

BV/2022/851

Beschlussvorlage
öffentlich



Aufstellung B-Plan Nr. 41 Gemeinde Satow

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 01.04.2022
<i>Bearbeitung:</i> Cornelia Panke	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Entscheidung)	25.04.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Sachverhalt

Die Gemeinde Satow stellt den B-Plan Nr. 41 "Wohngebiet an der Heiligenhäger Straße" auf und bittet um Abgabe der Stellungnahme.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	2022-03-31 Stadt Kröpelin
2	2022-02-25 Entwurf Plan
3	2022-02-25 Entwurf Begründung

Gemeinde Satow

- Der Bürgermeister -



Gemeinde Satow, Heller Weg 2a, 18239 Satow

Stadt Kröpelin
Markt 1
18236 Kröpelin

Sachbearbeitende Stelle: Bauamt
e-mail: janine.weber@satow.de
Aktenzeichen:
Bearbeiter/in: Toni Altmann
Zimmer: 301

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unsere Zeichen

Telefon
7 34 28

Datum
31. März 2022

Aufstellung des B-Plans Nr. 41 „Wohngebiet an der Heiligenhäger Straße“ der Gemeinde Satow - Entwurf vom 11.02.2022

hier: Planungsanzeige gemäß § 17 LPlIG M-V, § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Satow stellt den oben genannten Bebauungsplanes Nr. 41 „Wohngebiet an der Heiligenhäger Straße“ auf.

Das Plangebiet liegt in Heiligenhagen, westlich der Heiligenhäger Straße (L10) und nördlich der Wohnbebauung Heiligenhäger Straße 42 – 52.

Als Planungsziel wird eine Bebauung mit ca. 10 – 12 Einfamilienhäusern angestrebt. Die Planaufstellung erfolgt gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren in Verbindung mit § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Die Planänderung wird hiermit gemäß § 17 LPlIG M-V angezeigt.

In der Anlage übergebe ich Ihnen den Planentwurf mit der Bitte um Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme, ggf. auch mit Anregungen nach § 4 (2) BauGB

bis spätestens zum 02.05.2022.

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, geht die Gemeinde Satow davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind bzw. Anregungen nicht bestehen.

Kommunikation	Bankverbindung	Öffnungszeiten		
Telefon: (03 82 95) 7 34-0	Ostseesparkasse Rostock Kto.-Nr. 515 001 287	BLZ 130 500 00	Dienstag	9.00-12.00 u. 14.00-18.00 Uhr
Telefax: (03 82 95) 7 34-44	Deutsche Kreditbank AG Kto.-Nr. 100 362	BLZ 120 300 00	Donnerstag	9.00-12.00 u. 14.00-17.00 Uhr
e-mail: info@satow.de	IBAN: DE54 1305 0000 0515 0012 87			
Internet: http://www.satow.de	BIC: NOLADE21ROS			

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter <https://www.gemeinde-satow.de/datenschutzzerklaerung.html>. Weitere Fragen beantworten wir Ihnen gern.

Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes mit Begründung dazu in der Zeit vom 08.03.2022 bis zum 12.04.2022 während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Satow, Heller Weg 2a, 18239 Satow, öffentlich zu jedermanns Einsicht ausliegt sowie im oben angegebenen Auslegungszeitraum zusätzlich im Internet unter <https://gemeinde-satow.de/ortsrecht/oeffentliche-bekanntmachungen.html> einsehbar sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Toni Altmann
Mitarbeiter des Bauamtes

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 FÜR DAS "WOHNGEBIET AN DER HEILIGENHÄGER STRAßE"

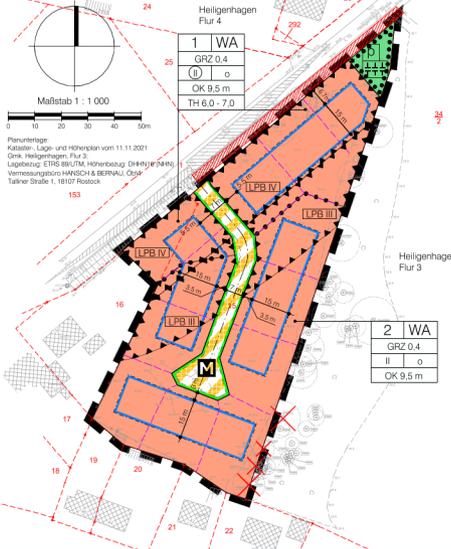
Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 b des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3934), zuletzt geändert durch G. v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVGB M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVGB M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Satow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 für das Wohngebiet an der Heiligenhäger Straße in Heiligenhagen im Westteil der Landesstraße 10 / Heiligenhäger Straße und nördlich der Wohnbebauung Heiligenhäger Straße 42 - 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.03.2020. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 02.02.2022 auf der Internetseite der Gemeinde und am 02.02.2022, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPFG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich vom 10.02. bis zum 17.02.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde am und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am örtlich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.12.2021 gebilligt.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Betriebsberufsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. (§ 1 (3), (5), (6) BauNVO)
1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
1.2.1 Höhenbegrenzung: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LbauO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche am Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück.
1.2.2 Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schrittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade.
1.2.3 Für Gebäude, die sich insgesamt auf höchstens 40% der zugeordneten Fassadenbreite ausdehnen (Erker, Veranden, Loggien, Gebäuderessan, sowie auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen) ist die festgesetzte Mindesttraufhöhe unbeachtlich.
2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
2.1 Für Vorbauten (Veranden, Erker, Balkone), die insgesamt höchstens ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein Vortreten von der Baugrenze bis max. 1,50 m zugelassen werden. Die Einhaltung der baurechtlichen Abstandsflächen bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (3) BauNVO)
2.2 Für die Errichtung ebenerdig angelegter Terrassen und für Balkone kann eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenze bis max. 3 m zugelassen werden. (§ 23 (3) BauNVO)
2.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 3 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zugelassen werden. Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNVO)
 - Grünflächen, Anpflanzangebote sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)
3.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ dient der Minderung von Verkehrslärmwirkungen. Der bestehende Gehölzaufwuchs ist zu erhalten und straßen- und feldseitig durch dicht wachsende Gehölze zu ergänzen.
3.2 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionschutz)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
4.1 Innerhalb der Flächen für Immissionszweckvorkehrungen sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite (Südseite) ausgerichtet ist. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass durch das resultierende Schalldämmmaß in den Räumen einen Beurteilungspegel von höchstens 30 dB(A) gewährleistet ist.
4.2 Für Wohnräume mit Schlafrhythmus muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann ab Lärmpegelbereich IV durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. schallgedämmte Lüftungsrichtungen) erreicht werden.
4.3 Terrassen, Balkone und vergleichbare Außenwohnanlagen sind in den Baugebieten WA1 mit nord-westlicher Ausrichtung (in Richtung der Heiligenhäger Straße) unzulässig.
4.4 Soweit sich beim Schallschutznachweis aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionsstellen, Abschirmung baulicher Anlagen usw.) ein möglicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen.
Die Abgrenzung der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche in Teil A entspricht der Situation einer freien Schallschleifung. Für die lärmabgewandten Gebäudeseiten darf der ermittelte mögliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 6 dB(A) gemindert werden.
5. **Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
5.1 Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregeneignissen ist die Einleitung eines in öffentliche Kanäle auf bis je m² Grundstücksfläche zu begrenzen und Flächen für technische Einrichtungen zur Regenwasserumleitung und Versickerung auf dem privaten Baugrundstück freizuhalten, die ein Speichervolumen von mind. ... m³ je m² Baugrundstückfläche ermöglichen. Die Durchführung von Maßnahmen zur Erhöhung des Speichervolumens im Bodenkörper oder der Einbau entsprechender Versickerungsanlagen liegen im individuellen Verantwortungsbereich des Bauherrn.
6. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) BauO M-V)
6.1 Der Grundstücksbereich zwischen der Flucht der straßenseitigen Baugrenze und der anliegenden Verkehrsfläche (Vorgarten) ist außerhalb notwendiger Zugänge/Zufahrten/Pkw- und Fahrradabstellplätze zu begrünen und zu bepflanzen. Eine Pflanzgestaltung mit Schotter, Splitt, Kies oder anderen Stein- oder Kunststeinmaterialien sowie eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche sind unzulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauanordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1862), sowie die Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch G. v. 04.03.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§§ 1 (3), 4 BauNVO)		
WA	Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1.1)	
MASß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)	
OK 1,5 m	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 Abs. 2 LbauO M-V)	
OK 9,5 m	Zahl der Vollgeschosse, zwingend (sh. § 87 Abs. 2 LbauO M-V)	
TH 6,0-7,0	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Straße (sh. TF 1.3)	
BAUGRENZEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	offene Bauweise	
o	Baugrenze (sh. TF 2.1 - 2.3)	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
M	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	
	Hier: Mischverkehr	
	Straßenbegrenzungslinie	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
o	Grünfläche	
Zweckbestimmung		
o	Schutzgrün, privat (sh. TF 3.1)	
o	Umgerung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 o BauGB)	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
o	Umgerung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LärmSchutz - sh. TF 4.1, 4.4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)	
o	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)	
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
II. KENNZEICHNUNGEN		
o	vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksbezeichnung	
o	vorhandene Bebauung	
o	Bepflanzung	
o	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (bei freier Schallschleifung, Berechnungshöhe 5 m)	
o	Schrtfläche nach RASl, 06, Pkt. 6.3.9.3	
o	unverbindliche Vormerkung der vorgesehenen Straßenführung	
o	vorgesehene Baumfällung (Genehmigungsvorbehalt nach § 18 (3) NatSchG M-V)	
o	vorgeschlagene Anpassung der geplanten Radwegtrasse (SBA Stralsund)	
o	unverbindliche Vormerkung der vorgesehenen Parzellierung	

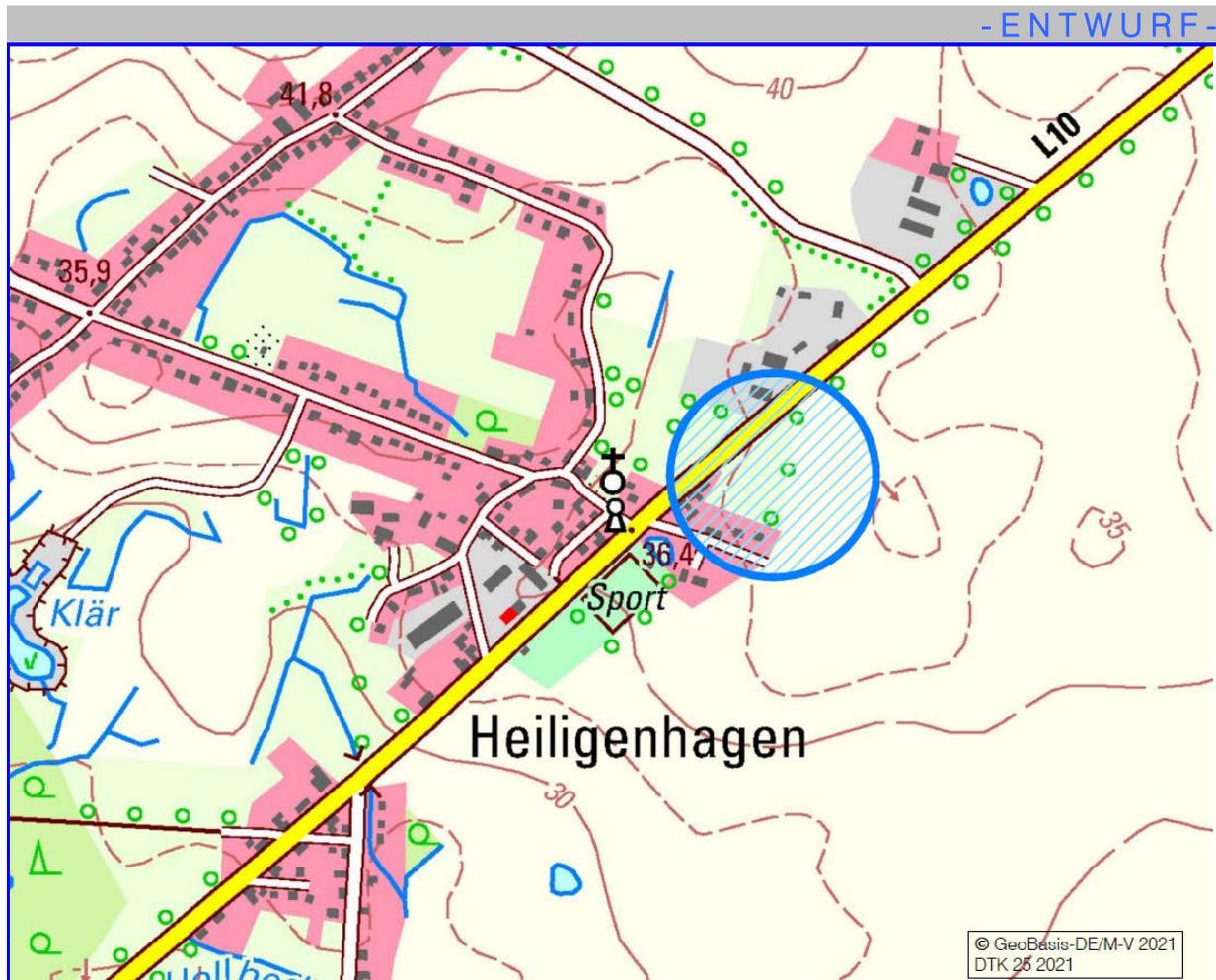
Satzung der Gemeinde Satow Landkreis Rostock über den Bebauungsplan Nr. 41 für das "Wohngebiet an der Heiligenhäger Straße" in Heiligenhagen an der Westseite der Landesstraße 10 / Heiligenhäger Straße und nördlich der Wohnbebauung Heiligenhäger Straße 42 - 52

Beauftragungsplan M 1 : 10 000
Bearbeitungsdatum: 07.01.2022
geändert: 11.02.2022



Satow, (Siegel) Dresde Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-02-1-0
bld + Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59
bgsd
Büro für Stadtplanung
und Landschaftsarchitektur
Prof. Dr. Wilfried Millahn
Dipl.-Ing. Wilfried Millahn



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 41

der Gemeinde Satow, Landkreis Rostock

für das „Wohngebiet an der Heiligenhäger Straße“

in Heiligenhagen, westlich der Landesstraße 10 / Heiligenhäger Straße
und nördlich der Wohnbebauung Heiligenhäger Straße 42 - 52

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

ausgefertigt am:

Drese, Bürgermeister

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
1.1 Planungsziele, Planungserfordernis:	3
1.2 Rechtsgrundlagen:	3
1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen:.....	3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten	5
2.1 Städtebauliche Ausgangssituation / Geltungsbereich / Bestand:	5
2.2 Böden , Baugrund / Versickerungsfähigkeit:.....	5
2.3 Nutzungsbeschränkungen / Altlasten:	6
3. Grundzüge der Planung.....	7
4. Bauliche und sonstige Nutzung.....	7
4.1 Art der Nutzung:	7
4.2 Maß der Nutzung:	7
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:	8
4.4 Lärmschutzvorkehrungen:	8
5. Erschließung des Plangebietes	10
5.1. Verkehr	10
5.2. Technische Infrastruktur.....	10
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz.....	12
6.1 Grünordnung:.....	12
6.2 Eingriffsregelung:	12
6.3 Artenschutz:	12
7. Flächenbilanz	13
8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges.....	13

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

1.1 Planungsziele, Planungserfordernis:

In ihrem Flächennutzungsplan hat die Gemeinde eine Aktivierung zusätzlicher Wohnbauflächen vorbereitet. Sie reagierte damit auf die Ergebnisse der Fortschreibung der Bevölkerungsprognose (WIMES, 01.2017), wonach abweichend von der ‚Strukturanalyse und Prognose Landkreis Rostock‘ (2014) bis ca. 2025 ein anhaltend positiver Saldo der Einwohnerentwicklung zu erwarten ist, und möchte als kommunale Planungsvorsorge gleichzeitig einem Bevölkerungsrückgang begegnen, der für den anschließenden Zeitraum aufgrund sinkender Geburtenzahlen prognostiziert wurde. Zur weiteren Umsetzung dieser Überlegungen und im Vollzug ihres F-Plans hat die Gemeinde am 26.03.2020 die Aufstellung dieses B-Plans beschlossen und als Planungsziel die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für eine vorwiegende Einfamilienhausbebauung beschlossen. Das Flächenpotenzial an der Heiligenhäger Straße (Ortsdurchfahrt der L 10) ist unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und seiner Lagebeziehung zum Siedlungsgefüge des Ortes für eine bauliche Nutzung prädestiniert und ist für eine sonstige wirtschaftliche Nutzung nicht oder nur bedingt geeignet. In Vorbereitung der Planung hat die Gemeinde deshalb mit einem privaten Erschließungsträger ein Bebauungskonzept abgestimmt und in einem städtebaulichen Vertrag die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung vereinbart. Danach wird eine Erschließung der Fläche durch eine kleine Anliegerstraße mit Anschluss an die Heiligenhäger Str. / L10 und eine Bebauung mit 10 – 12 Einfamilienhäusern angestrebt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist dazu gem. §§ 1 (3), 8 (1) BauGB erforderlich. Insbesondere die Anordnung der überbaubaren Flächen und die Art der Grundstückerschließung bedürfen einer ordnenden Vorgabe. Darüber hinaus sind die von dem Planvorhaben potenziell betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln und als Ergebnis einer spezifischen planerischen Abwägung der Gemeinde untereinander zu koordinieren.

1.2 Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplans gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch G v. 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

Der Bebauungsplan Nr. 41 wird gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen der §§ 13a, b BauGB sind gegeben, da das Plangebiet an eine südlich benachbarten Wohnbebauung anschließt, die dem planungsrechtlichen Innenbereich angehört (Innenbereichssatzung Heiligenhagen, 3. Änderung, 09.2020) und bei einer geplanten Baugebietsfläche von 7.645 m² (GRZ 0,4) eine zulässige Grundfläche von 10.000 m² erkennbar unterschritten wird (vgl. § 13b (1) Nr. 1 BauGB). Darüber hinaus werden keine Bauvorhaben geplant, die nach den Vorschriften des UVP-Gesetzes und des Landes-UVP-Gesetzes einer UVP-Pflicht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren wäre auch unzulässig, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter (Natura 2000 - Gebiete) bestehen. In einem potenziellen Auswirkungsradius von ≤ 1.000 m befinden sich keine FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete.

Der Anwendung des § 13a BauGB stehen auch keine Vorschriften Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen i.S.v. § 50 (1) BImSchG entgegen. Denn für eine Zulassung sog. Störfallbetriebe aufgrund der Planung bestehen keine Anhaltspunkte. Vielmehr ist eine Ansiedlung von Betrieben, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen, gem. TF 1.1 ausgeschlossen. In der Umgebung sind keine Störfallbetriebe bekannt, deren Wirkungsbereich das Plangebiet berührt.

1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP) vorgegeben.

Die Gemeinde ist dem landesplanerisch festgelegten Ober- und Mittelbereich des Oberzentrums Rostock zugeordnet (vgl. LEP 3.2 (3, 4)). Der Gemeindehauptort Satow übernimmt im Zentralortensystem des Landes die Funktion eines Grundzentrums, dessen Nahbereich sich auf die Ortsteile der Großgemeinde erstreckt.

In Satow sind die zentralörtlichen Funktionen sowie auch über den gemeindlichen Eigenbedarf hinausgehende Entwicklungen zu konzentrieren RREP 3.2.2 (1, 2), 4.1 (1)). Aufgrund seiner siedlungsstrukturellen Lagegunst und der im Ort vorgehaltenen Gemeinbedarfsinfrastruktur übernimmt der OT Heiligenhagen im Entwicklungskonzept der Gemeinde Ergänzungsfunktionen für Flächenanforderungen, die in Satow nicht zeit- und funktionsgerecht abgedeckt werden können. Der B-Plan Nr. 41 dient vorrangig der gemeindlichen Eigenentwicklung und ist der Innenentwicklung zuzurechnen (s.o.). Der Bebauungsplan entspricht insoweit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 4.1 des LEP, Kapitel 4.1 des RREP).

Den LEP-Programmsatz Z 4.5 (2) – Sicherung bedeutsamer Böden – wird durch die Planung nicht berührt. Die Plangebietsfläche erfasst keine landwirtschaftlich genutzten Flächen; die beanspruchte Fläche ist in der Bodenschätzung mit Ackerwertzahlen von 47 bzw. 49 ausgewiesen.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan (Beschluss v. 29.06.2017 / Genehmigung v. 24.10.2017) stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Teil einer gemischten Baufläche dar. Das Planungsziel „Wohnen“ konkretisiert den im Flächennutzungsplan eröffneten Gestaltungsspielraum, indem sich die Gemeinde aus dem Spektrum der in gemischten Bauflächen vorgesehenen Nutzungen einzelne Nutzungsarten herausgreift. Der B-Plan Nr. 41 wird insoweit gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. *Das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB ist nicht im Sinne einer formellen, sondern nur im Sinne einer planerisch-konzeptionellen Ableitung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu verstehen. Die kleinräumige Bebauungsplanung soll aus einer in sich stimmigen planerischen Gesamtkonzeption für das gesamte Gemeindegebiet entwickelt werden. Der hierbei gegebene gestalterische Spielraum wird dann überschritten, wenn in diese planerische Gesamtkonzeption verändernd eingegriffen wird. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets auf einem verhältnismäßig kleinen Teil einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche kann aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe gerechtfertigt und mit § 8 (2) S. 1 BauGB vereinbar sein* (vgl. Hess. VGH U. v. 12.07.2004 – 9 N 69/03; auch OVG NRW U. v. 13.03.08 – 7 D 34/07.NE, VGH B-W U. v. 20.05.1998 – 3 S 2784/96).

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB zur Anpassung der dargestellten Mischbaufläche an die im B-Plan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist deshalb nicht erforderlich.

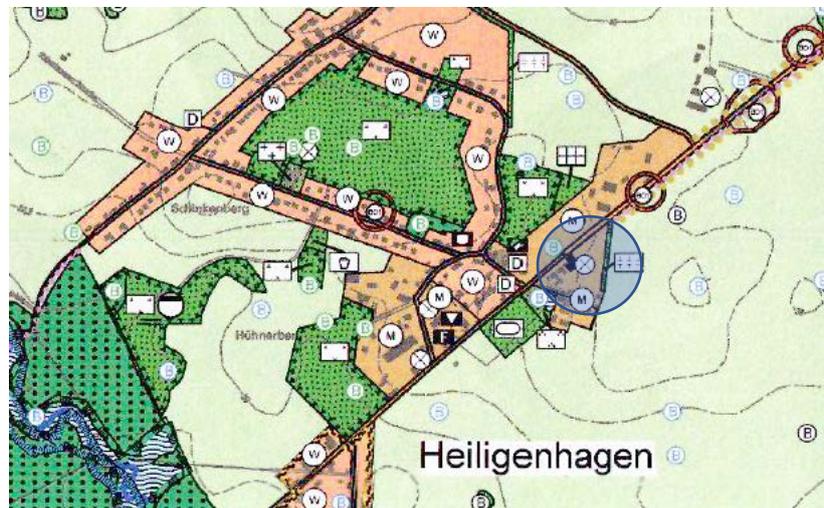


Abb. 1: Flächennutzungsplan 2017, Ausschnitt Heiligenhagen

Sonstige Planungen (Straßenbauamt Stralsund):

Unter Federführung des Straßenbauamtes wird zzt. südwestlich entlang der Heiligenhäher Straße / L 10 ein straßenbegleitender Radweg geplant. Die Planung beansprucht Flächen des Plangebietes. Der aktuelle Stand der Radwegeplanung wird im B-Plan teilweise berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Planungsziele des B-Plans entstehen Änderungserfordernisse für die weitere Planung der Radwegetrasse; ein teilweise geänderter Trassierungsvorschlag ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten

2.1 Städtebauliche Ausgangssituation / Geltungsbereich / Bestand:

Die Fläche des Bebauungsplangebiets umfasst insgesamt ca. 0,86 ha.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Heiligenhagen. Es grenzt im Süden an die vorhandene Wohnbebauung Heilighäger Str. 40, 42 .. 50, 52. Die Wohnhäuser sind i.W. eingeschossig mit steilem Dach ausgebildet und traufständig zur Straße orientiert. Nordwestlich angrenzend verläuft die Heilighäger Straße, die hier als Teil der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 10 fungiert. Das Plangebiet verfügt über eine mit Betonplatten befestigte Zufahrt auf die Heilighäger Straße. Ein Anschluss an den ÖPNV ist mit der Rebus-Haltestelle ca. 170 m südwestlich des Plangebietes gegeben, von der die Linien 102, 106, 107 nach Satow, Bad Doberan und Rostock verkehren. In Heiligenhagen unterhält die Gemeinde Satow ein Dorfgemeinschaftshaus mit einem kleinen Saal für Versammlungen und Familienfeiern, einem Büroraum, Sporträumen und Bibliothek. Es dient unterschiedlichen Vereinen und der Ortsfeuerwehr als Heimstatt. Kinderbetreuungsangebote sind einer Entfernung von 3, .. 4 km in den Nachbarorten Reinshagen und Satow verfügbar; in Heiligenhagen, in südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet bereitet die Gemeinde zzt. die Neuerrichtung einer Kita vor. Im Hauptort Satow unterhält die Gemeinde eine Regionale Schule mit Grundschule, die ebenfalls ca. 4 km vom Plangebiet entfernt ist.

Das Plangebiet ist abwassertechnisch nicht erschlossen/angebunden. Die Nachbargrundstücke entwässern ihr Schmutzwasser über priv. Kleinkläranlagen. Die Schmutzwasserleitung in der südlich gelegenen Heiligenhagen, an die einzelne Wohnhäuser noch angeschlossen werden konnten, ist in ihrer Kapazität ausgeschöpft. Eine zentrale Regenwasser Kanalisation ist zzt. nicht vorhanden. Der ZVK plant jedoch die Neuverlegung einer SW-Druckleitung auf der Nordwestseite der L10 mit Anschluss an die Ortsentwässerung in der Plüschower Straße am vorhandenen Druckunterbrecherschacht. Die Schmutzwasseraufbereitung erfolgt durch den ZVK im Klärwerk Satow. Geplant ist ebenfalls die Neuverlegung eines Regenwasserkanals nordwestseitig der L 10, der in Höhe Plüschower Straße in das bestehende RW-Kanalnetz einleiten soll und an den das Plangebiet mit einem noch zu bestimmenden Drosselabfluss angeschlossen werden kann.

Der Geltungsbereich des B-Plans stellt sich als Mähwiese dar. In deren südlichen Bereich ist eine ca. 2000 m² große Insel mit 1 – 1,5 m hohem Aufwuchs aus Hybrid-Pappel und Ablagerungen aus Grün- und Gehölzschnitt ausgebildet. Aufgrund der Nähe zum Storchenhorst DBR 036 (Heiligenhagen, Plüschower Str. 2) ist bzgl. der Wiesenfläche (ca. 6000 m²) anzunehmen, dass sie als essenzielle Nahrungsfläche des Weißstorchs eine artenschutzrechtliche Bedeutung hat. Auf der Grenze des Plangebietes zur Heilighäger Straße stehen 3 Hängebirken, die aufgrund ihres Stammumfanges ≥ 100 cm alle nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Die nördliche Spitze des Plangebietes wird von einem lockeren Gehölzbestand aus einer mehrstämmigen Erle und ersichtlich planmäßig angepflanzten Haselbüschen gebildet. Er geht über in ein Feldgehölz, das von Osten an das Plangebiet angrenzt. Das Feldgehölz ist vorwiegend aus Hasel, Zitterpappel bzw. im Südabschnitt - Hybridpappel zusammengesetzt; die Haselbüsche gehen auch hier offensichtlich auf eine planmäßig lineare Anpflanzung zurück. Abschnittsweise kommen Schlehe und vereinzelt Schwarzer Holunder hinzu. Der Unterwuchs im östlichen Saumbereich ist von Brennessel und Pappelaufwuchs dominiert. An der Westseite ist aufgrund regelmäßiger Mahd kein Saum ausgebildet. Im Planverfahren ist zu prüfen, ob die Eigenschaften entsprechend Anl. 2 Nr. 4.3 vorliegen und das Gehölz als geschütztes Biotop anzusprechen ist.

2.2 Böden , Baugrund / Versickerungsfähigkeit:

Die anstehenden Böden sind als sickerwasserbestimmte Lehme und Tieflehme einzuordnen. Nach der Konzeptbodenkarte des LUNG (KBK25) liegt das Plangebiet in einem Bodenfunktionsbereich mit erhöhter Schutzwürdigkeit. Dies entspricht einer mittleren Einstufung in einer 5-stufigen Skala. Entsprechend den bodenschutzfachlichen Empfehlungen des LUNG kommt das Plangebiet danach als „Optionsfläche für nachrangige bauliche Nutzung“ in Betracht. Mit der FNP-Darstellung einer gemischten Baufläche ist die Gemeinde dieser Empfehlung teilweise gefolgt.

Nach der Geologischen Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1:500.000 ist der oberflächennahe geologische Untergrund im Plangebiet überwiegend von Geschiebelehm u. -mergel der Grundmoräne geprägt, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Zur Beurteilung des Baugrunds im Plangebiet liegt bzgl. des Flst.15 zusätzlich eine Erkundung im Zusammenhang mit einem Altlastenverdacht vor (IGU,07.2021), die dies örtlich bestätigen (3 Kleinrammbohrungen bis 3,0 m Tiefe u. GOK). Die Mutterbodendeckschichten (0,20 m und 0,25 m u. GOK) sind durch Bearbeitung gestört (ehem. Obstbaufläche). Darunter lagern ca. 0,8 m mächtige Auffüllungen aus umgelagertem Mutterboden und Geschiebemergel und bis zur Endteufe Geschiebelehm und Geschiebemergel. Örtlich begrenzt wurde eine geringmächtige Muddeschicht von 0,2 m sowie zwischen 2,3 m und 2,7 m u.GOK eine Feinsandschicht erbohrt.

Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunässebildung. Bei Aufweichungen der Lehm- und Mergelschicht sind diese Böden deshalb für die Gründung von Hochbauten nur bedingt geeignet. Insbesondere für die Flachgründung von Gebäuden ist der Einsatz setzungsunempfindlicher Gründungsvarianten und / oder Baugrundverbesserungen durch Austausch ungeeigneter Weichböden zu prüfen.

Es ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet anstehenden Böden aus bindigen Sedimenten nur eine geringe hydraulische Leitfähigkeit aufweisen ($k_f < 10^{-8}$ m/s) und als Staukörper wirken. Der Standort ist deshalb für eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt geeignet. Da eine zentrale Regenentwässerung nicht anliegt wird eine örtliche Regenwasserversickerung erforderlich, die in Abhängigkeit vom konkreten Bauvorhaben erhöhte Aufwendungen zur Herstellung eines ausreichenden Speichervolumens im Bodenkörper (Bodenaustausch, Rigoleneinbau) voraussetzt.

2.3 Nutzungsbeschränkungen / Altlasten:

Oberflächenwasser:

Das Plangebiet ist hydrologisch dem Einzugsgebiet der Hollbeck zuzuordnen, die als verrohrter Vorfluter 1LV 19-1 ca. 400 m östlich des Plangebietes verläuft. Der Vorfluter 1LV 19 entwässert westlich des Plangebietes nach einer Fließstrecke von ca. 1.700 m in die Tessenitz und weiter über die Kleine Beke und die Beke letztlich in die Warnow. Die Hollbeck (LV 19-1) befindet sich als Gewässer II. Ordnung in der Unterhaltungslast des WBV „Warnow - Beke“. Er gehört nicht zu den nach der WRRL berichtspflichtigen Gewässern.

Grundwasser:

Der Grundwasserflurabstand beträgt nach der Hydrogeologischen Karte mehr als 10 m. Der obere Grundwasserleiter weist einen hohen Geschütztheitsgrad gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen auf, da er durch bindige Deckschichten mit einer Mächtigkeit von > 10 m bedeckt ist.

Die Planung berührt den Grundwasserkörper WP_WA_8_16 ‚Seebach/Tessnitz-Waidbach‘, der mengenmäßig in einem guten Zustand ist, jedoch aufgrund von Phosphatbelastungen in der Risikoeinschätzung des chemischen Zustandes zzt. als gefährdet eingestuft ist. Die geplante Ausweisung von 10 – 12 Wohngrundstücken hat keine Auswirkungen auf diese Risikoeinschätzung.

Nutzungsbeschränkungen ergeben sich für das Plangebiet aufgrund seiner Lage in der Oberflächenwasserschutzzone III „Warnow-Rostock“ und in der Grundwasserschutzzone IV „Satow“. Gem. § 136 LWaG M-V gelten die Regelungen der jeweiligen Schutzzone-VO v. 27.03.1980 („Warnow-Rostock“) bzw. v. 23.06.1976 („Satow“) fort und sind entsprechend zu beachten.

Altlasten:

Aufgrund der Kennzeichnung eines Altlastenverdachts im Flächennutzungsplan (sh. Abb. 1) und einer Information der Unteren Bodenschutzbehörde, dass auf dem Flst. 15 eine ehem. Hausmülldeponie als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster geführt wird, wurde eine Altlastenerkundung und -bewertung auf der Grundlage von drei Kleinrammbohrungen vorgenommen¹. In allen Bohrungen wurden im Bohrgut keine organoleptischen oder auch optischen Hinweise auf bodenschädliche Verunreinigungen wie Hausmüll, Asche oder ähnliches gefunden. Deshalb bestand keine Veranlassung, eine weiterführende chemische Analyse der Bodenproben nach LAGA M20 auf Mindestumfang mit unspezifischem Verdacht durchführen zu lassen. Der Altlastenverdacht wurde insoweit nicht bestätigt; es ergeben sich keine Altlasten bedingten Handlungserfordernisse oder Nutzungsbeschränkungen.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft nach §§ 23 bis 27 BNatSchG, nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope/Geotope oder nach § 32 BNatSchG beachtliche Natura 2000-Gebiete werden von der Planung nicht berührt. Für ein Feldgehölz an der Westgrenze des Plangebietes ist zu prüfen, ob seine Lage, Struktur und Artenzusammensetzung einen gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V begründen und ob sich hieraus Nutzungsbeschränkungen für die heranrückend geplante Wohnbebauung oder Ersatzpflichten aufgrund planbedingter Beeinträchtigungen ergeben.

Bodendenkmale: Im Bereich des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt (vgl. F-Plan). Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. (sh. Pkt. 8).

Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagennetzes: keine

¹ Überprüfung des Altlastenverdachts auf dem Grundstück Heiligenhagen, Flur 3, Flurstück 15 (IGU, 07.2021)

3. Grundzüge der Planung

Das Plangebiet wird für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

4.1 Art der Nutzung:

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gem. § 1 (3) BauNVO werden damit die Vorschriften der §§ 4, 12 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans - mit Ausnahme der nachstehenden, in diesem B-Plan ausgeschlossenen Nutzungsarten.

Nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die in §§ 4 (2, 3), 13a BauNVO als allgemein bzw. ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungsarten in WA-Gebieten untergebracht werden könnten, werden gem. Textfestsetzung Teil B Nr. 1.1 nicht Bestandteil dieses B-Plans.

Der Ausschluss der vg. Nutzungsarten soll dem bestehenden Wohnbaubedarf Rechnung tragen und eine Konzentration auf dieses vorrangige Planungsziel gewährleisten. Der Ausschluss wird außerdem mit der Vermeidung von Störungen durch wohnfremde Nutzungen und mit dem sparsamen Verbrauch von Bodenfläche begründet. Er berücksichtigt insbesondere die geringe Größe des Baugebietes und die sparsam bemessene Erschließung, die an den Wohnbedürfnissen und an der Baugebietsgröße ausgerichtet wird. Die ausgeschlossenen Nutzungsarten benötigen im Gegensatz dazu im Regelfall größere zusammenhängende Flächen. Jegliche über das Wohnen hinausgehende Nutzungsarten bergen bei dieser Gebietsgröße zudem die Gefahr, dass ein als Störung relevantes Konfliktpotenzial in die Wohnsiedlung getragen werden kann. Dies soll vermieden werden. Die Charakterisierung „störend“ ist dabei vor dem Hintergrund der geringen Gebietsgröße des Wohnquartiers am einer sparsam bemessenen Anwohnerstraße zu verstehen. Über das originäre Wohnen hinausgehende Nutzungsarten werden deshalb auf solche Nutzungsarten beschränkt, die primär und untrennbar zur Wohninfrastruktur gehören und die im dörflichen Umfeld typischerweise in Räumen der Wohngebäude untergebracht werden können (z.B. Büros/Praxen für Freiberufler, Physiotherapeuten o.ä., Friseursalon, Kindertagespflege) und die keine besonderen Anforderungen an die öffentlichen / Infrastrukturanlagen stellen.

Gleichzeitig möchte die Gemeinde mit den o.a. Nutzungsausschlüssen auch unter Berücksichtigung der Rechtsprechung die Zulässigkeit des Wohnens von gewerblichen Nutzungen so abgrenzen, dass die Anwendung der auf § 13b BauGB gestützten gesetzlichen Regelungen zur Erleichterung des Wohnungsbaus im B-Plan ihre Rechtfertigung findet (vgl. VGH Mannheim, B. v. 14.04.2020 – 3 S 6/20).

4.2 Maß der Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit der zulässigen Oberkante und der Traufhöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die Maßfestsetzungen orientieren sich dabei an der umgebenden Bebauung und berücksichtigen das auf Einfamilienhäuser ausgerichtete Planungsziel.

Grundflächenzahl: Die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 folgt dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO; Beschränkungserfordernisse ergaben sich im Aufstellungsverfahren nicht. Vielmehr besteht aufgrund von Verkehrslärmeinwirkungen der Landesstraße 10 ein grundsätzliches Interesse an einer kompakten, möglichst dichten Bebauung, um unter Nutzung der Abschirmwirkung der Bebauung einen möglichst störungsfreien lärmabgewandten Außenwohnbereich zu sichern. Ein Erfordernis zur Begrenzung der Grundstücksüberbauung kann jedoch in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit des Bodens entstehen, da eine zentrale Oberflächenentwässerung im Plangebiet nicht vorgesehen ist. Insoweit kann sich auf Vorhabenebene ergeben, dass eine Ausschöpfung der als Höchstgrenze zugelassenen Grundflächenzahl nicht möglich ist. Mit den Bauvorlagen und der Baugrunduntersuchung wird deshalb die Aufstellung eines Versickerungsnachweises empfohlen. Erforderlichenfalls kann mit zusätzlichen Aufwendungen eine Verbesserung der Versickerungsbedingungen des bindigen Baugrundes erreicht werden, um ausreichend Speichervolumen im Bodenkörper vorzuhalten (Bodenaustausch, Rigoleneinbau).

Bauhöhe: Entlang der Heiligenhäger Straße / L10 werden zweigeschossig aufgehende Gebäude zwingend festgesetzt; die zulässige Traufhöhe wird insoweit als Mindest- und Höchstmaß geregelt - TH 6,0 – 7,0 (vgl. Planzeichnung, WA 1). Die enge Vorgabe wird mit Lärmschutzerfordernissen und der Absicht begründet, die abschirmende Wirkung der straßennahen Bebauung (WA 1) zu nutzen. Im hinterliegenden Baugebiet (WA 2) werden zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt und die Bauhöhe insgesamt auf 9,5 m beschränkt. Hier wird insoweit den individuellen bauherreninteressen Vorrang eingeräumt; zulässig sind sowohl eingeschossige bungalowartige Wohnhäuser, klassische Siedlungshäuser mit steilem,

ausgebauten Dach oder auch zweigeschossige Häuser mit flachem bzw. flach geneigtem Dach, die der kubischen Formensprache des Typus „Stadthaus“ entsprechen.

Die Bezugshöhe ist dabei jeweils grundstücksbezogen im geplanten Zufahrtsbereich auf der Grenze zwischen Baugrundstück und Verkehrsfläche zu bestimmen (TF 1.2.1). Die rechtliche Bestimmtheit der Regelung ist hinreichend gewährleistet, weil ein Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Plans gem. § 30 BauGB erst dann zulässig ist/wird, wenn die Erschließung gesichert ist und insoweit wenigstens eine vertragliche Regelung zur Durchführung der Erschließung und ein Erschließungsplan (mit entsprechenden Höhenkoten) vorliegen.

Die zwingenden Bauhöhenfestsetzungen (WA 1: Vorgabe 2 Vollgeschosse, Mindesttraufhöhe) betreffen die Gebäude der Hauptnutzungsart. Sie ist für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen unbeachtlich (TF 1.2.3).

Zum Nachweis notwendiger Stellplätze/Garagen und ihrer Zufahrten sowie für Nebenanlagen darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO um max. 50 % überschritten werden. Die Baugenehmigungsbehörde kann nach pflichtgemäßem Ermessen darüber hinausgehende Überschreitungen zulassen, wenn die zweckentsprechende Grundstücksnutzung ohne diese Überschreitung wesentlich erschwert wäre. Im B-Plan werden diesbezüglich keine Bestimmungen getroffen, die dieses Ermessen einschränken.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Baugrenzen: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung normiert die Einordnung der baulichen Anlagen - insbesondere der zur Hauptnutzung zählenden Gebäude - auf dem Grundstück. Die Festsetzung der Baugrenzen sieht eine Straßenrandbebauung entlang der Heiligenhäger Straße und einer neu herzustellenden Anliegerstraße vor. Der Bebauungsabstand von der Heiligenhäger Straße folgt dabei der Fluchtlinie, die durch die Wohnhäuser Nr. 48 – 52 vorgegeben ist und berücksichtigt außerdem einen Lärmschutzabstand, der über die abschirmende Wirkung der Bebauung an den schallabgewandten Gebäudeseiten zumutbare Nutzungsverhältnisse im Freibereich gewährleisten soll.

An der Ostseite des Plangebietes berücksichtigen die festgesetzten Baugrenzen in der Abwägung zwischen den Naturschutzanforderungen und der Bereitstellung angemessener Bebauungsmöglichkeiten einen mind. 5 m breiten, von Bebauung freizuhaltenden Abstandsstreifen zu dem angrenzenden Feldgehölz, um mittelbare Funktionsbeeinträchtigungen des Biotops zu begrenzen

Gebäude und Anlagen der zulässigen Hauptnutzung müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden; ein geringfügiges Vortreten kann gem. § 23 (3) BauNVO für untergeordnete Bauteile sowie für die Zulassung von Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen gestattet werden. Mit den TF 2.1. 2.3 wird dazu das Entscheidungsermessen der Baugenehmigungsbehörde erweitert.

Bauweise: Für das Plangebiet wird in Fortführung der Baustruktur in der Umgebung eine offene Einzelhausbebauung festgesetzt.

4.4 Lärmschutzvorkehrungen:

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Verkehrslärms der Heiligenhäger Straße / L 10 (nordwestlich angrenzend). Der Schutzanspruch der mit der Planung zugelassene Wohnnutzung ist planungsrechtlich oder durch sonstige Regelungen (ggf. außerhalb des B-Plans) sicherzustellen, um die Vollzugsfähigkeit des B-Plans zu gewährleisten. Als Beurteilungsmaßstab dienen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts). Diese stellen keine Grenzwerte dar, sind aber als sachverständige Konkretisierung der planerisch zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes bei der Planung schutzbedürftiger Nutzungen anzusehen und insoweit abwägungserheblich. Die Orientierungswerte beziehen sich auf den Freiraum. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung am Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die planerische Abwägung kann jedoch in begründeten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes und insoweit dazu führen, dass im Plangebiet geringe Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Außenwohnbereiche verbleiben. In diesem Falle müssen gesunde Wohnbedingungen durch passive Schallschutzmaßnahmen zumindest für die Innenräume gewährleistet werden. Die diesbezüglichen Anforderungen an den passiven Schallschutz werden mit einem zu gewährleisten Schalldämmmaß für die Außenbauteile in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel auf der Grundlage der DIN 4109-2 definiert.

Die Geräuschimmissionen (Beurteilungspegel) im Plangebiet wurden auf der Grundlage der Richtlinie „RLS 90“ (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) anhand des Verkehrsaufkommens auf der L 10 (Prognose

2030) berechnet². Diese Berechnungen ergaben für das Plangebiet prognostische Beurteilungspegel am Tage zwischen 51 und 65 dB(A) und in der Nacht zwischen 45 und 58 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden im Tagzeitraum ab einer Entfernung von 52 m zur Straßenmitte und im Nachtzeitraum ab einer Entfernung von 85 m zur Straßenmitte der L 10 eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (= Zumutbarkeitsgrenze) für allgemeine Wohngebiete von tags / nachts 59 / 49 dB(A) werden im straßennahen Bereich tags um 6 dB überschritten. Im südlichen Plangebiet wird der Immissionsgrenzwert um 8 dB unterschritten. Nachts wird der Immissionsgrenzwert im straßennahen Bereich um 9 dB überschritten. Im südlichen Plangebiet wird er um 4 dB unterschritten. Die Berechnungsergebnisse entsprechen einer freien Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes; die zukünftige Bebauung und ihre Abschirmwirkungen sind darin nicht berücksichtigt.

Die ermittelte Orientierungswertüberschreitung liegt dabei unterhalb eines gesundheitsrelevanten Pegels. Das Plangebiet ist insoweit für Wohnzwecke grundsätzlich geeignet, wenn wirksame Lärminderungsmaßnahmen getroffen werden. Zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen wurden die folgenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen geprüft:

- Vermindern der Geschwindigkeit von 70 auf 50 km/h
- Abstandsvergrößerung zwischen den Baugrenzen und der Schallquelle (Straße),
- Nutzung der abschirmenden Wirkung der Bebauung,
- Errichten einer Lärmschutzwand.

Die Geschwindigkeitsreduzierung bewirkt eine Minderung der Beurteilungspegel um 1,2 dB(A) und kommt als Maßnahme-Baustein in Betracht. Sie führt als Einzelmaßnahme jedoch nicht zu einer Unterschreitung der Orientierungswerte.

Eine Abstandsvergrößerung der Bebauung zur Straße zeigt einen planerisch relevanten Lärminderungseffekt nur bei weit nach Osten zurückversetzter Bebauung. Da in diesem Fall die Grundstücksfreiflächen ungeschützt der Lärmquelle zugewandt blieben, enthält diese Variante keinen geeigneten Ansatz für eine planerische Gesamtlösung.

Geprüft wurde auch die Errichtung einer Lärmschutzwand im Plangebiet parallel zur Straße. Bei einer städtebaulich vertretbaren Höhe und Lageeinordnung führt eine Lärmschutzwand aufgrund der geometrischen Abmessungen des Plangebietes allerdings nicht zu einer wirksamen Verminderung der Geräuschemissionen des Straßenverkehrs.

Jedoch können unter Nutzung der abschirmenden Wirkung der Bebauung die Geräuschemissionen für die Fassaden (mit Fenstern) und für Außenwohnbereiche (Freisitze oder Terrassen) an den lärmabgewandten Gebäudeseiten um 5 dB vermindert werden. Eine abschirmende Gebäudeanordnung bildet deshalb einen geeigneten Planungsansatz für ein Lärminderungskonzept. Es bedarf allerdings ergänzender baulicher Vorkehrungen an den Gebäuden gem. DIN 4109-2 (schallabgewandte Orientierung von Wohnräumen bzw. Ausrüstung mit schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, Nachweis von Mindestschalldämmmaßen für die Außenbauteile in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel).

Dieses Lärmschutzkonzept wurde dem B-Plan zugrunde gelegt. Zur planungsrechtlichen Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und insoweit zur Gewährleistung der Umsetzungsfähigkeit des B-Plans werden die Bereiche des Plangebietes mit Orientierungswertüberschreitungen als Flächen für Immissionsschutzvorkehrungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche, die sich unter den Bedingungen der freien Schallausbreitung (ohne Abschirmwirkung der Gebäude, ohne Geschwindigkeitsbegrenzung) ergeben, wurden gutachterlich entsprechend DIN 4109-2 berechnet und im B-Plan gekennzeichnet. Ergänzend wurden dazu in Teil B des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude textlich entsprechend den Empfehlungen der Schallimmissionsprognose festgesetzt (TF 4.1-4.4). Der erforderliche Lärmschutz wird damit teilweise in den Verantwortungsbereich der künftigen Bauherren verschoben, nachdem planerische Lösungsmöglichkeiten auf B-Plan-Ebene ausgeschöpft waren. Eine sinnvolle Ergänzung dieses planungsrechtlich fixierten Lärmschutzkonzeptes würde die verkehrsrechtliche Anordnung einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h im Ortsdurchfahrtsbereich unmittelbar vor dem Plangebiet darstellen. Insbesondere für die straßennahen Außenwohnbereiche kann dadurch die Schallimmissionssituation zusätzlich verbessert werden. Diese Maßnahme liegt jedoch im Kompetenzbereich des Landrates als unt. Verkehrsbehörde und kann nicht durch die Gemeinde planungsrechtlich geregelt werden.

Neben den Verkehrslärmimmissionen wurden auch die Geräuscheinwirkungen der östlich gelegenen Windenergieanlagen auf der Grundlage der TA Lärm geprüft. Der Beurteilungspegel liegt am Tag zwischen 42 und 43 dB(A) und in der Nacht zwischen 40 und 41 dB(A). Der nachzeitliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird im gesamten Plangebiet um maximal 1 dB überschritten. Die Anforderungen der TA Lärm an die Gesamtbelastung werden damit eingehalten.

² Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 41, Lärmschutz Seeburg, 01.2022

5. Erschließung des Plangebietes

5.1. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Heiligenhäger Straße / L10 verkehrlich erschlossen, die in diesem Abschnitt als Ortsdurchfahrt fungiert und neben ihrer überörtlichen Verbindungsfunktion auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient. Die Anbindung der Baugrundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt durch eine insgesamt 7,0 m breite Mischverkehrsfläche. Die Ausbildung des Anschlussbereichs an die bestehende Fahrbahn der Landesstraße ist im Zuge der Erschließungsplanung mit der zuständigen Straßenmeisterei Kröpelin abzustimmen. Vsl. bis zu 2 Baugrundstücke im Norden des Plangebietes müssen direkt über private Grundstückszufahrten an die Ortsdurchfahrt der L 10 angeschlossen werden.

Die innere Erschließung wird über eine neu herzustellende Planstraße gewährleistet. In Anbetracht der begrenzten Anliegeranzahl wird sie als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die vorgesehene Ausbaubreite von 5,5 m berücksichtigt den Begegnungsfall Pkw/Lkw. Am Ende der Straße wird eine Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge nach den Entwurfsvorgaben der RAS 06 (Bild 57) bemessen. Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung nach den Vorschriften der Abfallsatzung zu gewährleisten, wurde die Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Soll hiervon abgewichen werden und die Straße als private Verkehrsanlage gewidmet werden, bedarf es der Einrichtung eines Müll-Bereitstellungsplatzes an der L10 unter Nutzung von Flächen, die als Baugebiet festgesetzt sind (vgl. § 14 (2) BauNVO).

Bei der Aufstellung des B-Plans wurde die Planungsabsicht für einen straßenbegleitenden Radweg entlang der L10 teilweise berücksichtigt. Die Vorplanung des Straßenbauamtes sieht dafür ein 3,5 m breites Band vor, das zunächst zwischen der Fahrbahnkante der L 10 und der Grundstücksgrenze Flst. 16 verläuft und weiter nördlich dann auf das Flst. 15 (Plangebiet) verschwenken soll. Im Planverfahren schlägt die Gemeinde dem Straßenbauamt eine Trassierung ohne Inanspruchnahme des Plangebietes vor, weil auch zwischen der Grenze des Flst. 15 und der Fahrbahnkante der L 10 ein ausreichend breiter Streifen zur Verfügung steht. Der für eine Änderung der Radweg-Vorplanung vorgeschlagene Streifen ist in der Platzzeichnung des B-Planentwurfs gekennzeichnet.

5.2. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung, Abwasserableitung:

Für alle Belange der Wasserversorgung sowie der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des Zweckverbandes „Kühlung“ (ZVK) maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem ZVK als künftigen Betreiber der Anlagen abzustimmen. Die Planung, Herstellung und Übergabe ggf. zusätzlich erforderlicher wassertechnischer Anlagen ist im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung mit dem ZVK zu regeln.

Für die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist ein Anschluss an die bestehende Versorgungsleitung Heiligenhäger Straße (DN 150) vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Gemeinde. Auf der Grundlage der im Plan festgesetzten Art und des Maßes der Nutzung sowie einer Einstufung der geplanten Nutzung in eine mittlere Brandempfindlichkeitsklasse ergibt sich nach der einschlägigen DVGW-Richtlinie TRW 405 (02/2008) eine notwendige Löschwassermenge von 48 m³/h (800 l/min), die über 2 h zur Verfügung stehen soll. Dieser Bedarf kann über einen Löschwasserhydranten der Klasse Fb gedeckt werden, der an der Nordwestseite der Heiligenhäger Straße (L 10) in Höhe des Plangebietes vorhanden ist.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll an eine neu zu verlegende Schmutzwasser-Druckleitung angeschlossen werden, die entlang der Nordwestseite der Heiligenhäger Straße (L 10) geplant ist (vgl. Pkt. 2.1). Die Neuverlegung der SW-Leitung ist im Zeitraum 03, 04.2022 vorgesehen. Die Beteiligung des Erschließungsträgers für das Plangebiet Nr. 41 ist in einem Erschließungsvertrag mit dem ZVK zu vereinbaren. Das im Plangebiet von den künftigen Baugrundstücken anfallende Schmutzwasser soll über grundstücksbezogene Kleinpumpwerke (ggf. paarweise gebündelt) in einer Druckleitung gesammelt werden, die an die o.a. neue PH-HD-Leitung anzuschließen ist. Als Alternative kann in der Erschließungsplanung auch eine Freigefälleentwässerung mit einem größeren, privaten Gemeinschaftspumpwerk an der Übergabestelle in die öffentliche Schmutzwasseranlage geprüft werden. Die endgültige Lösung wird auf der Ebene der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem ZVK festgelegt.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes besteht kein öffentliches Niederschlagswassernetz (sh. Pkt. 2.1). Die Neuverlegung eines Regenwasserkanals durch den ZVK entlang der Nordwestseite der L 10 ist jedoch geplant. Aufgrund der bindigen Baugrundeigenschaften¹ ist eine örtliche Versickerung des Oberflächenwasserabflusses nicht möglich. Eine teilweise Verbringung durch Versickerung der Abflussmengen von

untergeordneten Gebäuden und Anlagen erscheint trotz grundsätzlich bindiger Verhältnisse nach dem bisher erbohrten Schichtaufbau und der Siebkornanalyse des anstehenden Baugrundes jedoch möglich und ist unter Berücksichtigung der Zielstellung einer ausgeglichenen Wasserbilanz entsprechend dem einschlägigen Regelwerk DWA-A 102 auch anzustreben.

Das von den Baugrundstücken und der Straße des Plangebietes anfallende Regenwasser soll deshalb mit einem Drosselabfluss von ca. 10 l/s (**Präzisierung im weiteren Aufstellungserfahren**) über einen im Plangebiet herzustellenden RW-Sammler an den geplanten öffentlichen RW-Kanal Heiligenhäger Straße / L10 angeschlossen werden. Das darüber hinaus auf den Baugrundstücken anfallende Regenwassermengen – insbes. von untergeordneten Versiegelungsflächen wie Zufahrten und Nebenanlagen – ist wegen der nur begrenzt verfügbaren Ableitungskapazität des Ortsentwässerungsnetzes und zur Umsetzung der Bewirtschaftungsziele nach DWA-A 102 gem. § 55 WHG grundstücksbezogen zur Versickerung zu bringen. Auf die aufgrund des bindigen Baugrundes erschwerten Versickerungsbedingungen wird dabei hingewiesen. Für eine gesicherte Regenwasserversickerung werden bauherrnseitig erhöhte Aufwendungen erforderlich, um ausreichend Speichervolumen im Bodenkörper für die Regenwasserversickerung vorzuhalten (Bodenaustausch, Rigoleneinbau). Das erforderliche Speichervolumen bemisst sich dabei an dem geplanten Versiegelungsumfang auf dem Baugrundstück. Im Rahmen des Bauantrags ist hierzu jeweils ein Versickerungsnachweis zu erbringen (vgl. Pkt. 4.2). Zur Sicherung dieses öffentlich/privaten Konzeptes der Oberflächenwasserableitung wurde das vg. Splitting als rechtsverbindliche Vorgabe nach § 9 (1) Nr. 16c BauGB im B-Plan festgesetzt (TF 5.1)

Energie:

Die Gas- und Eit-Versorgung soll über das Netz der örtlichen Versorgungsunternehmen gewährleistet werden (E.DIS Netz GmbH, HanseGas GmbH). Dazu sind nach Anmeldung des Leistungsbedarfs entsprechende Erschließungsvereinbarungen abzuschließen.

Fernmeldetechnische Versorgung:

Die fernmeldetechnische Versorgung soll über die Deutsche Telekom Netz GmbH gewährleistet werden. Für den rechtzeitigen Netzanschluss sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen mind. 4 Monate vor Baubeginn bei der Telekom anzuzeigen.

Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für das Grundstück besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Nach der Abfallsatzung sind die Abfallbehälter an der Grenze zur öffentlichen Straße bereitzustellen, so dass das Abfallsammelfahrzeug an die Stellplätze unmittelbar heranfahren kann.

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung LRO vom 04.12.2013 zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV).

6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

6.1 Grünordnung:

Für besondere grünordnerische Regelungen besteht aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der bruchlosen Fortsetzung der im Süden benachbarten Einfamilienhaus-Bebauung kein Erfordernis. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine Freiraumqualität wie im Umfeld des Geltungsbereichs erwartet werden kann.

6.2 Eingriffsregelung:

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

Von der Planung ist ein Feldgehölz betroffen, das nach § 20 NatSchAG M-V geschützt ist. Die an den Gehölzstreifen heranrückende Bebauung verursacht mittelbar Funktionsbeeinträchtigungen des Feldgehölzes. Kleinere Ausläufer des Feldgehölzes, die über die bestehende Grundstücksgrenze von Osten in das Plangebiet reichen, sollen zudem beseitigt werden (insg. 366 m²). Die teilweise Biotopbeseitigung und der planbedingt entstehende Funktionsverlust sind unabhängig von der Ausgleichsregelung nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB (s.o.) aufgrund von § 20 NatSchAG durch Realersatzmaßnahmen auszugleichen. Das Ersatzerfordernis wurde in einer Bewertung und Bilanzierung ermittelt³. Als Ersatzmaßnahme ist die Neuanlage und dauerhafte Erhaltung von Feldhecken auf den Flst. 27, 28/2 (Heiligenhagen Fl.4) vorgesehen. Die Umsetzung der Maßnahme wird durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger gesichert und ist unter Teil B als Hinweis B im Bebauungsplan vermerkt.

Durch die heranrückende Wohnbebauung verliert das Biotop einseitig seinen Lagebezug zur freien Landschaft, die für den Schutzstatus maßgeblich ist. Im Aufstellungsverfahren wird deshalb eine Ausnahme vom Biotopschutz gem. § 20 (3) NatSchAG beantragt. Auf die Bindungswirkung an den FNP nach § 7 BauGB wird dabei hingewiesen, denn der Verlust der Biotopschutzeigenschaft wurde bereits mit der Bauflächendarstellung im F-Plan vorbereitet (vgl. Abb.1).

Von der Beseitigung von Teilflächen des Feldgehölzes (s.o.) sind auch 3 Hybridpappeln und eine Schwarzpappel betroffen, die zur Vorbeugung von Gefahren und Konflikten mit der geplanten Wohnbebauung gefällt werden sollen und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind. Die Bäume sind aufgrund ihres Stammumfangs bzw. ihrer z.T. mehrstämmigen Wuchsform nach § 18 geschützt (HyPa 2x StU 1,9m, HyPa 1x StU 1,57m, SchwPa 1x StU 0,94m, HyPa 3x 1,25m). Im Aufstellungsverfahren wird deshalb eine Ausnahme vom Baumschutz gem. § 18 (3) NatSchAG beantragt. Entsprechende Ersatzpflanzungen wurden in der o.g. Bilanzierung nach Maßgabe des Baumschutzkompensationserlasses berücksichtigt.

6.3 Artenschutz:

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG wird hingewiesen (Tötungs-, Störungs- und Beeinträchtungsverbot der i.S. des Naturschutzrechts besonders und streng geschützten Arten und deren Lebensstätten). Vorhaben im Geltungsbereich des B-Plans dürfen diese Verbote nicht verletzen.

Aufgrund der

Zur Prüfung, ob/inwieweit die mit diesem B-Plan zugelassene Bebauung solche Verbotstatbestände auslösen kann, werden die Festsetzungen in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung der betroffenen Lebensräume geprüft⁴.

Da das Plangebiet in einem Radius von < 2000 m zum Storchenhorst Plüschower Straße liegt und bisher als Mähwiese bewirtschaftet wurde, ist eine Funktion als Nahrungsfläche des Weißstorchs zu prüfen (vgl. Pkt. 2). In dem benannten Horstumfeld sind bestehende Nahrungsflächen als essentiell für den Bruterfolg und insoweit für die Erhaltung der Art (örtliche Population) zu bewerten. Bei entsprechender Funktionseignung ist eine Beseitigung der Wiese als Nahrungsfläche gem. § 44 (1) Nr. 2 und (5) BNatSchG nur zulässig, wenn zuvor ein gleichwertiger Ersatz in Form einer im benannten Horstumfeld neu herzustellenden und dauerhaft zu erhaltenden Grünlandfläche geschaffen wurde. Die Prüfung ergab allerdings, dass die Plangebietsfläche lage- und standortbedingt funktionell nicht als Nahrungsfläche geeignet ist. Denn die Fallen-/Barrierewirkung aufgrund der Landesstraße 10 und des Feldgehölzstreifens und die Effektdistanz von < 100 m zur Landesstraße stehen einer tatsächlichen Inanspruchnahme des Plangebietes als Nahrungsfläche entgegen. Ein artenschutzrechtliches Ersatzerfordernis ist in diesem Fall deshalb nicht begründbar.

³ Eingriffsbilanzierung, Lämmel LA, 02.2022

⁴ Artenschutzfachbeitrag, Lämmel LA, 02.2022

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m²)
1.	Baugebiete (WA 1, WA 2)	7.645 m²
2.	Private Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (Wohnweg, Mischverkehr)	753 m²
3.	Private Grünflächen	237 m²
3.	gesamt	8.635 m²

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V -geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind grundsätzlich archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

Für die medientechnische Ver- und Entsorgung des gepl. Baugebietes sind ausreichende Flächen nach DIN 1998, DIN 18920 freizuhalten. Soweit bei vorgesehenen Baumpflanzungen ein Abstand von 2,5 m zu den künftigen Leitungstrassen unterschritten wird, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 (Kabel) bzw. die Schutzabstände nach DIN 0105 (Freileitungen) sowie die Merkblätter H162, GW 125 des Wasserversorgungsunternehmens für Schutzmaßnahmen bei Abstandsreduzierung sind zu beachten.

Bei der Erschließung und Bebauung ist es möglich, dass, bisher unbekannte Leitungssysteme (Drainagen, sonst. Rohrleitungen) aufgefunden werden. Diese sind grundsätzlich ordnungsgemäß aufzunehmen und funktionsfähig neu einzubinden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im grenznahen Raum befindet (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Im grenznahen Raum besteht ein Betretungsrecht gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

In Abhängigkeit von der durchzuführenden Bautätigkeit sind im Plangebiet Kampfmittelfunde nicht auszuschließen. Dem Erschließungsträger und sonstigen Vorhabenträgern wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

Sollten bei Tiefbauarbeiten 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. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.