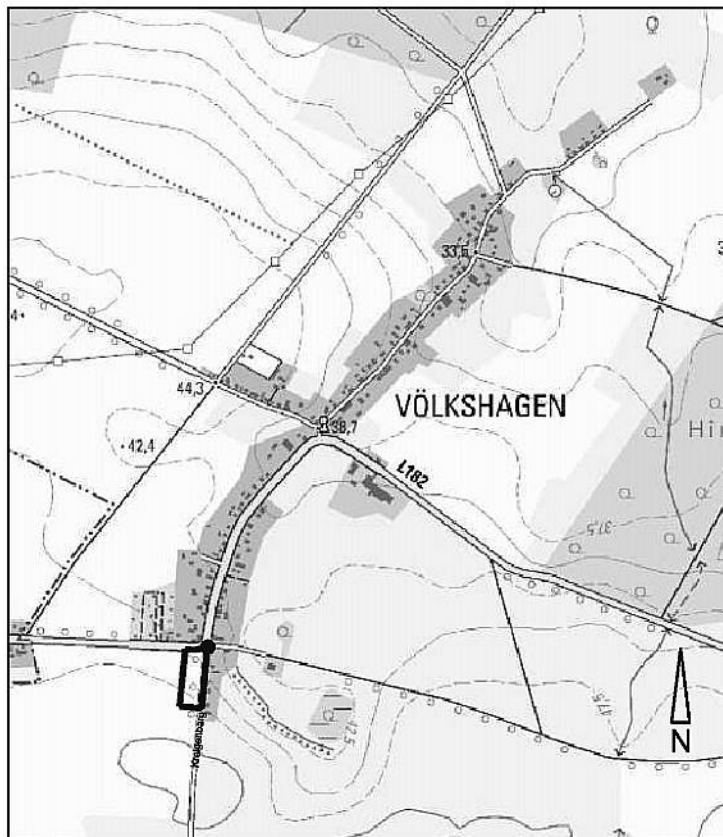


# Begründung

---

zur Satzung  
„Kreigenbarg“ 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 (LAIIV-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	4
5.	Städtebauliche Ziele	4
6.	Planungsrechtliche Einordnung	5
7.	Ziele und Inhalt der Planung	5
8.	Erschließung	6
9.	Ver- und Entsorgung	6
10.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	7
10.1	Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft	8
10.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfes	9
10.3	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes	11
10.4	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	11
10.5	Artenschutzrechtliche Belange	12
11.	Immissionen	13
12.	Bodendenkmale und Bodenfunde	13
13.	Brand- und Katastrophenschutz	14
14.	Altlasten	14
15.	Kosten	14
Anlage 1	Übersichtsplan mit Darstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.	
Anlage 2	Bestandserfassung Bäume	

## **1. Vorbemerkung**

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

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Marlow folgende Satzung für den Bereich „Kreigenbarg“ Ortsteil Völkshagen erlassen.

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 14. Dezember 2022 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, 120/1, 120/2, 121

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 „Kreigenbarg 1-3“,
- im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Größe des Plangebietes beträgt 11.679 m<sup>2</sup>.

#### **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 „Kreigenbarg“ ist einseitig entlang der Ostseite bebaut. Die Fahrbahn besteht aus einer Asphaltdeckschicht und wird beidseitig von Grünstreifen begleitet.

Auf der westlich liegenden Grünfläche befinden sich Einzelbäume.

Von der Kreuzung „Kreigenbarg“ / „Babendörp“ ca. 65 m gemessen, ist der Streifen westlich der Fahrbahn nicht begrünt, er wird als Fläche für den ruhenden Verkehr genutzt. Die Anbindung der Gemeindestraße „Kreigenbarg“ an die Landesstraße 182 „Babendörp“ liegt im Kurvenbereich und ist mit Natursteinpflaster befestigt.

#### **5. Städtebauliche Ziele**

Zielsetzung der Ergänzungssatzung für den Bereich „Kreigenbarg“ ist die sinnvolle Nutzung einer unbebauten innerörtlichen Fläche. Die sich momentan als Außenbereich darstellende Fläche entlang der Westseite der Straße „Kreigenbarg“ 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 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 „Kreigenburg“ diese städtebauliche Entwicklung fortgeführt und der „Kreigenburg“ 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 „Kreigenburg“ 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 Innenbereichssatzung 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.

Der Satzungsgeber beschränkt sich dabei im Wesentlichen auf die spezifische Zielsetzung der Ergänzung des Innenbereiches um einzelne Außenbereichsflächen. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise sind entbehrlich. Die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale sind aus der Umgebungsbebauung abzuleiten.

## **7. Ziele und Inhalt der Planung**

Dem Planungswillen der Stadt Marlow entsprechend soll durch Einbeziehung von sieben 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.

Bei der Planung wird von Parametern entsprechend der Umgebungsbebauung ausgegangen. Eine rechnerische Überprüfung ergab eine durchschnittliche GRZ von 0,2, so dass Versiegelungen bis zu 30% der Grundstücksfläche möglich sind. Die umgebenden Gebäude sind ein- und zweigeschossig. Diese Gebäudehöhe wird auch für das Plangebiet angenommen.

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.

Im Übergang zur freien Landschaft wird sich, ähnlich der Situation entlang der östlichen Straßenseite, die Siedlungsstruktur auflösen und über Hausgärten durch eine individuelle Bepflanzung mit Obstgehölzen, Einzelbäumen und Gartenpflanzen verzahnen. Eine Heckenumpflanzung des Plangebietes kann nicht realisiert werden, da dieser Streifen als Leitungsrecht für eine Fangleitung zur Ableitung der Felddrainage vorbehalten ist und nicht überpflanzt werden darf.

Bei Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenze sind Abstände von 1,0 m bei Sträuchern 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 „Kreigenbarg“ gegeben und sichergestellt. Die Straße entspricht dem Erschließungserfordernis. Straßenbaumaßnahmen sind mit Ausnahme der Schaffung neuer Zufahrten (eine Zufahrt je Grundstück) nicht erforderlich. Die Ein- und Ausfahrt zum „Kreigenbarg“ wird durch entsprechende Beschilderung verkehrssicher geregelt.

Eine ungehinderte Anfahrt durch Rettungsfahrzeuge ist gesichert.

Um die Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die Mülltonnen der Anwohner außerhalb des Verkehrsraumes, auf der dafür gekennzeichneten Fläche, zum Abtransport bereitgestellt werden. Die Fläche befindet sich an der Nordwestseite der Straße „Kreigenbarg“. Somit müssen Müllfahrzeuge den „Kreigenbarg“ nicht befahren.

Die straßenbegleitende Grünfläche bleibt erhalten. Eine Nutzung als Fläche für den ruhenden Verkehr ist sowohl auf dem Grünstreifen, als auch in der gesamten Straße „Kreigenbarg“, unzulässig. Die derzeit durch den ruhenden Verkehr teilversiegelte Fläche (siehe Punkt 4) wird als Straßenbegleitgrün angelegt. Im Gegenzug erhalten die sieben neuen Grundstücke jeweils eine max. 6,00 m breite Zufahrt.

Der Anschlussbereich zur Landesstraße 182 ist nach Maßgabe des Straßenbauamtes verkehrssicher zu gestalten.

Insbesondere sollen durch kleinere bauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen die Verkehrssicherheit und Wahrnehmung der Wartepflicht die Konfliktstelle des Straßenknotenpunktes entschärfen.

## **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. Eine im Februar 2023 durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland durchgeführte Belastungsermittlung der Ortskläranlage Völkshagen hat ergeben, dass die in der wasserrechtlichen Erlaubnis enthaltenen Parameter mit der Belastung der neu hinzukommenden Bebauung eingehalten werden können.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Felddrainagen, deren genaue Lage unbekannt ist.

Im Zuge der Baudurchführung müssen die in das Plangebiet führenden Felddrainagen entlang der Plangebietsgrenze gekappt werden. Das anfallende Drainagewasser wird dann über eine neu zu verlegende Fangleitung in den Straßengraben an der Südseite der Straße L 182 „Babendölp“ abgeleitet. Der Straßengraben schließt an eine Rohrleitung an, die im weiteren Verlauf mit dem Graben 29/7 verbunden ist. In diesem Bereich befinden sich weitere Anschlüsse für die Straßenentwässerung der angrenzenden Gemeindestraße. Eine vorsorglich durchgeführte Kamerabefahrung hat einen sehr maroden Leitungszustand diagnostiziert, so dass derzeit keine zusätzliche Wassereinleitung empfohlen werden kann. Die Rohrleitung muss komplett saniert werden. Erste Lösungsansätze liegen bereits vor. Der Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow/Küste“ hat die Übernahme des Teilabschnittes Straßengraben und Rohrleitung zwischen Straßengraben und Graben 29/7 als Gewässer in Aussicht gestellt.

Die Finanzierung ist als Gemeinschaftsfinanzierung zwischen der Stadt Marlow, Vorhabenträger und Straßenbauamt Stralsund zu vereinbaren.

Die Ableitung von Regen- und Drainagewasser bedarf der Zustimmung der unteren Wasserbehörde des LK V-R.

Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung muss auf den Grundstücken, wo es anfällt, versickern. Für den Standort wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt. Unter einer ca. 0,40 m dicken Mutterbodenschicht befinden sich Sande unterschiedlicher Strukturen, die als „durchlässig“ gelten.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der schadlosen Versickerung nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu führen und mit Lageplan und den dargestellten Versickerungsanlagen zur Genehmigung einzureichen.

Erdaufschlüsse für Erkundungsbohrungen zu Baugrunduntersuchungen, Erdwärme-nutzung oder Brunnen sind bei der unteren Wasserbehörde des LK V-R anzuzeigen.

Im Planbereich befinden sich erdverlegte Kommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH, die bei geplanten Baumaßnahmen zu schützen sind. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung eine Erweiterung des Telekommunikationsgesetzes erforderlich. Entsprechende Erweiterungen sind frühestmöglich beim Versorger zu beantragen

Im Plangebiet befinden sich keine vorhandenen Anlagen und keine zur Zeit laufenden Planungen der Anlagenbetreiber ONTRAS Gastransport GmbH, der Ferngas Netzgesellschaft mbH, der VNG Gasspeicher GmbH und der Erdgasspeicher Peissen GmbH.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Hanse Gas GmbH. Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit der Hanse Gas GmbH abzuschließen.

Im Plangebiet sind keine Anlagen der 50Herz Transmission GmbH vorhanden und auch in nächster Zeit nicht geplant.

Im Planbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Zu beachten sind dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

## **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. Sie wird als Straßenbegleitgrün mit Zufahrten in der Planzeichnung festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass der nordwestlich liegende teilversiegelte Randstreifen künftig begrünt wird und im Gegenzug die Möglichkeit einer Teilversiegelung des Müllbehälterplatzes und der neuen Grundstückszufahrten geschaffen werden kann. Eine gesonderte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist daher für diesen Bereich entbehrlich.

### **10.1 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft**

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

Der zu betrachtende Außenbereich ist anthropogen und dem Biotoptyp Nr. 12.1.1 Sandacker und Nr. 9.3.3 Intensivgrünland zuzuordnen.

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist unbebaut.

Die Gebäudegrundflächen und die Bebauungsdichte sind bereits durch die angrenzenden Bereiche geprägt und werden dem Plangebiet zu Grunde gelegt.

Es ist von einer durchschnittlichen GRZ von 0,20 auszugehen, so dass Versiegelungen bis zu 30% möglich sind. Dieser Wert wurde auch als Berechnungsgrundlage für die Flächenversiegelung im Plangebiet angesetzt.

Landschaftsprägende Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Jedoch befinden sich westlich der Straße „Kreigenbarg“ Straßenbäume und Kleingehölze.

Für den Baumbestand erfolgte eine Bestandserfassung (siehe Anlage 2).

Die geschützten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz sind einzuhalten. Die Fällung von geschützten Bäumen gemäß § 18 und § 19 NatSchAG M-V kann die Naturschutzbehörde auf Antrag von Ausnahmen von Verboten zulassen. Bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist eine Kompensationspflanzung entsprechend Baumschutzkompensationserlass zu leisten.

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**

Die baulichen Anlagen bewirken durch ihre Versiegelung eine Beeinträchtigung der Aktivität der Bodenorganismen. Im Geltungsbereich wird eine angemessene Grundfläche von 2921 m<sup>2</sup>, die versiegelt werden darf, die Bebauung in Grenzen halten. Das entspricht 30% der Grundstücksfläche. Nach der Planrealisierung ist im Versiegelungsbereich eine natürliche Nutzung des Bodens nicht mehr möglich.

Durch die erforderlichen Versickerungsanlagen kann jedoch das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbleiben. Befestigte Wege und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen. Die Bodenschichten bestehen gemäß Baugrund-erkundung aus Sanden unterschiedlichster Strukturen, die versickerungsfähig sind. Bei 2.50 m bis 2.90 m war Schichtenwasser anzutreffen.



### **Wasser / Grundwasser**

Die ausgewiesene Planfläche weist keine Still- oder Fließwässer auf. Es kann von einem normalen Wasserkreislauf (Niederschlag/ Wasserspeicherung und Grundwasser-Strömung/ Verdunstung) ausgegangen werden. Die Felddrainagen werden aus dem Plangebiet entfernt und das Drainagewasser abgeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung werden versickern oder zur Bewässerung der Garten und Grünflächen verwendet und damit dem direkten Wasserkreislauf wieder zugeführt.

### **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 11.679 m<sup>2</sup>. Auf einer maximalen Bebauungsfläche von 2921 m<sup>2</sup> sollen im Satzungsgebiet sieben Wohngebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise und entsprechende bauliche Nebenanlagen errichtet werden. Den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld wird durch eine offenen Bebauung sowie privaten Grünflächen entsprochen.

Die geplante Flächenaufteilung ist nachfolgender Tabelle 1 zu entnehmen:

**Tabelle 1: Geplante Flächenaufteilung für das Plangebiet**

Flächenart	m <sup>2</sup>	%
Baugebietsfläche insgesamt	11.679	100
Grundstücksfläche	9.736	83
Bebauungsfläche, GRZ 0,30	(2.921)	(25)
Private Grünfläche	(6.815)	(58)
Verkehrsfläche (Bestand) (Straße, Biotoptyp 14.7.5)	1.943	17

**Tabelle 2: Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet**

Flächenart	m <sup>2</sup>	%
Baugebietsfläche insgesamt	11.679	100
Ackerfläche	7.902	68
Intensivgrünland	1.834	15
Verkehrsfläche	1.943	17

Nach der vergleichenden Gegenüberstellung der Tabellen 1 und 2 ergibt sich in der Versiegelung des Plangebietes eine Differenz zwischen Bestand (0,0 m<sup>2</sup>) und Planung von 2921 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationserfordernis <small>+ Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor      Freiraumbeeinträchtigungsgrad</small>	Flächenäquivalent für Kompensation
Sandacker Nr.-Biotoptyp M-V: 12.1.1	2.371	1,0	$(1,0 + 0,5) \times 0,75$	2.667
Intensivgrünland auf Mineralstandort Nr.-Biotoptyp M-V: 9.3.3	550	1,5	$(1,3 + 0,5) \times 0,75$	1.114
			gesamt	3.781

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 <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationserfordernis <small>x Korrekturfaktor      Freiraumbeeinträchtigungsgrad</small>	Flächenäquivalent für Kompensation in m <sup>2</sup>
Sandacker Nr.-Biotoptyp M-V: 12.1.1	5.531	1,0	$1,0 \times 0,75$	4.148
Intensivgrünland auf Mineralstandort Nr. Biotoptyp M-V: 9.3.3	1.284	1,5	$1,3 \times 0,75$	1.878
			gesamt	6.026

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 „Kreigenberg“ 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)	3.781
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	6.026
gesamt	9.807

### 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 9.807 m<sup>2</sup>.

Für die Kompensation stehen im Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung. Für die Kompensation ergibt sich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 9.807 m<sup>2</sup>. Dieser Wert ist auf Antrag bei der Stadt Marlow durch Abbuchung von einem Ökokonto der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ zu ersetzen.

Antragsteller ist der Verursacher.

Die Kompensationsmaßnahme ist in der Satzung im Schriftteil festgesetzt.

**Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen**

Kompensations- maßnahmen	Flächen- verbrauch in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompen- sations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent in m <sup>2</sup>
Ökokonto					9.807
Umfang der Kompensation - gesamt					9.807

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 wird an seiner Ostseite durch die vorhandene Straße „Kreigenburg“ begrenzt. Die Straße ist asphaltiert und beidseitig durch Grünstreifen eingefasst.

Gemäß Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sind folgende Bauzeitenregeln und Hinweise einzuhalten:

Amphibien (bspw. *Hyla arborea*):

Die Bauarbeiten sollten außerhalb der Hauptwanderperioden März/April und September/Oktober ausgeführt werden. Sind Bauarbeiten in der Wanderperiode der Amphibien notwendig, so ist das Aufstellen eines Krötenzauns entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs unerlässlich.

- Höhe des Schutzzaunes: 40 cm
- 10 cm tief eingraben
- Aus einem Material, so dass er von Amphibien nicht überklettert werden kann
- Am Ende des Zauns sind Eimer bodenabschließend einzugraben.
- Zaun und Eimer täglich auf Amphibien abzusuchen (qualifiziertes Fachpersonal)
- Kontrolle kann auf einmal wöchentlich umgestellt werden, wenn an drei aufeinanderfolgenden Tagen keine Amphibien zu finden waren
- Der Zaun ist bis zum Ende der Bauarbeiten vorzuhalten und einmal wöchentlich hinsichtlich Unversehrtheit zu kontrollieren.

Bodenbrüter:

Eine Baufeldräumung muss außerhalb der Brutzeit (01.09. bis 28.02.) vorbereitet werden. Sollte das Schaffen eines Baufelds auf der Fläche weiter in das Jahr hinein andauern, so sind die Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen, um ein Ansiedeln von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden. Wird das Arbeiten nur in der Brutzeit (also ab März bis August) möglich, ist eine begleitende ökologische Bauüberwachung erforderlich, um die Vermeidung zu gewährleisten. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der unteren Naturschutzbehörde der Nachweis erbracht wird, dass keine Brutvögel im Baustellenbereich brüten. Dies muss durch einen Fachgutachter unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten untersucht und belegt werden. Bei Unterbrechung der Bautätigkeit während der Brutzeit (1.März bis 31.08.), welche länger als 8 Tage anhalten, sind geeignete Vergrämuungsmaßnahmen zu ergreifen, um eine Besiedlung der vom Vorhaben auch temporär in Anspruch genommenen Flächen durch Bodenbrüter zu verhindern.

Brutvögel:

Das Baufeld sowie die Wegetrassen müssen außerhalb der Brutzeit (September bis Ende Februar/Anfang März) vorbereitet werden. Der Lichtraumprofilschnitt der Sträucher und Gehölzentnahmen sind zwingend vor Ende Februar durchzuführen. Sollte ein Beginn der Arbeiten nur nach Beginn der Brutzeit möglich sein, ist entsprechendes Fachpersonal für die Kontrolle der Sträucher und Bäume einzusetzen, um möglicherweise zu diesem Zeitpunkt neu entstandene Brutplätze von Vogelarten zu erfassen und ggBfs. umzusetzen (ökologische Bauüberwachung).

Zusammenfassung AFB:

Im Rahmen der hier durchgeführten artenschutzrechtlichen Betrachtung nach § 44 BNatSchG wurden Arten berücksichtigt, die im Vorhabensgebiet erfasst wurden oder potentiell vorkommen könnten. Für keine der geprüften Arten sind unter Einbeziehung von potenziellen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen „Verbotstatbestände“ des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Gefährdung der gesamten lokalen Population irgendeiner relevanten Artengruppe ist hier zweifelsfrei

auszuschließen. Die ökologische Funktion aller vom Vorhaben potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten der FFH- und Vogelschutz-RL wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein.

Vermeidung und Minderung von Vogel- und Kleintierverlusten:

Minderung des Kollisionsrisikos

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an großen Glasfronten ist anhand der Kriterien von LAG VSW (2021) zu prüfen, ob ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel vorliegt. Sollte dies ermittelt werden, sind kollisionsmindernde Maßnahmen an Glasfronten vorzunehmen.

Wirkungsvolle Maßnahmen wären helle Vorhänge, Jalousien, Rollos oder Mückenschutznetze. Futterstellen und Nistkästen sollten nicht in Fensternähe angebracht werden.

Minderung von Kleintierverlusten (Amphibienschutz)

Zur Minderung von Verlusten bei Kleintieren und Amphibien sind die Hinweise der „Karch Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz“ zu beachten.

([http://www.unine.ch7files/live/sites/karch/files/Doc\\_a\\_telecharger/Amphibien\\_div\\_/Amphibienschutz\\_vor\\_Haustur\\_v2013.pdf](http://www.unine.ch7files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div_/Amphibienschutz_vor_Haustur_v2013.pdf))

Hier gilt es eine amphibienfreundliche Umgebung in den Grünräumen zu schaffen und auf fallfreie Umgebung bei der Gestaltung von Außenanlagen zu achten.

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

## 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.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Art der Raumnutzung und -größe im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen: Gemäß Berechnung ergeben sich die Anforderungen an die gesamten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nachfolgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = La - K_{Raumart}$$

Für die geplante Bebauung sollten bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte derart berücksichtigt werden, dass Räume, die zum Schlafen dienen (z.B. Kinder- oder Schlafzimmer) auf der von der Straße L182 „Babendörp“ (L182) abgewandten südlichen Gebäudeseite (1. Grundstück an der L182) bzw. westlichen, südlichen oder östlichen Gebäudeseite (2. Grundstück hinter der L182) liegen.

Sofern eine Anordnung dieser Räume an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen.

Die schallgedämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm - Maße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

## 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 Kultur und Denkmalpflege 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. Brand- und Katastrophenschutz**

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 an der Westseite der Straße L182 „Babendörp“ (siehe Übersichtsplan Anlage 1). Im Zuge der Erweiterung der Ortslage Völkshagen wird ein weiterer Hydrant im Kurvenbereich an der Ostseite der Straße L182 „Babendörp“ ausgewiesen. Damit kann im Bedarfsfall eine störungsfreie Nutzung sichergestellt werden.

Durch das LPBK M-V wird der Hinweis gegeben, dass Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über eine Kampfmittelbelastung der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhältlich.

### **14. Altlasten**

Altlastverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

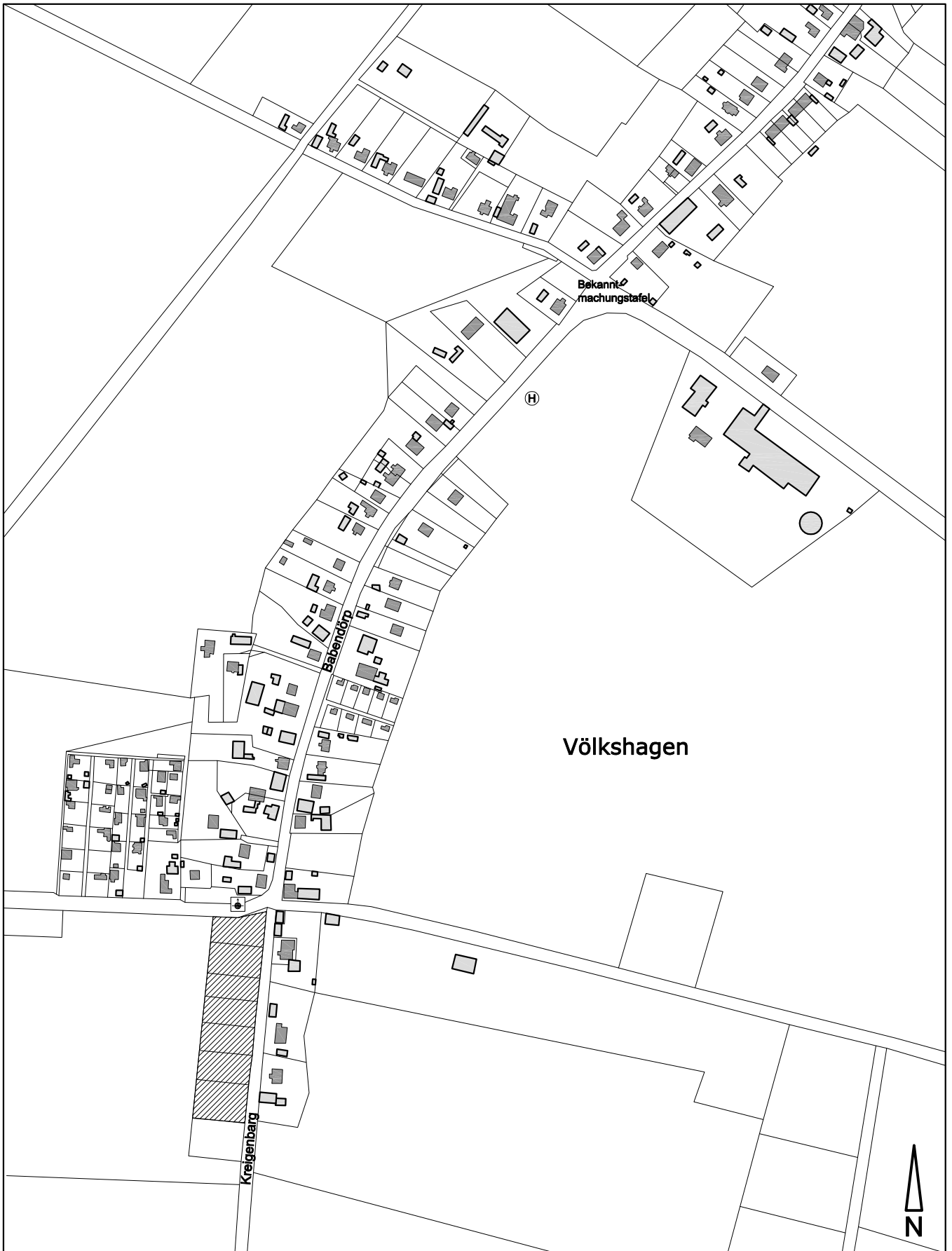
### **15. Kosten**

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  
geändert: 22.11.2021  
geändert: 18.04.2023






**Anlage 1**

**Übersichtsplan mit Darstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles**

M: 1: 5000

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

- 
Überflurhydrant
- 
Haltestelle ÖPNV
- 
Geltungsbereich der Satzung





Flur 4  
Völkshagen

Ahorn  
U: 1.88 m

Esche  
U: 0.75 m

Ahorn  
U: 1.35 m

Ahorn  
U: 1.66 m

Esche  
U: 1.24 m

Esche  
U: 1.20 m

Naturschutzrechtlicher geschützter Baum  
mit Umfang über 0.50 m.

Nicht geschützter vorhandener Baum  
mit Umfang unter 0.50 m

Anlage 2 zur Begründung Satzung  
„Kreigenberg“ der Stadt Marlow,  
OT Völkshagen

Bestandserfassung Bäume M 1:500

Bauherr: Stadt Marlow

Planung: Dipl.-Ing. Rolf Günther

Büro f. Architektur u. Stadtplanung

Neue Klosterstraße 16

18311 Ribnitz-Damgarten

erstellt: 22.02.2023  
geändert: Zul.Nr. 0541-94-1-a