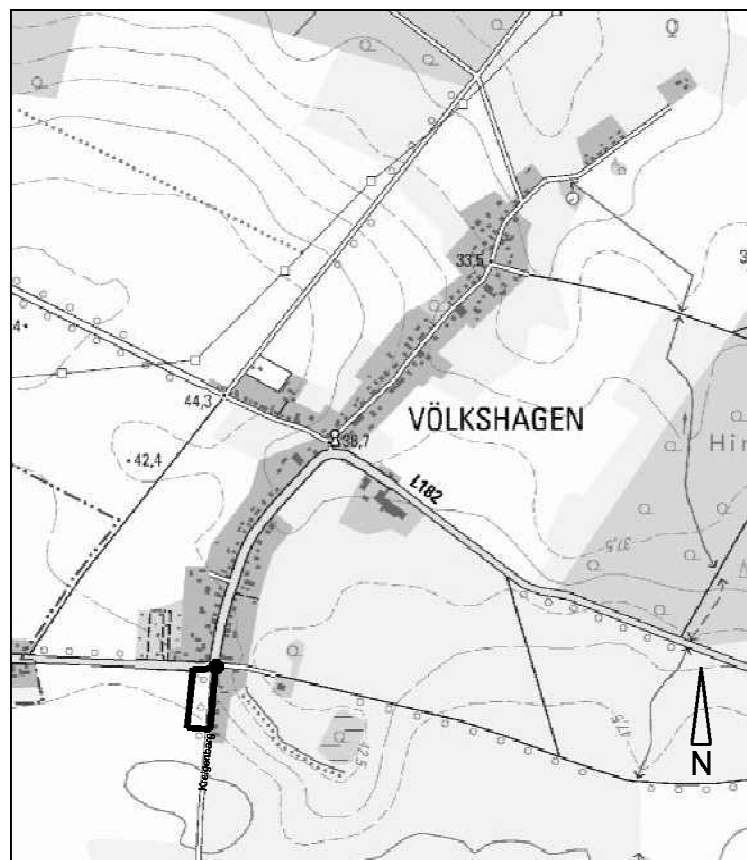


Begründung

zur Satzung
„Kreigenberg“ OT Völkshagen
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
der Stadt Marlow



Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV)

Planung: Dipl.-Ing. Rolf Günther
Büro für Architektur und Stadtplanung
Neue Klosterstraße 16, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 0 38 21 / 6 22 88

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	3
2. Planungsgrundlage	3
3. Lage des Plangebietes	3
4. Charakterisierung des Ortes und der Ortslage	3
5. Städtebauliche Ziele	4
6. Planungsrechtliche Einordnung	4
7. Ziele und Inhalt der Planung	5
8. Erschließung	5
9. Ver- und Entsorgung	6
10. Naturschutzrechtlicher Ausgleich	6
10.1 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft	6
10.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfes	7
10.3 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes	8
10.4 Geplante Maßnahmen für die Kompensation	9
10.5 Artenschutzrechtliche Belange	9
11. Immissionen	10
12. Bodendenkmale und Bodenfunde	10
13. Feuerlöscheinrichtungen	10
14. Altlasten	11
15. Kosten	11

Anlage 1 Übersichtsplan mit Darstellung des im Zusammenhang bebauten
Ortsteiles.

1. Vorbemerkung

Für das Gebiet westlich der Gemeindestraße „Kreigenberg“ hat die Stadt Marlow am 11. Dezember 2019 die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs.1 Nr.3 BauGB (Ergänzungssatzung) beschlossen. Hier soll eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Die Voraussetzungen gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden erfüllt. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist vorhanden und die einzubeziehende Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt (siehe Übersichtsplan Anlage 1).

Für den Geltungsbereich der Satzung bestehen keine Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

2. Planungsgrundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke des Plangebietes diene ein Auszug aus dem Katasterkartenwerk in digitaler Form im Maßstab 1:1000 vom 21. Februar 2020 des:

Landkreises Vorpommern-Rügen
FD Kataster- und Vermessung
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

3. Lage des Plangebietes

Stadt Marlow

Gemarkung Völkshagen

Flur 4

Flurstück: 114 tlw., 115/1, 116, 117, 118, 119, 120

Der Bereich des Plangebietes befindet sich in der Ortslage Völkshagen. Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch die Straße „Babendörp“,
- im Osten durch die Wohngrundstücke „Kreigenberg 1-3“,
- im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Größe des Plangebietes beträgt 9935 m².

4. Charakterisierung des Ortes und der Ortslage

Völkshagen ist ein Ortsteil im Westen der Stadt Marlow des Landkreises Vorpommern-Rügen. Der Ortsteil Völkshagen befindet sich zwischen den Orten Gresenhorst und Blankenhagen an der L182.

Das Dorfgebiet wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen umschlossen, an die wiederum ausgedehnte Waldflächen grenzen.

Über die Geschichte des Ortes gibt es nur wenige Anhaltspunkte. Völkshagen wurde 1233 erstmals urkundlich erwähnt und entwickelte sich aus einer bäuerlichen Siedlung, die lange Zeit „Völkshagen“ genannt wurde, zu einem Straßendorf. Typisch für diese Siedlungsform ist die beidseitige Anordnung von Gehöften entlang einer Straße mit teilweise erheblicher Länge, wie auch in Völkshagen erkennbar wird.

Der Ort teilt sich in ein Ober- und ein Unterdorf, ohne ein klar definiertes Ortszentrum zu besitzen.

Im Jahr 1974 wurde Völkshagen zunächst nach Gresenhorst eingemeindet und ab 1999 mit der Eingemeindung Gresenhorst Ortsteil von Marlow.

Mit der Wiedervereinigung Deutschlands hat sich der Wohncharakter des Ortes durch den Bau neuer Wohngebäude wesentlich verstärkt.

Die bauliche Entwicklung des Dorfes findet ihren Ursprung in den älteren Gebäuden, die ein- bis max. zweigeschossig waren und Sattel- oder Krüppelwalmdächer besaßen. Mit einer Vielzahl von Nebengebäuden sowie den Spuren von Um-, An- und Ausbauten wurden sie für das Ortsbild prägend.

Glücklicherweise ist diese Prägung erhalten geblieben und hat sich im Wesentlichen in den Folgebauten der jüngeren Vergangenheit fortgesetzt.

Infrastrukturelle Einrichtungen sind in Völkshagen nicht vorhanden.

Die Straße Kreigenberg ist erschlossen, jedoch nur an der Ostseite bebaut.

5. Städtebauliche Ziele

Zielsetzung der Ergänzungssatzung für den Bereich „Kreigenberg“ ist die sinnvolle Nutzung einer unbebauten innerörtlichen Fläche. Die sich momentan als Außenbereich darstellende Fläche soll Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden, um so die Nord-Süd-Ausrichtung des Ortes abzurunden. Darüber hinaus wird mittels der beidseitigen Anordnung von Bebauung entlang des Straßenzuges der Charakteristik eines Straßendorfes entsprochen.

Es sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeiten von Wohnzwecken dienenden Vorhaben für max. zwei Wohneinheiten je Grundstück geschaffen werden. Dabei ist die Bebauung des Satzungsbereiches mit Gebäuden unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vorgesehen.

Für die Neubebauung sind angemessene Lösungen zu entwickeln, die in einer zeitgemäßen Architektursprache mit der gewachsenen Ortsprägung von Völkshagen vereinbar sind, sodass die Dorfentwicklung nicht an Qualität verliert.

Zu diesem Zweck werden nur einzelne Festlegungen gemäß § 3 „Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB“ auf der Satzung getroffen. Die mögliche Bebauung wird daher aus der tatsächlichen Situation vor Ort abgeleitet.

Neben der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, hat sich die Stadt Marlow für diese Satzung das besondere Ziel gesetzt, die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet unter dem Vorbehalt einer abschließenden Prüfung, die im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, zu regeln.

6. Planungsrechtliche Einordnung

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist das Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Der Ortsteil Völkshagen hat sich als selbständige Siedlungseinheit entwickelt. Der Ort weist eine klar ablesbare Bebauung mit einer organisch gewachsenen Siedlungsstruktur auf. Die vorhandene Bebauungsstruktur ist durch eine geringe bauliche Dichte mit zum Teil großflächigen Grundstücken und einem hohen Freiflächenanteil geprägt und vermittelt dennoch den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit.

Nunmehr soll entlang der Bestandsbebauung des östlichen Kreigenbarges diese städtebauliche Entwicklung fortgeführt und der „Kreigenberg“ auch an seiner Westseite baulich geschlossen werden, (siehe Anlage 1 der Begründung).

Auf dieser Grundlage kann die Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches eingesetzt werden.

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzung ist gegeben. Die einzubeziehende Fläche grenzt unmittelbar an den Bereich, in den sie einbezogen werden soll. Sie ist über die

vorhandene Straße „Kreigenberg“ erschlossen und soll für Wohnzwecke genutzt werden. Darüber hinaus sind weitere Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (vgl. § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB), die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird (vgl. § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (vgl. § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB), gegeben.

Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Die weiteren Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall somit ebenfalls erfüllt.

Von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird daher abgesehen.

Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Innenbereichsatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben. Die Stadt Marlow ist also nach § 34 Absatz 4 BauGB ermächtigt, für das beschlossene, klar abgegrenzte unbebaute Gebiet, eine Ergänzungssatzung zu erlassen.

7. Ziele und Inhalt der Planung

Dem Planungswillen der Stadt Marlow entsprechend soll durch Einbeziehung von sechs Grundstücken einer Außenbereichsfläche in die Ortsbebauung die Weiterentwicklung des Ortsteiles Völkshagen ermöglicht werden. Der Bereich der Satzung liegt an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind für diese Planungsvorstellungen gegeben.

Die schonende Nachverdichtung entspricht den Grundsätzen des Umweltschutzes, gleichzeitig nutzt die Stadt diese Möglichkeit als Maßnahme zur Innenentwicklung des Ortsteiles Völkshagen.

Daraus ergibt sich für das Plangebiet eine GRZ von 0,25. Als Resultat entsteht ein einheitliches Ortsbild mit annähernd gleichgroßer Bebauung. Durch Übernahme ortstypischer Bauelemente und den Wechsel von Bebauung und Grünflächen wird die Gestaltung des Dorf- und Landschaftsbildes für dieses Plangebiet fortgeschrieben.

Der Übergang zur freien Landschaft soll durch Windschutzpflanzungen, Einzelbäume und Gartenanlagen individuell gestaltet und harmonisch aufgewertet werden.

Bei Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenze sind Abstände von 1,0 m bei Hecken und 5,0 m bei Bäumen einzuhalten.

Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer straßenbegleitenden Bebauung an diesem Standort gegeben.

8. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist über die vorhandene asphaltierte Gemeindestraße „Kreigenberg“ gegeben und sichergestellt. Die Straße entspricht dem Erschließungserfordernis. Straßenbaumaßnahmen sind mit Ausnahme der Schaffung neuer Zufahrten (eine Zufahrt je Grundstück) nicht erforderlich.

Eine ungehinderte Anfahrt durch Rettungsfahrzeuge ist gesichert.

Die straßenbegleitende Grünfläche bleibt erhalten. Eine Nutzung als Fläche für den ruhenden Verkehr ist sowohl auf dem Grünstreifen, als auch in der gesamten Straße „Kreigenberg“, unzulässig.

9. Ver- und Entsorgung

Die vollständige Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, sonstigen Versorgungsmedien und Kommunikationseinrichtungen wird durch die vorhandenen bzw. neu zu schaffenden Anlagen der Versorgungsunternehmen sichergestellt. Eine zentrale Schmutzwasseranlage ist vorhanden. Die Anschlüsse sind nach Maßgabe des Abwasserzweckverbandes Marlow-Bad Sülze herzustellen

10. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird eine Außenbereichsfläche von Völkshagen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und eine Überbauung planungsrechtlich ermöglicht.

Gemäß BauGB sind auf eine Ergänzungssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die §§ 1 und 9 Absatz 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Wenn die Überbauungen mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden sind, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, liegt nach den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG) ein Eingriff vor. Nach § 19 BNatSchG ist der/die Verursachende des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Nach einer Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft wird deshalb eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen, die die mit der Innenbereichssatzung ermöglichten Eingriffe im Verhältnis zum Bestand bewertet und bilanziert.

Die Grünfläche zwischen Verkehrsfläche und Grundstücksfläche bleibt mit ihrem Baumbestand erhalten.

Im Hinblick auf den Baumschutz ist die Rodung von Gehölzen auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, zu beschränken.

Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Flächen und Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft.

Die gärtnerische Gestaltung der auf den Grundstücken geplanten Grünflächen wird nicht als Kompensation angerechnet.

10.1 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft

Die im Satzungsbereich vorhandene Fläche wurde in der Vergangenheit ausschließlich landwirtschaftlich bewirtschaftet und als Ackerfläche genutzt.

Der zu betrachtende Außenbereich ist anthropogen und dem Biototyp Nr. 12.1.1 Sandacker zuzuordnen.

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist unbebaut.

Landschaftsprägende Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Jedoch befinden sich westlich der Straße Kreigenberg Straßenbäume und Kleingehölze. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

Boden

Der Boden wird nach vollständiger Ausschöpfung der GRZ zusätzlich zur bereits vorhandenen Verkehrsfläche mit 1976 m² versiegelt. Das entspricht 25 % der Grundstücksfläche.

Der straßenbegleitende Grünstreifen bleibt bis auf die Schaffung von Zufahrten als Grünfläche erhalten. Die bereits vorhandene, versiegelte Verkehrsfläche wird für die Erschließung der neuen Grundstücke genutzt.

Wasser

Die ausgewiesene Planfläche weist keine Still- oder Fließwässer auf. Es kann von einem normalen Wasserkreislauf (Niederschlag/ Wasserspeicherung und Grundwasser-Strömung/ Verdunstung) ausgegangen werden.

Klima / Luft

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Ostsee und wird durch deren Meeresklima geprägt.

Es weist verhältnismäßig warme Sommer und milde Winter auf. Das Mikroklima wird im Wesentlichen durch die Nähe der Waldflächen mit seinem schützenden Baumbestand beeinflusst und bringt dem Standort Windschutz und eine gesunde Luftfeuchtigkeit.

10.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 9935 m². Auf einer maximalen Bebauungsfläche von 1976 m² sollen im Satzungsgebiet sechs Wohngebäude in ein-zweigeschossiger Bauweise und entsprechende bauliche Nebenanlagen errichtet werden.

Den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld wird durch eine ein-zweigeschossige Bauweise, einer offenen Bebauung sowie privaten Grünflächen entsprochen.

Die geplante Flächenaufteilung ist nachfolgender Tabelle 1 zu entnehmen:

Tabelle 1: Geplante Flächenaufteilung für das Plangebiet

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	9935	100
Grundstücksfläche	7903	80
Bebauungsfläche, GRZ 0,25	1976	25
Private Grünfläche	5927	75
Verkehrsfläche (Bestand) (Straße, Biotoptyp 14.7.5)	2032	20

Tabelle 2: Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	9935	100
Ackerfläche	7903	80
Verkehrsfläche	2032	20

Nach der vergleichenden Gegenüberstellung der Tabellen 1 und 2 ergibt sich in der Versiegelung des Plangebietes eine Differenz zwischen Bestand (0,0 m²) und Planung von 1976 m². Das entspricht einer neu dazukommenden Totalversiegelung von 25 %. Dieser Prozentwert teilt den derzeitigen Flächenverbrauch in Tabelle 3 als Totalverlust und in Tabelle 4 als Funktionsverlust, da es aus heutiger Sicht schwer nachvollziehbar ist, wo welche Fläche in der Planung versiegelt wird.

Die nachfolgenden Tabellen 3 und 4 zeigen die Eingriffsbewertung und die daraus resultierende Ermittlung des Kompensationsbedarfes. Zu Beginn erfolgt die

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund der betroffenen Biotoptypen. Um die Darstellung zu vereinfachen, wird das Flächenäquivalent für Kompensation auf volle Zahlen gerundet.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis <small>+ Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad</small>	Flächenäquivalent für Kompensation
Sandacker Nr.-Biotoptyp M-V:12.1.1	1976	1,0	(1,0+ 0,5) x 0,75	2223
gesamt				2223

Erläuterung zum Kompensationsfaktor:

Nach Festlegung der Wertstufe („Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 9: Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern mit Bewertung und Status) wurde nach Tabelle 2 („Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 10: Methodische Hilfen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes) das Kompensationserfordernis bestimmt. Da es sich um Vollversiegelungen handelt, erhöht sich das Kompensationserfordernis um die Zahl 0,5.

Nach den Tabellen 4 und 5 („Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 10: Methodische Hilfen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes) ist bei einem Abstand bis zu 50,0 m des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen der Grad 1 zu wählen, aus dem sich der Korrekturfaktor 0,75 des Freiraumbeeinträchtigungsgrades ergibt.

Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis <small>x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad</small>	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
Sandacker Nr.-Biotoptyp M-V:12.1.1	5927	1,0	1,0 x 0,75	4445
gesamt				4445

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Der Faktor Versiegelung entfällt, ansonsten siehe Tabelle 3.

Berücksichtigungen von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen, faunistischen Sonderfunktionen, abiotischen Sonderfunktionen sowie Sonderfunktionen des Landschaftsbildes entfallen, da für die Innenbereichssatzung Bereich „Kreigenbarg“ des Ortsteiles Völkshagen keine Besonderheiten zu erkennen sind.

10.3 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Der Kompensationsbedarf setzt sich aus den errechneten Summen der Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) und Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust zusammen.

Tabelle 5: Gesamtsumme

Summe aus:	Flächen- äquivalent für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	2223
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	4445
gesamt	6668

10.4 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Nach der Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund des betroffenen Biotoptyps ergibt sich nach Tabelle 5 ein Flächenäquivalent für die Kompensation von 6668 m².

Für die Kompensation stehen im Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung.

Für die Kompensation ergibt sich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 6668. Dieser Wert ist auf Antrag bei der Stadt Marlow durch die Maßnahme WE 01 „Heckenbepflanzung entlang der Verbindungsstraße Völkshagen nach Rostocker Wulfshagen“ zu realisieren. Antragsteller ist der Verursacher.

Die Kompensationsmaßnahme ist in der Satzung im Schriftteil festgesetzt.

Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen

Kompensations- maßnahmen	Flächen- verbrauch in m ²	Wert- stufe	Kompen- sations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent in m ²
Punkte - Ökokonto					6668
Umfang der Kompensation - gesamt					6668

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Schriftteil der Satzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Stadt Marlow ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.

Eine rechnerische Wiederherstellung der Grünbilanz wird mit der vorliegenden Planung erreicht.

10.5 Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet ist weitestgehend anthropogen, gänzlich unbebaut und besitzt im öffentlichen Bereich eine Baumreihe entlang der Gemeindestraße.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten ebenso wie Arten die in Baumhöhlen leben, sind nicht bekannt.

Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch die angrenzende Wohnhausbebauung, die Verkehrswege sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Brutn von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten auszuschließen.

Durch den Eingriff werden keine Biotope für wildlebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie und/oder europäische Vogelarten zerstört. Weiterhin werden Eingriffe in die Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Tiere nicht vorgenommen.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht.

11. Immissionen

Mit der L182, die als Verbindungsstraße zwischen Marlow und Bentwisch dient und im nördlichen Abschnitt an den Geltungsbereich angrenzt, ist mit Schallimmissionen zu rechnen.

Gemäß der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm sind nach Abschnitt 6.1 die Werte für Dorf- und Mischgebiete auf bis zu 55 dB (A) (tags) und 40 dB (A) (nachts) festgelegt. Laut der Lärmkartierung 2017 gemäß EU-Richtlinien des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (abrufbar unter <https://www.laermkartierung-mv.de/index.php>) betragen die Werte im nördlichen Geltungsbereich (Flurstück 115/1 und 116) jedoch bis zu 65 dB (A) tags und bis zu 60 dB (A) nachts. Dementsprechend werden die festgesetzten Höchstwerte überschritten, sodass Maßnahmen zum Lärmschutz nötig sind.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt in einem dörflichen Gebiet. Von den angrenzenden Flächen können auch bei einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

12. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

13. Feuerlöscheinrichtungen

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbauplanung zu beachten. Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. soll Löschwasser für eine Löschzeit von zwei Stunden im Löschbereich zur Verfügung stehen. Eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vorpommern-Rügen ist grundsätzlich erforderlich. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Eurawasser- Nord GmbH „Boddenland“ besteht nicht. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazität des vorhandenen Trinkwassers erfolgen.

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehr für Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundsatz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Ein Hydrant befindet sich innerhalb des vorgeschriebenen Einzugsbereiches in der Kurve der Straße Babendörp (siehe Übersichtsplan Anlage 1).

14. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

15. Kosten

Die Kosten des Planverfahrens trägt der Antragsteller. Zwischen dem Antragsteller und der Stadt Marlow ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Bürgermeister
Norbert Schöler

Marlow, 09.04.2020