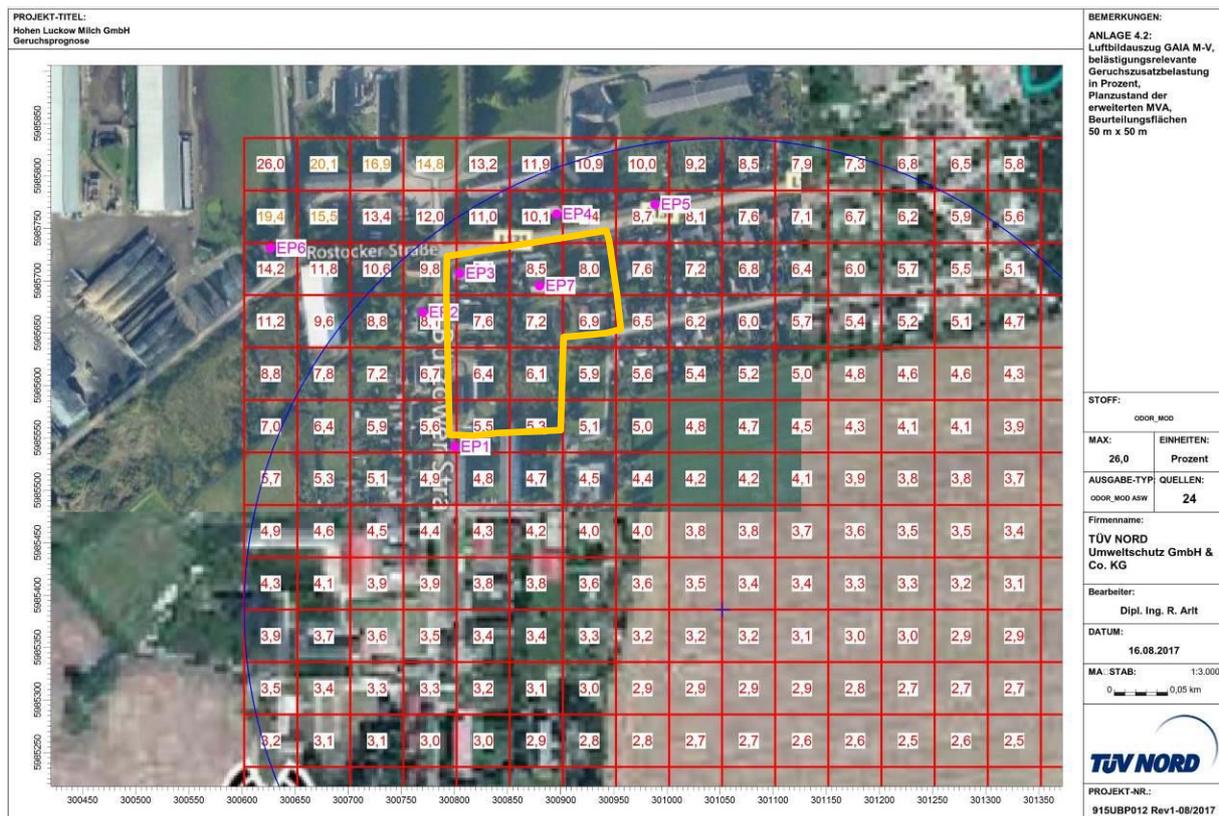


Abbildung 7: Darstellung der Geruchshäufigkeiten in Hohen Luckow mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Auszug aus der o.g. Geruchs- und Ammoniakprognose )

Aus der obigen Abbildung wird aus dem Flächenraster ersichtlich, dass die Geruchshäufigkeiten innerhalb des Plangebietes unter 10 % liegen. Die Immissionsrichtwerte gemäß GIRL werden unterschritten.

Für die Bestandswohnnutzung mit dem untersuchten Einzelpunkt - EP 3 liegt die belästigungsrelevante Geruchsbelastung bei 11,6 % und beim Einzelpunkt - EP 7 bei 9,7 %. Die geringfügige Abweichung am Einzelpunkt EP 3 wird auch aufgrund der Bestandsnutzung als tolerierbar eingeschätzt.

Für das Plangebiet und die geplante Wohnnutzung ist davon auszugehen, dass keine unzulässigen Geruchsbeeinträchtigungen auftreten.

#### 4.3 Sonstiges

Innerhalb des Plangebietes sind mit Rechtskraft des Bebauungsplanes auch landwirtschaftliche sowie gewerbliche Nutzungen zulässig. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist durch den Antragsteller nachzuweisen, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch Gerüche oder Lärm innerhalb des Plangebietes und an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen auftreten.

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

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB**

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Erstellung des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung die bebaute Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, entfällt auch die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Allerdings sind die Umweltbelange nach der Anlage 2 des BauGB zu prüfen und darzustellen. Bei Erfordernis sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

### **5.2 Charakterisierung des Plangebietes**

Die Fläche des Plangebietes stellt sich überwiegend als innerörtliche und dörfliche Brache dar. Das Plangebiet ist im Norden teilweise mit privaten Wohngrundstücken, Garagenkomplexen und einem Wohnblock bebaut. Der Wohnblock ist teilweise bewohnt und die Garagen liegen überwiegend brach. Im Bereich der Gebäude sind voll- und teilversiegelte Freiflächen für Wege und Stellplätze vorhanden.

Auf allen weiteren Freiflächen hat sich eine artenarme Glatthaferwiese und stellenweise artenreicher Zierrasen entwickelt. Vor allem die zentralen Bereiche des Plangebietes sind von einem lockeren Obstbaum bzw. heimischen Baumbestand geprägt. Die Obstbäume haben zum Teil ihr Höchstalter erreicht. Es sind darüber hinaus weitere wertgebende Bäume wie Berg-Ahorn, Linden und Walnuss vorhanden, die aufgrund ihrer Stammumfänge gesetzlich geschützt sind und das Plangebiet grünordnerisch prägen. Am westlichen Plangebietsrand parallel zur Bützower Straße steht eine junge Baumreihe aus Linden.

Über das Plangebiet führen Trampelpfade vom Neuen Weg zur Rostocker Straße sowie von der Bützower Straße (auf Mitte des Plangebietes) zu den südlich angrenzenden Wohnblöcken.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, einerseits unterschiedliche Wohnformen zu integrieren. Andererseits sollen auch Möglichkeiten für Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Gutes Hohen Luckow stehen, im Plangebiet ermöglicht werden. Ziel ist eine durchmischte Nutzung mit einem Nebeneinander von landwirtschaftlichen Nebennutzungen, Wohnungen, auch Mitarbeiterwohnungen, Büros, Beherbergungsangeboten, gastronomischer Versorgung und gewerblichen Nutzungen.

Dabei sollen vorhandene Wegebeziehungen bestehen bleiben sowie der vorhandene Baumbestand so gut wie möglich erhalten und in die künftige Grünordnung einbezogen werden.

### **5.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

#### **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock**

Für das Plangebiet werden keine übergeordneten Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) Mittleres Mecklen-

burg/Rostock (Stand: April 2007) formuliert. Folglich steht das Vorhaben den Zielen des gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen, da das Vorhaben voraussichtlich keine Auswirkungen auf die im GLRP genannten Schutzziele hat.

### Schutzgebiete nationaler und internationaler Bedeutung

Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebieten. Schutzgebiete liegen mehr als 2,0 km vom Plangebiet entfernt.

### Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vorhanden.

In der Umgebung (200 m – Radius) befinden sich folgende im Geoportal M-V vermerkten gesetzlich geschützten Biotope:

- DBR11176: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation
- DBR11179: Naturnahe Feldgehölze (Linden)
- DBR11180: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (mit Weiden)
- DBR11187: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (mit Weiden)
- DBR11192: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Teich)
- DBR11177: Naturnahes Feldgehölz; Baumgruppe



Abbildung 8: Gesetzlich geschützte Biotope im Wirkungsbereich des Vorhabens,  
Luftbild © GeoBasis  
DE/M-V 2020

Die dargestellten Biotop liegen innerhalb von privat genutzten Flächen oder auf landwirtschaftlichen Betriebsflächen. Zudem liegt zwischen dem Plangebiet und den geschützten Biotopen die Landesstraße. Somit wirken mittelbar auf die Biotop bereits unterschiedliche Störwirkungen ausgehend von den bestehenden Anlagen und Nutzungen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Biotop durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten. Typische mittelbare Wirkungen, die von den Mischgebieten ausgehen können, sind:

*Baubedingte Wirkungen:*

- Lärmemissionen durch Baufahrzeuge und Bautätigkeit
- visuelle Reize durch z.B. Lichtemissionen
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen

*Anlagenbedingte Wirkungen*

- Verlust von Lebensräumen durch dauerhafte Veränderung und Nutzung von Flächen

*Betriebsbedingte Wirkungen*

- Lichtemissionen durch Beleuchtung an Straßen und Wegen sowie Gebäuden und andere visuelle Reize
- akustische Störreize durch Anwohnerverkehr und Nutzung als Mischgebiet

Diese Wirkprozesse betreffen die aufgezählten Biotop nicht, da sie nicht innerhalb des Plangebietes liegen bzw. weil die mittelbaren Wirkungen von bestehenden Anlagen und Nutzungen überlagert werden.

**Gesetzlich geschützte Bäume**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches stehen zahlreiche Obstbäume und heimische Bäume. Ab einem Stammumfang von 1,0 m gemessen auf einer Höhe von 1,30 m unterliegen Bäume, u.a. mit Ausnahme von Obstbäumen, dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V.

Tabelle 2:

Gesetzlich geschützter Baumbestand innerhalb des Plangebietes (PG) und daran angrenzend

| Baumart                 |                | StU in cm | Bemerkung  | Schutz nach § 18 NatSchAG M-V | Lage                   |
|-------------------------|----------------|-----------|--|-------------------------------|------------------------|
| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name |           |  |                               |                        |
| Tilia cordata           | Winter-Linde   | 136       |  | x                             | außerhalb des PG       |
| Tilia cordata           | Winter-Linde   | 18-33     | Schutz nach § 19 NatSchAG M-V  |                               | Künftige Grünfläche    |
| Picea sitchensis        | Sitka-Fichte   | 120       | wächst dicht an einer Garage; Befall mit Sitka-Laues; Fällung vorgesehen | x                             | Rodung, innerhalb MD 5 |
| Juglans nigra           | Walnuss        | 139       |  | x                             | Erhalt im MD 5         |

|                     |               |     |  |   |                  |
|---------------------|---------------|-----|--|---|------------------|
| Tilia cordata       | Winter-Linde  | 106 |  | x | Erhalt im MD 5   |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn    | 152 |  | x | außerhalb des PG |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn    | 127 |  | x | außerhalb des PG |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn    | 120 |  | x | außerhalb des PG |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn    | 142 |  | x | außerhalb des PG |
| Fraxinus excelsior  | Gemeine Esche | 157 | Befall mit Hymenoscyphus pseudoalbidus (Eschen-Triebsterben); Fällung vorgesehen | x | Grünfläche       |
| Juglans nigra       | Walnuss       | 140 |  | x | Erhalt im MD2    |

Eines der Planungsziele ist es, die geplante Bebauung konfliktfrei in den Baumbestand zu integrieren. Mit Ausnahme der beiden mit Schädlingen bzw. Pilzen befallenden Fichte und Esche ist es vorgesehen, alle anderen gesetzlich geschützten Bäume zu erhalten. Die Baugrenzen werden deshalb um diese Bäume und ihre Wurzelschutzbereiche herum festgesetzt.

Der Ausgleich der Bäume wird anhand der Vorgaben aus dem Baumschutzkompensationserlass M-V (2007) bestimmt. Da die zu rodenden Bäume nicht heilbar von Schädlingen befallen sind, entfällt ein Ausgleich.

## 5.4 Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

### 5.4.1 Einleitung

Durch das Gutachterbüro Bauer wurde im Plangebiet eine faunistische Bestandserfassung vorgenommen und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: 10. September 2019) auf Grundlage des Entwurfes vom 16.10.2019 (in diesem Entwurf wurde noch der südöstliche Teil der Wiesenfläche einbezogen) erstellt. Wesentliche Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien und xylobionte Käferarten innerhalb des Plangeltungsbereiches. Für die Artengruppe der Fledermäuse erfolgt nur eine Erfassung der abzubrechenden Gebäude und der Obstbäume.

## Gesetzliche Grundlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zutreffen.

Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind.

Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock erforderlich.

Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

Es werden nachfolgend die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien und die xylobionten Käfer betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können.

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

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.
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.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt (Abs. 5):

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nachfolgende Arten sind zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Welche Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt bzw. streng geschützt sind, bestimmen § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Demnach sind besonders geschützte Arten:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 834/2004 vom 28. April 2004), aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a) fallende
  - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
  - bb) "europäische Vogelarten" (s. a. Erläuterungen zu V-RL),
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 1 (entspricht BArtSchVO Anhang I, Spalte 2) aufgeführt sind.

Demnach sind streng geschützte Arten, besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 2 BNatSchG (entspricht BArtSchVO Anhang I, Spalte 3) aufgeführt sind.

## Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine innerörtliche Grünfläche. Sie ist nach Abbruch von Bauwerken nach 1990 entstanden und wird jährlich zweimal gemäht. Die Fläche ist als artenarme Glatthaferwiese (GMA) anzusprechen. Siedlungsnahе Teilflächen sind als Artenreicher Zierrasen (PEG) anzusprechen.

Auf den Grünflächen stehen einige ungepflegte ältere Obstbäume mit größeren Höhlen und teilweise hohem Totholzanteil. Diese Bäume wurden bezüglich der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und xylobionte Käferarten untersucht. Die Bäume, auch wenn diese einige Höhlen aufweisen, besitzen keinen besonderen artenschutzrechtlichen Wert.

Zur Pflege ist die Beseitigung des Totholzes notwendig und die Krone muss neu aufgebaut werden, um die Statik der Gehölze zu gewährleisten. Ein Teil der Bäume ist nicht mehr zu erhalten. Die Bäume haben größtenteils ihr maximales Alter erreicht.

Die im Plangebiet stehende Esche (*Fraxinus excelsior*) ist durch das Eschen-Triebsterben, verursacht durch den Pilz *Hymenoscyphus pseudoalbidus* und Wurzelschäden stark geschädigt. Der Baum hat voraussichtlich eine Restlebensdauer von unter 5 Jahren. Entsprechend sollte dieser gefällt werden. Östlich des Wohnblockes steht eine etwa 70-jährige Pyramiden-Pappel. Diese Pappel hat wie alle älteren Pyramiden-Pappeln einen hohen Totholzanteil. Eine gängige Methode ist es, die Starkäste bis zum Stamm zurückzuschneiden. Danach entwickelt sich wieder ein, für die Pyramiden-Pappel typischer Kronenaufbau.

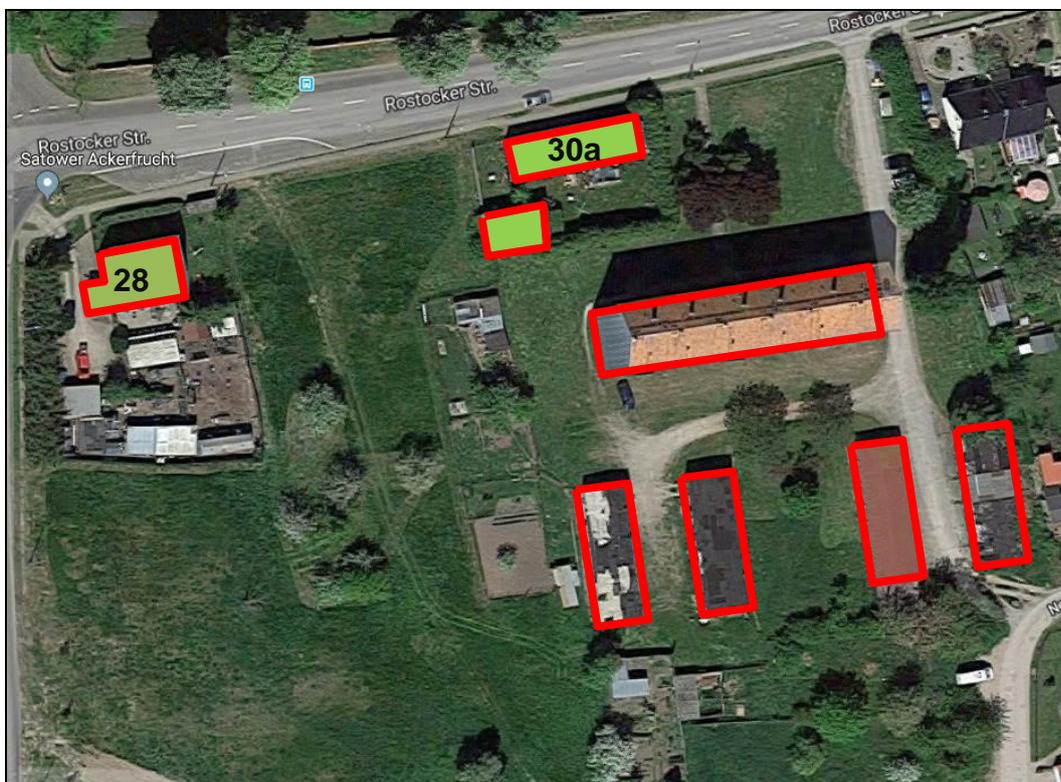


Abbildung 9: Gebäudebestand des Plangebietes, rot umrahmt; die grün dargestellten Gebäude bleiben zunächst im Bestand erhalten

Im Planungsgebiet befinden sich ein Wohnblock und 4 Garagengebäude mit jeweils 6 Garagen, die teilweise als Stall genutzt wurden. Der Wohnblock einschließlich der Garagen soll abgebrochen werden. Die Gebäude Rostocker Straße 28 (es steht nur noch das eigentliche Wohngebäude) und das Gebäude Rostocker Straße 30a bleiben vorerst erhalten.

Beide Gebäude sind bewohnt und genutzt und konnten nur von außen begutachtet werden. Die Gebäude sind erneut zu begutachten, sofern artenschutzrechtlich relevante Eingriffe erfolgen.

Als Untersuchungsgebiet für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) wird der Plangeltungsbereich angenommen. Dies ist bei der bestehenden Vorbelastung durch die Straßen und die bestehende Siedlung als ausreichend zu bewerten.

#### **5.4.2 Bestandserfassung**

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen erfolgte im gesamten Plangebiet eine Erfassung der Artengruppen der Brutvögel, Reptilien, xylobionten Käferarten und Amphibien.

Im Bereich des abzubrechenden Gebäudebestandes erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen der Fledermäuse und Brutvögel.

##### **5.4.2.1 Fledermäuse**

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse erfolgte eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Fledermäuse des Baumbestandes (Obstbäume) und der abzubrechenden Gebäude des Wohnblockes und der 4 Garagengebäude. Die Wohnhäuser Rostocker Straße 28 und 30a wurden nur von außen begutachtet, da sie noch bewohnt sind.

#### **Methodik**

Im Zuge der Begutachtung der Gebäude wurden die Fassaden nach Spuren von Fledermäusen (Kot und Urinspuren, Kratzspuren) abgesucht. Mauerspalt und Öffnungen wurden intensiv begutachtet. Es wurden Risse und Fugen mittels Endoskop untersucht. Das Gebäudeinnere der Gebäude Rostocker Straße 28 und 30 a konnte nicht untersucht werden, da die Gebäude noch bewohnt sind. Die Bäume (Obstbäume) wurden visuell und mittels Endoskop begutachtet. Der Untersuchungsumfang ist als ausreichend zu bewerten. Die Begehungen erfolgten am 16. Juni und 21. Juli 2019.

#### **Ergebnisse**

An den Gebäuden wurden keine Fledermäuse bzw. Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt. Ebenfalls gelangen keine Nachweise am Baumbestand.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf die Fledermäuse**

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es nicht zur Inanspruchnahme von Lebensräumen der Fledermäuse.

Somit sind keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Fledermäuse zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Fledermäuse keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Bezüglich des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung) ist die Regelung der Bauzeiten nicht erforderlich.

### **Erforderliche Maßnahmen für die Fledermäuse**

Die Nutzung der Gebäude als gelegentlich genutzte Tagesverstecke ist nicht auszuschließen, aber eher unwahrscheinlich. Diese Funktion ist artenschutzrechtlich nicht relevant. Die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich.

#### **5.4.2.2 Brutvögel**

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine Erfassung der Brutvögel im Jahr 2019. Auswertbare Daten lagen für das Gebiet nicht vor. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes, auch liegt keines in planungsrelevanter Nähe. Entsprechend erscheint die Vorgehensweise in Anbetracht der Siedlungslage und der potenziell vorkommenden Brutvögel, zielführend und vollumfänglich ausreichend zu sein.

#### **Methodik**

Bei der Auswahl der Erfassungsmethodik wurde der Grundsatz der Deutschen Ornithologischen Gesellschaft (1995) berücksichtigt, den Beobachtungsaufwand auf die Vogelarten zu legen, deren Vorkommen oder Fehlen ein Maximum an Informationen über den Zustand der Landschaft liefert. Hierfür sind die Brutvogelarten der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland (GRÜNEBERG ET AL. 2015) bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET AL. 2014) gut geeignet. Im vorliegenden Gutachten werden die in diesen Roten Listen aufgeführten Vogelarten einschließlich der Arten als „Wertarten“ betrachtet, die in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind. Bei allen diesen Arten handelt es sich um Arten, die einer Gefährdung unterliegen, bzw. für deren Erhaltung eine Verpflichtung besteht. Entsprechend ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber anderen Arten bzw. ihrer Gefährdung sind diese Arten bestens dazu geeignet, den Zustand der Landschaft bezüglich ihrer Vorbelastungen einzuschätzen. Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt viermal in den Monaten März bis Juli 2019 (20. März, 25. April, 16. Juni und 21. Juli 2019.) begangen. Es wurden alle revieranzeigenden bzw. Junge führenden Vögel registriert. Eine Kartierung der Abendsänger (z.B. Eulen, Wachtelkönig, Schwirle) war aufgrund der Siedlungslage nicht zielführend. Die Beobachtungsergebnisse werden in der nachfolgenden Tabelle mit der Einstufung der Gefährdung nach den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland (GRÜNEBERG ET AL. 2015) und des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET AL. 2014) und der ungefähren Anzahl der Brutreviere im gesamten Untersuchungsgebiet zusammengefasst.

## Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet kommen aktuell 9 Brutvogelarten vor. Es handelt sich um ein Artenspektrum des Siedlungsbereiches. Aufgrund der Siedlungsnähe ist im Bestand von einem hohen Prädatorendruck durch Katzen und Hunde auszugehen. Es wurden im abzubrechenden Gebäudebestand 2 Nester der Mehlschwalbe am Wohnblock, 2 Rauchschwalbennester in den Garagen und ein Nest des Hausrotschwanzes ebenfalls in den Garagen festgestellt. Es kommen keine sonstigen wertgebenden artenschutzrechtlich relevanten Arten vor. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft.

Tabelle 3: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

| lfd. Nr. | Deutscher Artname | wissenschaftlicher Artname  | VogelSchRL | BArtSchV | RL M-V (2014) | RL D (2015) | Anzahl Brutreviere |
|----------|-------------------|-----------------------------|------------|----------|---------------|-------------|--------------------|
| 1        | Blaumeise         | <i>Parus caeruleus</i>      | X          | Bg       | -             | -           | 1                  |
| 2        | Kohlmeise         | <i>Parus major</i>          | X          | Bg       | -             | -           | 2                  |
| 3        | Rauchschwalbe     | <i>Hirundo rustica</i>      | X          | Bg       | V             | -           | 2                  |
| 4        | Hausrotschwanz    | <i>Phoenicurus ochruros</i> | X          | Bg       | -             | -           | 1                  |
| 5        | Mehlschwalbe      | <i>Delichon urbicum</i>     | X          | Bg       | V             | -           | 3                  |
| 6        | Bluthänfling      | <i>Linaria cannabina</i>    | X          | Bg       | -             | V           | 1                  |
| 7        | Amsel             | <i>Turdus merula</i>        | X          | Bg       | -             | -           | 2                  |
| 8        | Bachstelze        | <i>Motacilla alba</i>       | X          | Bg       | -             | -           | 1                  |
| 9        | Grünfink          | <i>Carduelis chloris</i>    | X          | Bg       | -             | -           | 1                  |

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste (RL M-V) der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RL D) (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

### Gefährdungskategorien der Roten Listen

3 Gefährdet

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

### Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL)

I Art gemäß Anhang 1

X Art gemäß Artikel 1

### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützt

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.



Abbildung 10: Rauchschwalbennest in einer Garage



Abbildung 11: Mehlschwalbennest an der Nordfassade des Wohnblockes, ein weiteres Nest befindet sich an der Südfassade

### **Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel**

Das festgestellte Arteninventar weist keine potenziell artenschutzrechtlich relevanten Wertarten mit Ausnahme der Arten, die dauerhaft Brutstätten nutzen, auf. Die Funktion der Bäume als Bruthabitat der Blaumeise und Kohlmeise wird weiter erfüllt. Es ist nicht die Anzahl der Höhlen ausschlaggebend, sondern das Minimalareal der Vogelarten und die Funktion des Umfeldes.

Es handelt sich bei den vorkommenden Arten überwiegend um Arten der Gebüsche und des Obstbaumbestandes, aber auch um anpassungsfähige Arten des Siedlungsbereiches. Die artenschutzrechtlich bedeutsamen Obstbäume sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Bodenbrüter kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Es handelt sich insgesamt um Arten die wenig störungsempfindlich in Bezug der Nutzungsintensität der angrenzenden Flächen sind. Die maßgeblichen Habitatstrukturen gehen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht verloren, ihre Bedeutung wird aber durch den Verlust der Freiflächen geringfügig beeinträchtigt. Infolge des zunehmenden Prädatorendrucks durch freilaufende Haustiere (Hunde und Katzen) ist bereits vor Beginn des Vorhabens ein Verlust der Habitatqualität zu verzeichnen.

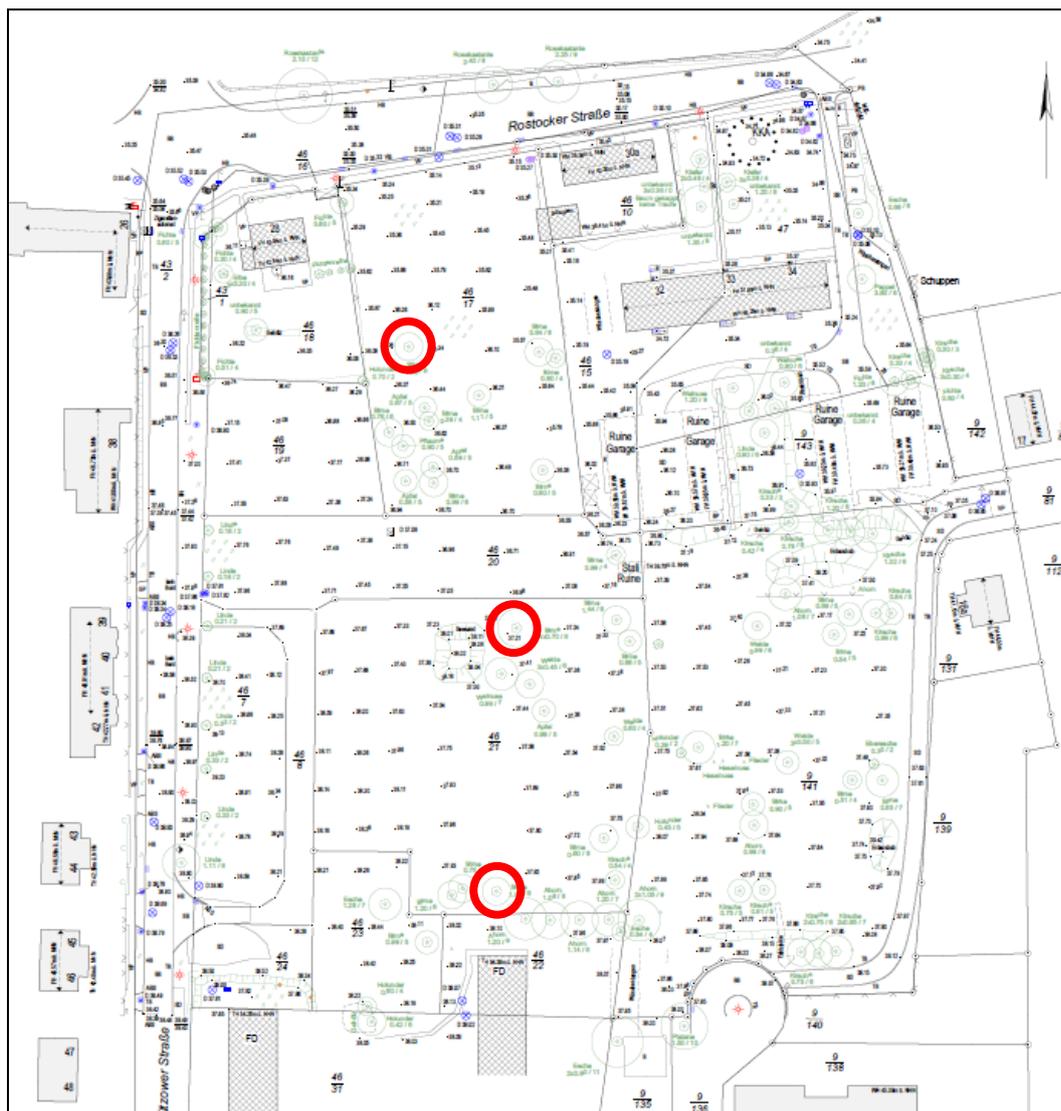


Abbildung 12: Erhaltenswerte Obstbäume aus Sicht des Artenschutzes

Bei den drei gekennzeichneten Bäumen in der obigen Abbildung handelt es sich um Obstbäume mit Baumhöhlen und/oder einem hohen Totholzanteil. Da die Bäume gesetzlich nicht geschützt sind, liegt es im Ermessen der Bauherren, je nach Ausschöpfung der Baufelder, ob ein Erhalt der Bäume möglich ist. Die Bäume haben keinen expliziten, sondern nur einen allgemeinen artenschutzfachlichen Wert.

### **Erforderliche Maßnahmen für die Brutvögel**

Für den erfassten Bestand an Gebäudebrütern ergäbe sich folgendes Ausgleichserfordernis:

Bei Rückbau des Wohnblockes und der Garagen wären als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen 4 Stück Nisthilfen für Rauchschnalben, 4 Stück Nisthilfen für Mehlschnalben und 2 Stück Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebietes anzubringen.

Da der Rückbau zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, sind die Gebäude erneut artenschutzfachlich vor dem Rückbau zu untersuchen und zu bewerten. Bei Abbruch bzw. bei wesentlichen baulichen Veränderungen der Gebäude in der Rostocker

Straße 28 und 30 a sind im Vorfeld ebenso artenschutzfachliche Untersuchungen zu veranlassen, deren Ergebnisse der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen sind. Um das Tötungsverbot gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind im Umfeld der abzubrechenden Gebäude die zu fallenden Gehölze in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu entnehmen.

#### **5.4.2.3 Amphibien**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Gewässer. Im näheren Umfeld befindet sich im Nordosten ein Gewässer, das potenziell eine Bedeutung für Amphibien besitzt.

Eine Wanderung von diesem Gewässer in das Untersuchungsgebiet ist nicht möglich, da sich nördlich der Rostocker Straße zum Gutsbereich eine historische Mauer befindet, die für jede Amphibienwanderung eine unüberwindbare Barriere darstellt.

#### **Methodik**

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Amphibien erfolgte eine aktuelle Erfassung durch dreimalige Geländebegehung im Zeitraum von März bis Juni 2019 (20. März, 25. April, 16. Juni 2019). Zielstellung war es, die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens der artenschutzrechtlich relevanten Arten zu bewerten bzw. ihr Vorkommen auszuschließen.

#### **Ergebnisse**

Im eigentlichen Vorhabengebiet bzw. im näheren Umfeld befinden sich keine Amphibien-Laichgewässer. Im näheren Umfeld befinden sich ebenfalls keine Gewässer, die eine potenzielle Bedeutung als Amphibien-Laichgewässer haben könnten. Es wurden bei den Untersuchungen im Plangeltungsbereich keine Amphibien festgestellt.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien**

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Laichgewässer von Amphibien. Das Gebiet stellt keinen Migrationskorridor bzw. kein Winterquartier für Amphibien dar. Es sind lediglich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um die Tötung von Tieren zu vermeiden.

#### **Erforderliche Maßnahmen für die Amphibien**

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

#### **5.4.2.4 Reptilien**

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien erfolgte eine Erfassung durch dreimalige Geländebegehung im Zeitraum von März

bis Juli 2019. Zielstellung war es, das Vorkommen der Zauneidechse zu bewerten bzw. ihr Vorkommen als artenschutzrechtlich relevante Art auszuschließen.

### **Methodik**

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien erfolgte eine Kontrolle von natürlichen Verstecken am Rand des Plangeltungsbereiches. Auf das Auslegen von Reptilienpappen wurde verzichtet. Das Gelände wurde viermal in den frühen Morgenstunden bzw. am Tage kontrolliert. Die Begehungen erfolgten am 20. März, 25. April, 16. Juni und 21. Juli 2019.

### **Ergebnisse**

Der Plangeltungsbereich besitzt keine Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es befinden sich im von Siedlungslagen umgebenen Gebiet keine Habitatstrukturen für Reptilien. Lediglich die Ringelnatter kann auf ihren ausgedehnten Wanderungen zufällig das Gebiet frequentieren. Die wanderfreudige Schlange hat einen hohen Aktivitätsradius und kann auch den Plangeltungsbereich frequentieren, ohne dass sie das Gebiet als maßgeblichen Bestandteil nutzt.

### **Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien**

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

### **Erforderliche Maßnahmen für die Reptilien**

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

#### **5.4.2.5 Xylobionte Käferarten**

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ist nur mit dem Vorkommen des Marmorierten Rosenkäfers (*Protetia lugubris*) zu rechnen. Eremit und Eichenbock kommen im Umfeld nicht vor.

### **Methodik**

Zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Artengruppe der xylobionten Käferarten erfolgte eine visuelle Begutachtung der potenziell geeigneten Obstbäume. Diese Obstbäume stellen aufgrund ihres Alters und des Höhlenreichtums ein potentiell Habitat des Marmorierten Rosenkäfers (*Protetia lugubris*) dar.

### **Ergebnisse**

Im Baumbestand (Obstbäume) des Plangeltungsbereiches konnten keine Marmorierten Rosenkäfer (*Protetia lugubris*) festgestellt werden. Zudem wurde kein Baum mit

Braunmulmkörper festgestellt, der Grundlage für die Besiedlung des Marmorierten Rosenkäfers ist. Entsprechend kommt es zu keinen artenschutzrechtlichen relevanten Auswirkungen auf den Marmorierten Rosenkäfer.

### **Auswirkungen des Vorhabens auf die xylobionten Käferarten**

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinem Verlust von besiedelten Habitatbestandteilen xylobionter Käferarten. Somit besteht keine Notwendigkeit zur Durchführung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

### **5.4.3 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse**

#### **5.4.3.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile erforderlich sind. Dies betrifft Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Greifvögel usw.). Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel, die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen, wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile, funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung von CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vermieden.

#### **Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, xylobionte Käferarten**

Für diese Artengruppen sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

#### **Brutvögel**

Um eine potentielle Beeinträchtigung von Fledermäusen und Brutvögeln zu vermeiden, darf der Gebäuderückbau und die Gehölzrodung nur innerhalb des Zeitraumes vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ausnahmen sind zulässig, wenn von einer sachkundigen Person gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde der Nachweis erbracht wird, dass entsprechende Gebäude nicht von Fledermäusen besiedelt oder Gebäude und Gehölze von Brutvögeln als Niststätte genutzt werden.

Vor Rückbau des Wohnblockes, der Garagen und des Gebäudes an der Rostocker Straße sowie bei wesentlichen baulichen Veränderungen an zu erhaltenden Bestandsgebäuden muss eine artenschutzfachliche Untersuchung und Bewertung der Gebäude erfolgen. Die Ergebnisse sowie die Planung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Um das Tötungsverbot gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind im Umfeld der abzubrechenden Gebäude die zu fällenden Gehölze in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu entnehmen.

#### **5.4.3.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderes schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind hier artenschutzrechtlich zu bilanzieren. Hierbei sind die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

### **Fledermäuse**

Zur Minimierung und Vermeidung der negativen Auswirkungen auf die Fledermäuse sollte der Abbruch der Gebäude im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Für den Abriss der Gebäude ist eine Naturschutzgenehmigung erforderlich. Diese ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Dem Antrag ist eine aktuelle artenschutzrechtliche Untersuchung und Bewertung des Gebäudebestandes durch einen Artenschutzexperten mit besonderer Expertise im Bereich der Fledermäuse beizufügen.

### **Brutvögel**

Zur Minimierung und Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Brutvogelarten sollten die Eingriffe in Gehölze und der Rückbau von Gebäuden in der Erschließungsphase im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

### **Reptilien und Amphibien**

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

### **Xylobionte Käferarten**

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für diese Artengruppen sind nicht erforderlich.

#### **5.4.3.3 Vorsorgemaßnahmen**

Als Vorsorgemaßnahmen sind auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu verstehen, die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung durchgeführt werden. Diese Maßnahmen sollen gesamtökologisch sinnvoll sein und etwaige Beeinträchtigungen der Habitatfunktion für Tierarten, auch wenn diese unter den artenschutzrechtlich relevanten Schwellen liegen, kompensieren.

### **Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien, xylobionte Käferarten**

Für die genannten Artengruppen sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich

## **5.5 Quellen und Literatur**

**Baumschutzkompensationserlass M-V:** Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007

**EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I:** Richtlinie 79/409 EWG und 91/244 EWG.

**FFH-Richtlinie (1992):** Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7.

**FFH-Richtlinie (1997):** Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABl. EG Nr. L 305 S. 42-64.

**Geoportal-MV:** [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)

**GRLP MM:** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg, Stand April 2007

**Grüneberg, C., Bauer, H.-G., Haupt, H., Hüppop, O., Ryslavy, T & P. Südbeck (2015):** Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung (Stand 30.11.2015); Berichte zum Vogelschutz 52.

**Vökler, F., Heinze, B., Sellin, D. & H. Zimmermann (2014):** Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern. 3. Fassung. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

## 6. Sonstiges

In der näheren Umgebung, nördlich des Plangebietes, sind Baudenkmale (Gutsanlage Hohen Luckow sowie Dorfkirche Hohen Luckow) bekannt. Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals sind gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. 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.

Der vorliegende erneute Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gemeinde Satow, den .....

.....  
Bürgermeister

# SATZUNG DER GEMEINDE SATOW über den Bebauungsplan Nr.35 „Neue Dorfmitte Hohen Luckow“

## Teil A - Planzeichnung



|  |            |
|--|------------|
| MD1  | II a       |
| GRZ 0,4                                      | H          |
| FH <sub>max</sub> 8,5                        | DN 15°-25° |
| MD2  | II         |
| GRZ 0,4                                      | o          |
| FH <sub>max</sub> 8,5                        | DN 15°-45° |
| Abweichungen i.V.m. Punkt 5.1 im Teil B-Text |            |
| MD3  | II o       |
| GRZ 0,3                                      | E          |
| FH <sub>max</sub> 8,5                        | DN 15°-25° |
| MD4  | II o       |
| GRZ 0,3                                      | E          |
| FH <sub>max</sub> 8,5                        | DN 15°-45° |
| MD5  | I o        |
| GRZ 0,3                                      | E          |
| FH <sub>max</sub> 8,5                        | DN 15°-45° |

## 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, § 5 BauNVO)  
MD1 Dorfgebiete, mit fl. Nummerierung (§ 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)  
GRZ Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse, zwingend  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH<sub>max</sub> Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugruppen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)  
o offene Bauweise  
a abweichende Bauweise  
Baugruppe nur Einzelhäuser/Hausgruppen zulässig  
DN zulässige Dachneigung  
DN zulässige Hauptfirstrichtung

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
öffentliche Parkfläche  
Verkehrsberuhigter Bereich  
Dorfplatz  
Fußweg
- Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Elektriktrost  
Abfall, Sammelplatz am Tag der Abfuhr
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
Trinkwasser- bzw. Telekomleitung unterirdisch, künftig fortfallend

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Grünfläche, öffentlich  
Parkanlage, öffentlich  
Begrünlung, öffentlich

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Anpflanzen von Bäumen  
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Sonstige Planzeichen  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Umgrünung 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) mit Nummerierung i.V.m. Teil B-Text  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§16 Abs. 5 BauNVO)

- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**  
vorhandene bauliche Anlagen  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücksnummern  
vorhandene Geländehöhen in m ü NN (DHN 92)  
künftig fortfallend  
gesetzlich geschützter Baum nach §18 NatSchAG M-V mit Wurzelschutzbereich  
nicht gesetzlich geschützter Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches  
gesetzlich geschützter Baum nach § 18 und §19 NatSchAG M-V außerhalb des Geltungsbereiches  
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen  
Böschung  
Bemaßung in m  
Straßenquerschnitte  
Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtreiecke

- 3. Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Flächen für Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
Lämpgebiete (LPB) II + III  
Flächen für die Wasserwirtschaft - Schutzgebiete für Oberflächenwasser - Schutzzone III

## Hinweise

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung der Warnow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitblatt W 101) sowie der Schutzzoneverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet „Warnow“ sind zu beachten.  
In der näheren Umgebung, nördlich des Plangebietes, sind Baudenkmale (Güteranlage Hohen Luckow sowie Dorfkirche Hohen Luckow) bekannt. Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals sind gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.  
Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Kunst Denkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenmerkmale entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Vergräbung erfolgt für Werkzeuge nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).  
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmitteleinrichtungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverfügbare Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsdienst sowie benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.  
Sollten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Altlastenregister bzw. vom Grundstücksregister einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landesamtes, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.  
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schrägschneidend zu verschließen sind und vorher eventuelle Insektentiere (Kriechtiere, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.  
Um eine potentielle Beeinträchtigung von Flademäusen und Brudfögeln zu vermeiden, darf der Gebäudekubus und die Gehölzröhre nur innerhalb des Zeitraumes vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.  
Für den Abriss der Gebäude ist eine Naturschutzgenehmigung erforderlich. Diese ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Dem Antrag ist eine aktuelle artenschutzrechtliche Untersuchung und Bewertung des Gebäudebestandes durch einen Artenschutzexperten mit besonderer Expertise im Bereich der Flademäuse beizulegen.  
Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Satow, Heller Weg 2a in 18238 Satow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.  
Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## Präambel

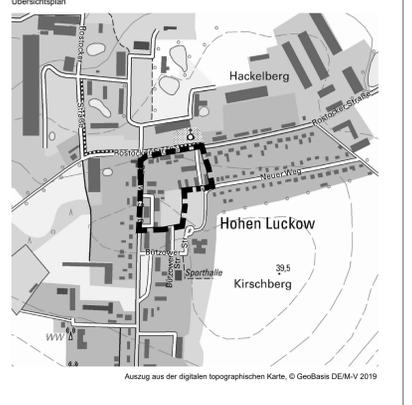
Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeinde Satow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 „Neue Dorfmitte Hohen Luckow“ gefasst in der Ortsmitte von Hohen Luckow begrenzt durch die Butzower Straße (L 131) im Westen, die Rostocker Straße (L 131) im Norden, durch Grundstücksecke mit Wohnbebauung und Wiesenfächern im Osten sowie durch Grundstücksecke mit Geschosswohnbauten und Wiesenfächern im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

## Teil B - Text

- Es gilt die Bauvorschriftenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 1, 5, 16, 18 BauNVO)  
1.1 In den Dorfgebieten (MD-Gebieten) sind Einzelhandelsbetriebe mit jeweils mehr als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. In den Dorfgebieten sind Tankstellen sowie Vergnügungstankstellen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)  
1.2 Die Firsthöhe ist gleich die Höhe der abgehängten Dachbalkenoberkante, also der äußeren Falllinie der beiden Dachseiten. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Gebäudehöhe. Für die festgestellten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupterschließung dienenden, fertiggestellten Planstafe bzw. die Rostocker Straße.  
1.3 Innerhalb der Baugruben sind Abgrabungen und Aufschüttungen des anstehenden Geländes bis zu einem Maß von maximal 0,75 m zulässig.
  - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Für die Gebiete MD 1 und MD 2 gilt die abweichende Bauweise, dabei sind Hausgruppen mit einer Länge über 50 m zulässig.
  - Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Die Größe der Baugrundstücke im Gebiet MD 1 und im Gebiet MD 2 je Gebäudeeitel einer Hausgruppe auf mindestens 350 m<sup>2</sup> festgelegt.
  - Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 2, 14 u. 23 BauNVO)  
Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze für Mietfahrer sind im Gebiet MD 1 und MD 4 sowie der Rostocker Straße zulässig. Der Vorgarten ist als Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Rostocker Straße definiert.  
5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In den Gebieten MD 1, MD 2 und MD 3 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. In den Gebieten MD 4 und MD 5 ist je Wohngebäude maximal vier Wohnungen zulässig.
  - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Milderung solcher Einwirkungen durch freilebende Baupflanzen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
6.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchs- und Staublärm und Kinderzimmer in Wohnungen innerhalb der festgelegten Flächen mit der Bezeichnung „L 3“ so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit dem Lärmpegelbereich II (LPB II) in der Planzeichnung dargestellt) ausgerichtet ist, oder die Außenbauteile einschließlich der Fenster sind so auszurichten, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einer Bauwerksseite mit Außenbauteilen des Fortalls maßgeblich beeinflusst werden. Die Fenster sind im Verband 1,2 m x 1,5 m zu pflanzen. Vorhandene Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,a</sub> betragen für Wohnräume im Bereich „L 3“ mindestens 35 dB. Für Schlafkammern und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch Vorrichtung von Fensterklimaanlagen oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.  
6.2 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.  
6.3 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwände infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper und Außenbereichen mit Spiegelflächen, Balkonen und Mulden auf maximal 10 % der Grundfläche zulässig. Als Ergänzung zum vorhandenen Baubestand, sind Bäume der Planliste 1 sowie Sträucher der Planliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
6.4 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Begrünlung“ sind die Freiflächen als naturnahe Wiese oder Rasen zu gestalten. Entlang der Butzower Straße (L 131) ist die vorhandene Baumreihe durch die Anpflanzung von 6 Winter-Linden (Tilia cordata) in der Mindestqualität SU 16-18 cm, 3kv fortzuführen. Die Errichtung von Grundstückszufahrten innerhalb dieser öffentlichen Grünflächen ist untersagt.  
6.5 Innerhalb der Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Hecke mit Sträuchern der Planliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind im Verband 1,2 m x 1,5 m zu pflanzen. Vorhandene Bepflanzungen sind einzubehalten.  
6.6 Auf den Baugrundstücken ist jeweils ein Baum der Planliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
6.7 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb des gesetzlich festgesetzten Schutzbereiches ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig oder mit Baumarten der Planliste 1 zu ersetzen. Die Ersatzbäume sind innerhalb des jeweils definierten Grundstücksbereiches zu pflanzen.  
6.8 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Bei der Umsetzung aller Pflanzungen und Außenbereichen sind zu verwenden und gepflanzten Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.  
6.9 Für die Grünflächen und Anpflanzungen ist eine Entwicklungsplanung von drei Jahren vorzusehen.  
6.10 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Die Planliste 1 Bäume in der Mindestqualität SU 16-18 cm, 3kv  
Eberesche Sorbus aucuparia  
Eiche Quercus robur  
Feld-Ahorn Acer campestre  
Hanf-Buche Carpinus betulus  
Hänge-Birke Betula pendula  
Rot-Buche Fagus sylvatica  
Schwarz-Weißdorn Crataegus monogyna  
Spitz-Ahorn Acer platanoides  
Stiel-Eiche Quercus robur  
Wald-Kiefer Pinus sylvestris  
Winter-Linde Tilia cordata  
Regionale Obstbaumarten  
Planliste 2: Sträucher  
Europäisches Pfaffenhütchen (Eurosmyium europaeus)  
Heckenrose (Rosa corymbifera)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Kornelkirsche (Cornus mas)  
Kudzu-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)  
Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)  
Rote Heckenrose (Lonicera xylosteum)  
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Salweide (Salix caprea)  
Schilwe (Phragmites australis)  
Schneeglöckchen (Galanthus nivalis)  
Weißdorn (Crataegus laevigata)

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.10.2018. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.11.2018 durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom 23.11.2018 bis zum 07.12.2018 an den Schauafeln der Gemeinde Satow erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 20.12.2018 und mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften durch die öffentliche Auslegung bestimmt.
- Die Gemeindevertretung hat am 24.10.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften durch die öffentliche Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 02.12.2019 bis zum 10.01.2020 während der Dienststunden im Bauamt Satow nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umverteilung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungfrist 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 04.11.2019 bis zum 18.12.2019 an den Schauafeln der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 07.11.2019 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften durch die öffentliche Auslegung bestimmt.
- Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Bauamt Satow nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umverteilung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungfrist 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 zum ..... an den Schauafeln der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden.
- 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. 3 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Gemeinde Satow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, die rechtsverbindliche Punkte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
den ..... (Siegel)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeleitet worden.  
Gemeinde Satow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde geteilt.  
Gemeinde Satow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wird hermit ausgelegt.  
Gemeinde Satow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- 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 Bekanntmachung der Vertiefung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschieden von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Gemeinde Satow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister



# SATZUNG DER GEMEINDE SATOW über den Bebauungsplan Nr. 35 „Neue Dorfmitte Hohen Luckow“

liegen in der Ortsmitte von Hohen Luckow, begrenzt durch die Butzower Straße (L 131) im Westen, die Rostocker Straße (L 131) im Norden, durch Grundstücksecke mit Wohnbebauung und Wiesenfächern im Osten sowie durch Grundstücksecke mit Geschosswohnbauten und Wiesenfächern im Süden

Erneuter Entwurf  
Bearbeitungsdatum 18.05.2020



Empfohlene Straßenquerschnitte  
Angaben in m  
KtZ Kraftfahrzeuge  
R= Radfahrer  
F= Fußgänger  
KtZ R/ F  
KtZ R/ F

Plangrundlagen:  
Lage- und Höhenplan, Vermessungsabteilung Gölnik, Rostock, Stand: Mai 2019;  
Digitale topographische Karte, Landesamt für Innere Verwaltung M-V, © GeoBasis-DE.NAV 2019; eigene Erhebungen  
Planverfasser:  
Stadt- und Regionalplanung  
StB Oliver Lutz  
Lutz+Partner  
StB Oliver Lutz  
StB Oliver Lutz  
StB Oliver Lutz  
StB Oliver Lutz  
StB Oliver Lutz



## Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Satow

Betr.: **Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 35  
„Neue Dorfmitte Hohen Luckow“**

### BEKANNTMACHUNG DER ERNEUTEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 geändert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat in ihrer Sitzung am 25.06.2020 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 „Neue Dorfmitte Hohen Luckow“ einschließlich Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der etwa 1,9 ha große Geltungsbereich liegt in der Ortsmitte von Hohen Luckow und wird begrenzt durch die Bützower Straße (L 131) im Westen, die Rostocker Straße (L 131) im Norden, durch Grundstücke mit Wohnbebauung und Wiesenflächen im Osten sowie durch Grundstücke mit Geschosswohnungsbauten und Wiesenflächen im Süden (s. Übersichtsplan). Der Bebauungsplan dient der Wiederbebauung und der Wiederbelebung der Ortsmitte von Hohen Luckow.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 und der Entwurf der Begründung dazu liegen in der Zeit

**vom 17.08.2020 bis zum 16.09.2020**

im Bauamt der Gemeinde Satow, Heller Weg 2a, 18239 Satow, öffentlich zu jedermanns Einsicht während der Dienstzeiten aus. Die Entwurfsunterlagen sind zusätzlich im o.g. Auslegungszeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Satow unter „Öffentliche Bekanntmachungen“ verfügbar. Bitte beachten Sie die Hinweise zum Publikumsverkehr auf der Internetseite der Gemeinde.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Während der Auslegungszeit können von jedermann Stellungnahmen zum geänderten Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben.

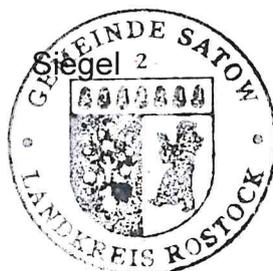
Diese Bekanntmachung ist auch im Internet auf der Seite der Gemeinde Satow einsehbar.

Anlage: Übersichtsplan

Satow, den

.....  


Jörgen Rachowe  
2. stellv. Bürgermeister



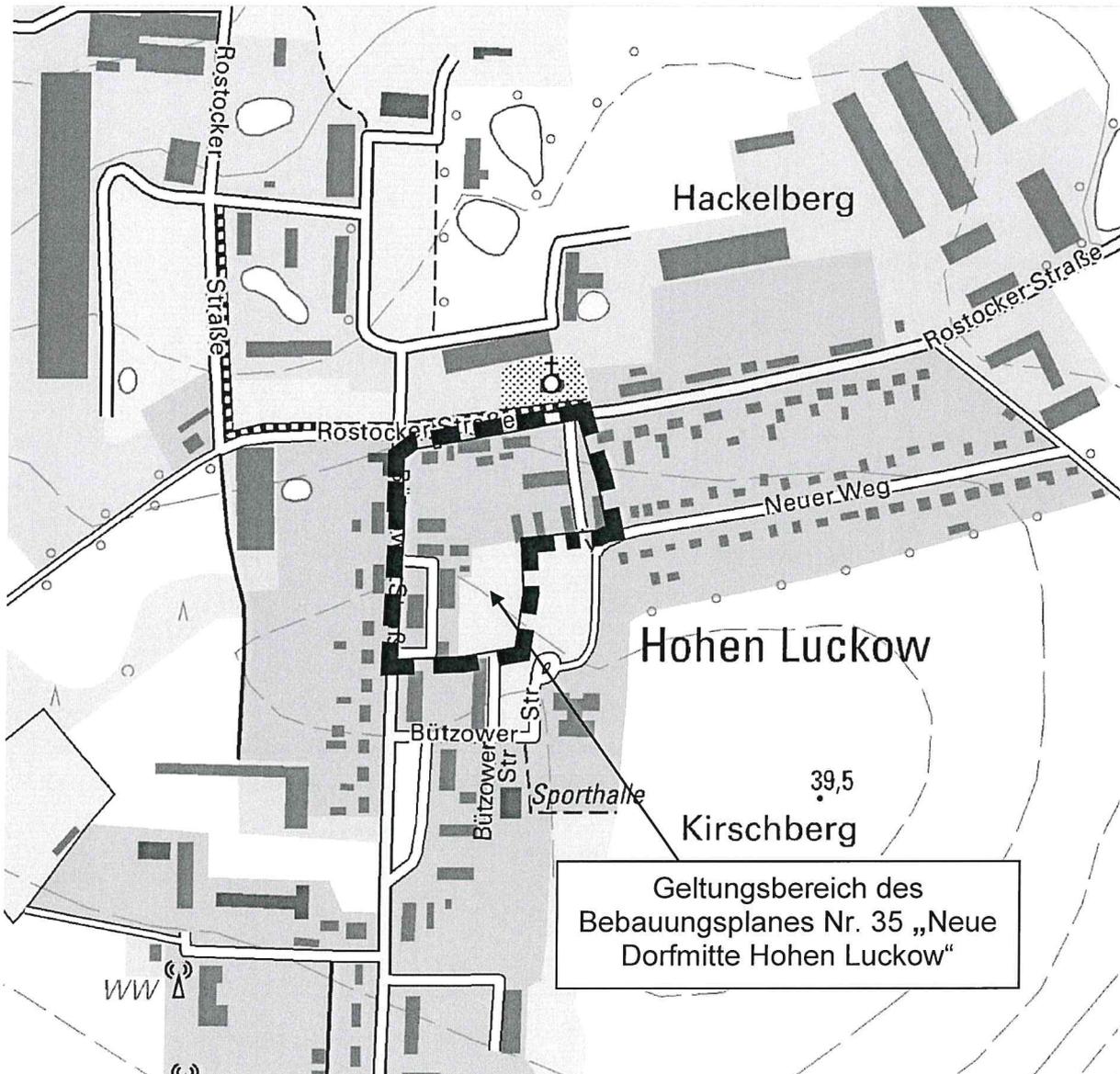
Hinweis:

Diese Bekanntmachung ist laut § 14 Nr. 3 der Hauptsatzung der Gemeinde Satow mit dem Ablauf des ersten Tages der Verfügbarkeit im Internet bewirkt.

Der erste Tag der Verfügbarkeit ist der  
**07.08.2020**

**Anlage: Übersichtsplan**

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Neue Dorfmitte Hohen Luckow“**



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019