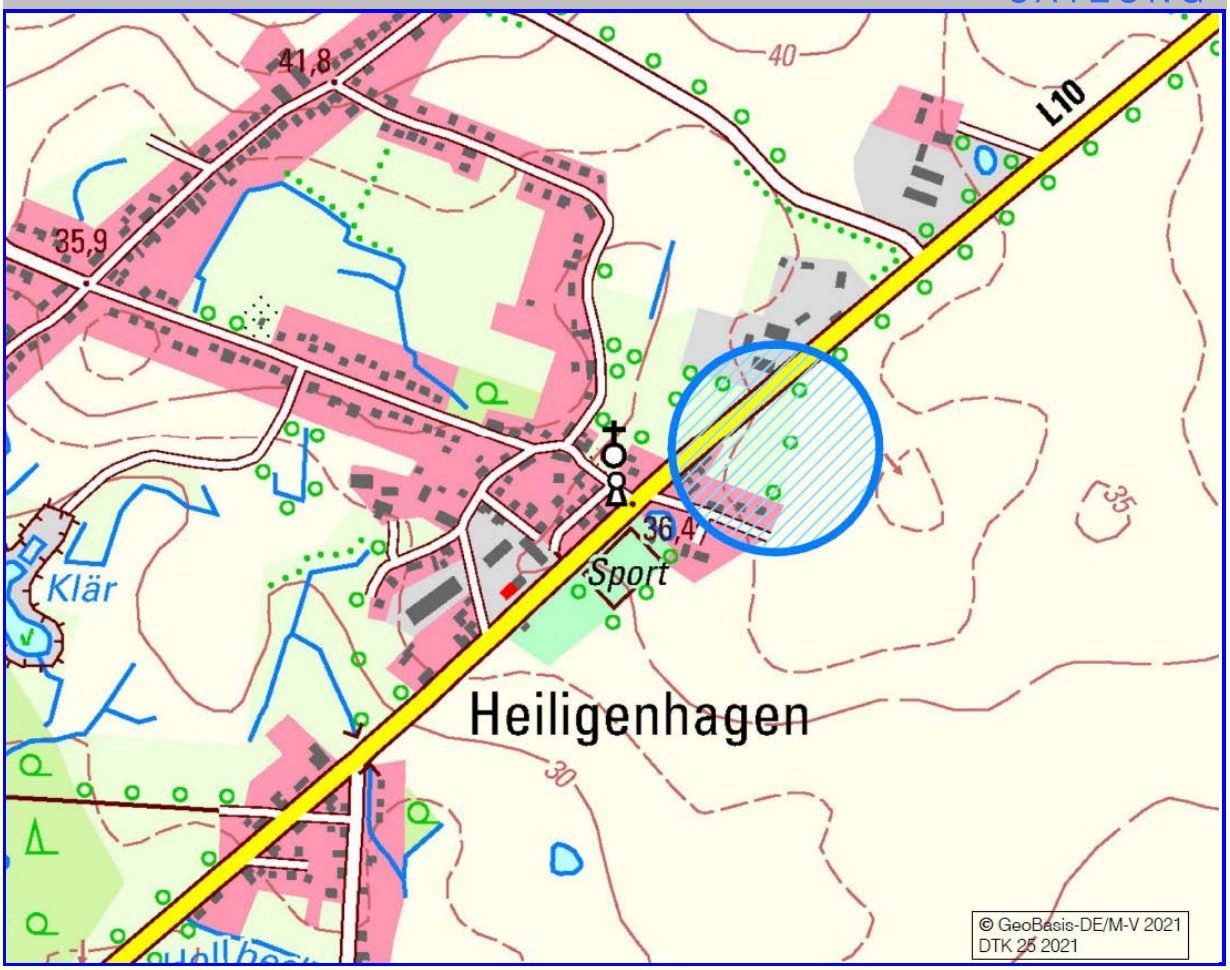
-SATZUNG-



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 Heiligenhäher 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 Grundstückserschließung 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. 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726),
- 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),
- Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G v 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

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-Gesetztes 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 Zentralortesystem 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.

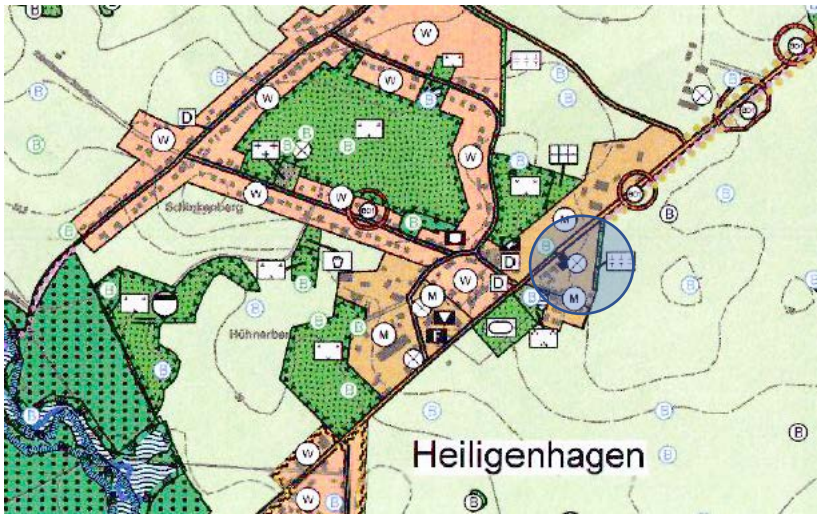


Abb. 1: Flächennutzungsplan 2017, Ausschnitt Heiligenhagen

Sonstige Planungen (Straßenbauamt Stralsund):
Unter Federführung des Straßenbauamtes Stralsund 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 durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche und durch die Klärung der Zulassungsfähigkeit der Fällung von 3 Bäumen berücksichtigt. Aufgrund der Planungsziele des B-Plans entstanden Änderungserfordernisse am ursprünglichen Planungsentwurf der Radwegetrasse. Im Aufstellungsverfahren wurde eine teilweise geänderte Trassierung mit dem Straßenbauamt abgestimmt (sh. Pkt. 5.1).

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten

2.1 Städtebauliche Ausgangssituation / Geltungsbereich / Bestand:

Die Fläche des Bebauungsplangebiets umfasst insgesamt ca. 0,83 ha.
Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Heiligenhagen. Es grenzt im Süden an die vorhandene Wohnbebauung Heiligenhäger Str. 40, 42 .. 50, 52. Die Wohnhäuser sind i.W. eingeschossig mit steilem Dach ausgebildet und traufständig zur Straße orientiert. Nordwestlich angrenzend verläuft die Heiligenhäger Straße, die hier als Teil der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 10 fungiert. Das Plangebiet verfügt über eine mit Betonplatten befestigte Zufahrt auf die Heiligenhäger 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 südlich gelegene Schmutzwasserleitung, an die einzelne Wohnhäuser noch angeschlossen werden konnten, ist in ihrer Kapazität ausgeschöpft. Eine zentrale Regenwasserkanalisation 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-Papel und Ablagerungen aus Grün- und Gehölzschnitt ausgebildet. Aufgrund der Nähe zum Storchenhorst DBR 036 (Heiligenhagen, Plüschower Str. 2) kommt für die Wiesenfläche (ca. 6000 m²) eine artenschutzrechtliche Bedeutung als essenzielle Nahrungsfläche des Weißstorchs in Betracht. Auf der Grenze des Plangebietes zur Heiligenhäger 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 Brennnessel 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 Schutzzonen-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 vorgenommen[1]. 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 Altablagerungsverdachtes 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 Taufhöhe 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 Heilgenhäger 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) voliegen.
Die zwingenden Bauhöhenfestsetzungen (WA 1: Vorgabe 2 Vollgeschosse, Mindesttraufhöhe) betreffen die Gebäude der Haupnutzungsart. 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 Nutzugsverhältnisse im Freibereich gewährleisten soll.
An der Ostseite des Plangebietes berücksichtigen die festgesetzten Baugrenzen in der Abwägung zwischen den Naturschutzerfordernissen 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 untergeeordnete 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 Lärmbelästigungen 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 gewährleistenden 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 19‘ (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) anhand des Verkehrsaufkommens auf der L 10 (Prognose

2030) berechnet[2]. 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 Lärmminderungsmaßnahmen 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 Lärmminderungseffekt 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 Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs.

Jedoch können unter Nutzung der abschirmenden Wirkung der Bebauung die Geräuschimmissionen 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 Lärmminderungskonzept. 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 nachtzeitliche 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. 2 Baugrundstücke im Norden des Plangebietes werden direkt über eine gemeinschaftliche private Grundstückszufahrten an die Ortsdurchfahrt der L 10 angeschlossen. Das Straßenbauamt hat dieser Zufahrt zugestimmt. Die Zufahrt erfordert die Fällung einer Birke im Straßenseitenraum der L 10. Eine Fällgenehmigung hat die Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

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 RASt 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 berücksichtigt. Das Straßenbauamt hat seine Entwurfsplanung dazu an die örtlichen Eigentumsverhältnisse und die Festsetzungen des B-Plans angepasst. Zur Gewährleistung der Standsicherheit des straßenbegleitend geführten Radweges sind Böschungen erforderlich, die Teilflächen des B-Plangebietes / des priv. Flst. 15 beanspruchen. Diese werden zugunsten der Radwegeplanung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die künftig Bestandteil der L 10 wird. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich dazu in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Satow, die bezeichnete Fläche (96,6 m²) zum ortsüblichen Verkehrswert an das Straßenbauamt zu veräußern. Die geplante Herstellung des Radweges erfordert die Fällung von 2 weiteren Birken an der Südseite der L 10. Eine Fällgenehmigung hat die Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

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 dieser SW-Druckleitung wurde 2022 realisiert; die Netzeinbindung ist kurzfristig vorgesehen. Der Erschließungsträger für das Plangebiet Nr. 41 wird im Rahme eines Erschließungsvertrags mit dem ZVK an den Herstellungskosten beteiligt. 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). Jedoch plant der ZVK die Neuverlegung eines Regenwasserkanals entlang der Nordwestseite der L 10. Aufgrund der bindigen Baugrundeigenschaften[1] 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 durch die Erschließungsplanung) über einen im Plangebiet herzustellenden RW-Sammler an den geplanten öffentlichen RW-Kanal Heiligenhäger Straße / L10 angeschlossen werden. Die 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 bauherrenseitig 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 Elt-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 Bauschuttaufbereitungsanlage 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 des § 13a (2) Nr. 4 BauGB (s.o.) aufgrund von § 20 NatSchAG durch Realersatzmaßnahmen auszugleichen. Das Ersatzerfordernis wurde in einer Bewertung und Bilanzierung ermittelt[3]. 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 hat die Naturschutzbehörde dazu eine Ausnahme vom Biotopschutz gem. § 20 (3) NatSchAG genehmigt. 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). Die Fällung ist Bestandteil der Ausnahmegenehmigung zum Biotopschutz mit teilw. Biotopbeseitigung (s.o.) Entsprechende Ersatzmaßnahmen wurden in der o.g. Bilanzierung berücksichtigt.

6.3 Artenschutz:

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG wird hingewiesen (Tötungs-, Störungs- und Beeinträchtigungsverbot der i.S. des Naturschutzrechts besonders und streng geschützten Arten und deren Lebensstätten). Vorhaben im Geltungsbereich des B-Plans dürfen diese Verbote nicht verletzen.
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 geprüft[4].

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 Nahrunsffläche entgegen (vgl. SN der Naturschutzbehörde v. 21.01.2022). 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)	7.203,46 m²
2.	Öffentliche Verkehrsflächen (L 10, straßenbegleitender Radweg	96,60 m²
3.	Private Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (Wohnweg, Mischverkehr)	739,59 m²
4.	Private Günflächen	233,06 m²
5.	**gesamt**	**8.272,71 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, das 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.