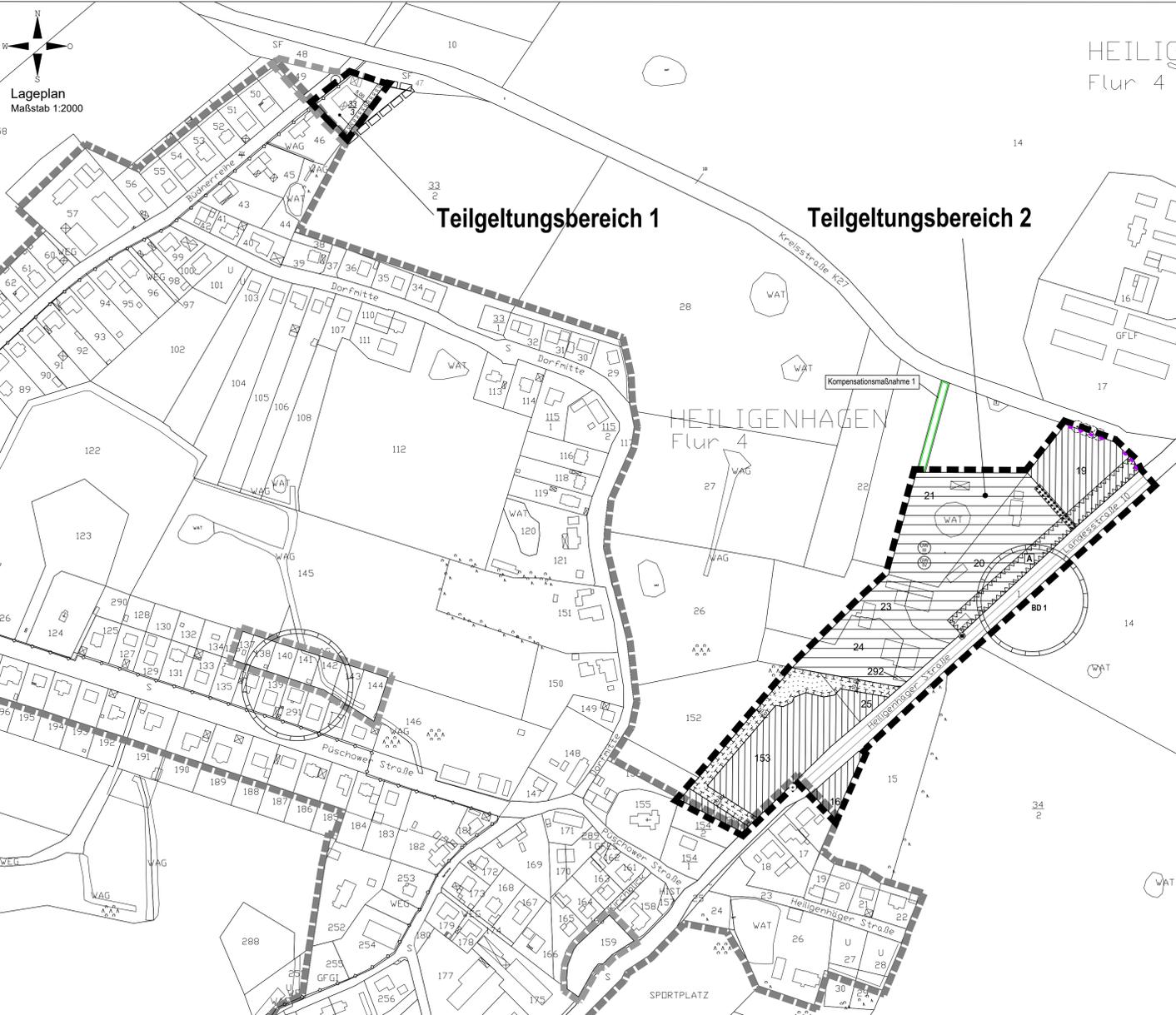


SATZUNG DER GEMEINDE SATOW über die 3. Änderung, Ergänzung und Entwicklung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung in der Fassung der 3. Änderung, Ergänzung und Entwicklung (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Klarstellungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- Entwicklungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung i.d.F. der 2. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen
- Aufzuhebender ehemaliger Geltungsbereich

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- Fahrbahnkante aus Luftbild
- Flurstücksgrenzen
- 153 Flurstücknummern
- Standort der Ortstafel

Nachrichtliche Übernahmen (§ 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Anbauverbotszone zur Landesstraße (gemäß § 31 Abs. 1 StrWG M-V)

Regelungen für den Denkmalschutz

- Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmälern (gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V)

Flächen für die Wasserwirtschaft

- Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone III
- Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone IV
- Lage des OD-Steines (Stein zur Kennzeichnung der Ortsdurchfahrt gemäß § 5 StrWG M-V)
- gesetzlich geschütztes Biotop außerhalb des Satzungsgebietes, nach § 20 NatSchG M-V geschützt

Plangrundlagen:
Aktualisierte Liegenschaftskarte, Stand 2011, ergänzt 2019;
digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2011;
eigene Erhebungen



Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 2 und Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Satow vom folgende Satzung über die 3. Änderung, Ergänzung und Entwicklung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung

- (1) Die Satzung über die 3. Änderung, Ergänzung und Entwicklung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen umfasst die Gebiete, die innerhalb der im beigefügten Lageplan dargestellten Teilbereiche 1 und 2 liegen.
- (2) Der Lageplan mit der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

- (1) Innerhalb der Teilbereiche 1 und 2 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB mit Ausnahme der in den Absätzen 2 bis 4 getroffenen Festsetzungen nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 bis 4 BauGB.
- (2) Im Teilgeltungsbereich 1 ist die Errichtung eines Hauptgebäudes mit einer Wohneinheit und einer maximalen Grundfläche von 230 m² zulässig. Zusätzlich ist eine Wohneinheit mit einer maximalen Grundfläche von 75 m² zulässig. Die Gesamtfläche von Nebengebäuden/Carports und Garagen darf eine Größe von 65 m² nicht überschreiten.
- (3) Im Teilgeltungsbereich 2 ist bei Wohngebäuden die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

§ 3 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der Anbauverbotszone zur Landesstraße L 10 dürfen Hochbauten jeglicher Art sowie Zufahrten nicht errichtet werden.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

- (1) Innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 sind innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Breite von 5 m dreireihige, mehrstufig aufgebauete, gemischte Hecken zu entwickeln. Es sind ausschließlich Sträucher heimischer Arten, 2 x verschult, gemäß Pflanzliste unter § 4 (5) im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 sind drei einheimische Obstbäume oder einheimische Laubbäume unter § 4 (6) angegebener Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Um wertvolle Sommer- und Winterlebensräume von Amphibien und Reptilien zu erhalten, ist im Teilgeltungsbereich 2 auf den Flurstücken 153 und 25 der Flur 4 in der Gemarkung Heiligenhagen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der vorhandene Gehölzsaum zu erhalten und durch Sukzession weiter zu entwickeln. Diese Maßnahmenfläche ist mittels Eichenspaltpflähen und Stein-/Totholzriegeln gemäß § 4 (4) zur Baulücke abzugrenzen.
- (4) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Tages- und Überwinterungsplätze für Amphibien anzulegen. Zu verwenden sind Leeseite und Totholz. Die Größe der Aufschüttungen sollte 4 m x 2 m x 1 m nicht unterschreiten. Zur Anlage der Überwinterungsplätze sollte die Aufschüttungsfläche auf 50 bis 100 cm Tiefe ausgekoffert werden, um eine ausreichende Frostsicherheit im Untergrund zu gewährleisten. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Zuge der Baufreimachung und vor Baubeginn durchzuführen. Sie ist im Rahmen der ökologischen Bauleitung zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.
- (5) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie Gehölze innerhalb der Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vor einer Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang durch einheimische hochstämmige Bäume in der Mindestqualität STU 14-16 cm und 2 x verpflanzt zu ersetzen. Die Versieglung oder Verdichtung des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ist unzulässig.
- (6) Pflanzliste einheimischer Gehölze: Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Hühler (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*). Mindestqualität Bäume: Obstbäume hochstämmig, STU mind. 14 cm; Laubbäume, STU mind. 16 cm.
- (7) Innerhalb der Maßnahmen- und Anpflanzflächen sind die Ablagerung von Schnittgut oder sonstigen Pflanzenabfällen sowie die Errichtung von Spielgeräten, Schuppen oder sonstigen Nebenanlagen unzulässig.
- (8) Die Kompensationsmaßnahme 1 unter den Hinweisen wird dem Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Flurstückes 19 der Flur 4 in der Gemarkung Heiligenhagen zugeordnet.
- (9) Die Kompensationsmaßnahme 2 unter den Hinweisen wird dem Ausgleich von Eingriffen innerhalb der Flurstücke 16, 19, 25, 33/3, 153 und 154/2 der Flur 4 in der Gemarkung Heiligenhagen zugeordnet.

Hinweise

Kompensationsmaßnahme 1: Innerhalb des Flurstückes 21, der Flur 4 in der Gemarkung Heiligenhagen, außerhalb des Satzungsgebietes, ist innerhalb der dargestellten Fläche auf einer Breite von 1,0 m eine dreireihige, mehrstufig aufgebauete, freiwachsende Feldhecke zu entwickeln. Es sind ausschließlich Sträucher heimischer Arten, 2 x verschult, gemäß Pflanzliste in den inhaltlichen Festsetzungen unter § 4 (6) im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Strauchgehölze sind in Gruppen von je 3 bis 6 Pflanzen anzulegen. Hasel und Purgier-Kreuzdorn sind ausnahmslos in der Mittelreihe zu pflanzen. Pfaffenhütchen und Hundrose sind in den Außenreihen an den Abständen von 9 m bis 11 m zu pflanzen. Die Hecke ist durch einen Wildschutzzaun vor Wildverbiss zu schützen.

Kompensationsmaßnahme 2: Für den Verlust von rund 10.000 m² Nahrungsflächen des in der Ortslage brütenden Weißstorches ist ein Ausgleich zu schaffen. Dazu sind im Verhältnis 1:1 im 1 km-Radius bzw. im Verhältnis 1:1,5 im 2 km-Radius neue Nahrungsflächen dauerhaft zu sichern. Die Umsetzung muss vor Überbauung des Teilgeltungsbereichs 2 wirksam sein. Geeignet sind die Neuanlage, einschließlich einer hinsichtlich der Ansprüche des Weißstorches angepassten Bewirtschaftung/Pflege der folgenden Biotoptypen (auf Basis der umgrenzten Flächen wie Acker/verlandete Kleingewässer): Feucht- und Nassgrünland, Hochstaudenflur feuchter Moor- und Pflanzstandorte, Frischgrünland auf Mineralstandorten (mit Ausnahme von artarmen Frischgrünland), Temporäres Kleingewässer einschließlich Puffer, Permanentes Kleingewässer einschließlich Puffer, Lehm- bzw. Mergelgrabenwasser einschließlich Puffer etc. In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde können auch dauerhaft breite Pufferstreifen um Kleingewässer angelegt werden. Die Flächen sind dauerhaft im Grundbuch dinglich zu sichern.

Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) der Brutvögel und die Zerstörung potenziell vorkommender Quartiere von Fledermäusen zu verhindern, sind die Rückbau-, Sanierungs- oder Umbauarbeiten erst nach Kontrolle durch geeignetes Fachpersonal durchzuführen. Eine Tötung von Brutvögeln und Fledermäusen ist durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Sollten beim Rückbau von Gebäuden ggf. Quartierstrukturen bzw. Brutplätze verloren gehen, sind diese durch die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen zu kompensieren.

Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) zu verhindern, ist der Beginn von Baumaßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Um überwinternde Amphibien im Boden nicht zu töten, ist eine Gehölzentnahme (ohne Rodung der Wurzeln) per Hand (Motorsäge, Freischneider) sowie ohne Befahren der bestockten Bereiche auszuführen. Erst nach Abwandern in die Laichgewässer Mitte bis Ende März ist die Rodung der Wurzeln der Gehölze zulässig. Eine Tötung von Amphibien, Reptilien und Brutvögeln kann dadurch weitestgehend vermieden werden. Höhlenbäume sind vor Fällung durch geeignetes Fachpersonal einer Besatzkontrolle zu unterziehen.

Im Teilgeltungsbereich 2 der Satzung sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (gemäß § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Die Teilgeltungsbereiche der Satzung liegen innerhalb von Trinkwasserschutzzonen, Schutzzone III für Oberflächenwasser und Schutzzone IV für Grundwasser. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzzonen - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdächtige Flächen bekannt. Bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenschutts verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Das Satzungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechendem Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 29.06.2017, 25.01.2018 und 08.10.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom bis zum an den Schautafeln der Gemeinde Satow erfolgt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung Satow hat am den Entwurf der Satzung über die 3. Änderung, Ergänzung und Entwicklung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen und die Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der Satzung über die 3. Änderung, Ergänzung und Entwicklung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen und der Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum im Baumarkt der Gemeinde Satow während der Dienststunden öffentlich ausgelegen und waren im Internet unter www.satow.de verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom bis zum an den Schautafeln der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Satzung über die 3. Änderung, Ergänzung und Entwicklung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

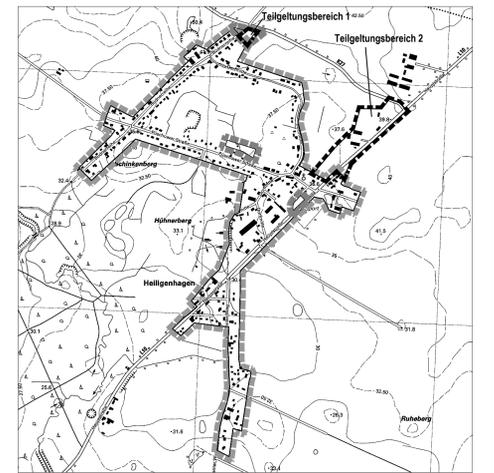
7. Die Satzung über die 3. Änderung, Ergänzung und Entwicklung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Beschluss der Satzung über die 3. Änderung, Ergänzung und Entwicklung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom bis zum an den Schautafeln der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Entsendung der Verlesung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Geltens von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2011

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über die 3. Änderung, Ergänzung und Entwicklung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen

Entwurf

Bearbeitungsstand 26.09.2019