

1.0 Einleitung

1.1 Planungsziele

Für die Ortslage Heiligenhagen der Gemeinde Satow ist mit der vorliegenden Planung die rechtskräftige Innenbereichssatzung in der Fassung der 1. Änderung geändert und ergänzt worden.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung wird der Innenbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB am nordöstlichen Ortsrand neu definiert und festgesetzt. Dazu wurden neben den nach § 34 BauGB bereits bebaubaren Flächen derzeitige Außenbereichsflächen, die die Ortslage abrunden, in die Satzung einbezogen.

Damit ist die Möglichkeit zu einer weiteren baulichen Entwicklung im Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage eröffnet worden, ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand hervorzurufen. Ein weiteres Hineinwachsen in den Außenbereich in Richtung Nordosten ist aufgrund der nahe gelegenen Kreisstraße hier nicht mehr möglich. Die Ergänzung wird daher als sinnvolle Abrundung betrachtet. Um das Einfügen in die vorhandene städtebauliche Situation zu gewährleisten, sind auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 Satz 2 BauGB Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen worden, die die Dichte der Bebauung auf den Ergänzungsflächen begrenzen.

Eine als Grünfläche festgesetzte Fläche, die nordwestlich der Landesstraße am Kirchblick gelegen ist, kann nun einer baulichen Nutzung zugeführt werden und für bisher zur Bebauung freigegebene Innenbereichsflächen in zweiter Reihe an der Püschower Straße, die gegenwärtig einer Gartennutzung unterliegen, wird diese dauerhaft als solche erhalten.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Heiligenhagen ist Ortsteil der Gemeinde Satow und liegt im Landkreis Rostock an der Landesstraße 10 und der Kreisstraße 27.

Der ca. 0,82 ha große Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung liegt in der Ortslage Heiligenhagen, Flur 4, Gemarkung Heiligenhagen und umfasst die Flurstücke 33/2 (teilw.) und 49 für den Ergänzungsbereich (0,30 ha) und die Flurstücke 137, 138, 140, 141, 142, 143, 144, 231 (teilw.) und 159 für die Änderungsbereiche (0,52 ha).

Der Ergänzungsbereich wird in der Satzung mit Teilgeltungsbereich 1 und die Änderungsbereiche werden mit Teilgeltungsbereich 2 und 3 bezeichnet.



Teilgeltungsbereiche 1, 2 und 3 – Quelle: Luftbild GAIA MV

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Satow verfügt für den Ortsteil Heiligenhagen über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes sind die Bauflächen entsprechend der überwiegend bereits vorhandenen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 6 BauNVO als Wohnbauflächen bzw. Mischbauflächen ausgewiesen. Die rechtskräftige Innenbereichssatzung wurde entsprechend den Ausweisungen im Flächennutzungsplanentwurf entwickelt.

Zur Zeit befindet sich der für die gesamte Gemeinde Satow mit ihren insgesamt 27 Ortsteilen zu erarbeitende Flächennutzungsplan in Aufstellung. In diesem Zusammenhang erfolgt die Neuformulierung der jeweiligen städtebaulichen Zielstellungen für die einzelnen Ortslagen und damit die Überarbeitung und Anpassung der entsprechenden Flächendarstellungen auch für die Ortslage Heiligenhagen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaurandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Rechtsvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen dienen die von der Gemeinde Satow übergebene Automatisierte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 aus dem Jahr 2011 und die topographische Karte im Maßstab 1:10000 (Quelle: GeoPortal MV - GAIA).

1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Planungskosten werden von den Eigentümern der Baugrundstücke übernommen. Die Umsetzung und Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen obliegt den privaten Eigentümern, auf deren Grundstück die Eingriffe verursacht werden.

2.0 Planungskonzept

2.1 Derzeitiger Bestand

Die an der Büdnerreihe gelegenen Ergänzungsflächen im Teilgeltungsbereich 1, am nordöstlichen Ortstrand von Heiligenhagen auf den Flurstücken 33/2 (teilw.) und 49 der Flur 4, Gemarkung Heiligenhagen, werden im Nordosten durch den bepflanzten Schutzwall an der Kreisstraße 27, im Südwesten durch bebaute Siedlungsflächen und im Südosten und Nordwesten durch Ackerflächen begrenzt.

Die südöstlich gelegene Fläche unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die nordwestliche Fläche wird gärtnerisch genutzt.

Die Flächen im Änderungsbereich Teilgeltungsbereich 2 werden im Zusammenhang mit der Wohnbebauung an der Püschower Straße auf den Flurstücken 137, 138, 140, 141, 142, 143, 144 und 231 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Heiligenhagen derzeit ausschließlich als Hausgärten genutzt.

Die im Änderungsbereich Teilgeltungsbereich 3 gelegene Fläche am Kirchblick auf dem Flurstück 159 lässt sich als Siedlungsbrache bezeichnen. Auf der Fläche befindet sich ein Bestand von Siedlungsgehölzen und eine siedlungstypische Krautschicht. Zum öffentlichen Raum an der Heiligenhäger Straße wird das Grundstück durch eine Gehölzhecke begrenzt.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Die Flächen im Teilgeltungsbereich 1 sollen die Ortslage am nordöstlichen Ortseingang sinnvoll nach außen abrunden und die vorhandene Bebauung ergänzen.

Auf der südöstlichen Fläche kann ein Wohnhaus als Einzelhaus errichtet werden. Das nordwestlich gelegene Grundstück sollte aus städtebaulicher Sicht im Zusammenhang mit dem benachbarten Flurstück desselben Eigentümers betrachtet werden. Auch hier besteht die Möglichkeit ein Einzelhaus zu errichten.

Um eine überprägende Nutzungsdichte zu verhindern, wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf maximal 2 begrenzt. Wird ein Doppelhaus errichtet, ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.



südöstliche Fläche (A)



nordwestliche Fläche (B)

Auf der Änderungsfläche im Teilgeltungsbereich 2 ist zukünftig keine bauliche Nutzung mehr möglich. Hier wird die Umwidmung in eine Grünfläche vorgenommen, da zum Einen eine zukünftige Bebauung der Fläche aufgrund der fehlenden verkehrlichen Erschließungsmöglichkeit unrealistisch ist und zum Anderen genügend andere Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung in der Ortslage vorhanden sind. Die innerörtliche Grünstruktur bleibt somit im Zusammenhang erhalten.

Auf der in der derzeit geltenden Satzung als Grünfläche festgesetzten Fläche im Teilgeltungsbereich 3 soll aufgrund der günstigen, bereits erschlossenen Lage an der Wohnstraße Kirchblick zukünftig eine Bebauung ermöglicht werden. Das Grundstück eignet sich zur Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses zu Wohnzwecken. Für die ehemals vorgesehene Entwicklung zu einer öffentlichen Grünfläche besteht von Seiten der Gemeinde kein Bedarf mehr.



Wohnstraße Kirchblick, hinten links Flurstück 159



Grundstücksansicht vom Kirchblick (Fläche C)

2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Aus der Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung ergeben sich in Bezug auf die verkehrliche Erschließung keine neuen Aspekte. Die mit der 2. Änderung geplanten bebaubaren Flächen im Teilgeltungsbereich 1 liegen an der Bänderreihe und sind somit unmittelbar an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Fläche C im Teilgeltungsbereich 3 liegt an der privaten Straße Kirchblick, die an die Püschorer Straße anbindet. Ein Ausbau und eine Umwidmung des Wohnweges sind nicht vorgesehen. Die Erschließung des Grundstücks ist privatrechtlich zu sichern.

Stellplätze sind bedarfsgerecht auf den privaten Grundstücksflächen unter zu bringen.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung der Innenbereichssatzung beträgt rund 0,82 ha. Die Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m²
bebaubare Flächen	3578
Gartenflächen privat	3601
Flächen für Anpflanzungen	350
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	347
Straßenflächen	374
Σ	8250

2.5 Denkmalschutz

Baudenkmale sind von der 2. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung des Ortsteiles Heiligenhagen nicht betroffen.

Im Teilgeltungsbereich 2 der Satzung sind Bodendenkmale bekannt, deren Lage in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist. Zu den rechtlichen Bedingungen bezüglich des Umganges mit bekannten und zufällig bei Erdarbeiten aufgefundenen Bodendenkmalen sind unter I) des Textteiles der Satzung Hinweise enthalten.

3.0 Ver- und Entsorgung

An den Voraussetzungen für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke haben sich durch die 2. Änderungen der Innenbereichssatzung Heiligenhagen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Änderungen ergeben. Es gelten daher grundsätzlich die Bedingungen und diesbezüglichen Aussagen der Ursprungsplanung.

Die ordnungsgemäße Erschließung für die Trinkwasserversorgung und die Ableitung des Schmutzwassers, sowie für die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas ist über die vorhandenen Leitungssysteme möglich und damit gesichert. Zur Herstellung der Hausanschlüsse sind rechtzeitige Abstimmungen mit den Versorgungsträgern durchzuführen.

Auf vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen ist Rücksicht zu nehmen. Bei geplanten Bauarbeiten sind ggf. Einweisungen durch den jeweiligen Netzbetreiber notwendig und im Vorfeld der Baumaßnahmen rechtzeitig abzustimmen.

Für die Regenwasserableitung ist im Einzelfall die Möglichkeit der Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück zu prüfen.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist für die Änderungs- und Ergänzungsbereiche der 2. Änderung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen gewährleistet. Die Grundstücke im Teilgeltungsbereich 1 sind über die Büdnerreihe erschlossen. Hier erfolgt die Entsorgung durch Bereitstellung am unmittelbaren Straßenrand.

Für die Bebauung am Kirchblick im Teilgeltungsbereich 3 erfolgt die Entsorgung wie bisher vom Straßenrand per Bereitstellung an der Püschower Straße im Einmündungsbereich zum Kirchblick.

4.0 Immissionsschutz

Da es sich bei dem Plangebiet um einen in der Umgebung bereits weitestgehend bebauten Bereich handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch Verkehr und andere Immissionsquellen von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung wird kein nennenswerter zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Die nordöstlich gelegene Kreisstraße 27 nach Reinshagen ist durch einen bepflanzten Lärmschutzwall abgeschirmt. Die Verkehrsbelastung auf dieser Strecke ist lediglich gering und aufgrund des beengten Straßenraumes ist hier eine maximale Geschwindigkeit von 50 km zulässig. Die Emissionen der Lärmquelle werden daher als gering eingeschätzt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz der in der Ergänzungsfläche geplanten Wohnnutzung erforderlich sind.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen in der Ortslage Heiligenhagen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Temporäre Landwirtschaftliche Einsatzstage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

5.0 Natur und Landschaft / Eingriffs-Ausgleich und Grünordnung

5.1 Vorbemerkungen

Aufgrund der Bestimmungen des § 34 Abs. 5 BauGB und des § 14 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG M-V) in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriffe anzusehen und ziehen somit keine Verpflichtung zu Ausgleichsmaßnahmen nach sich.

Die mit der Änderung im Teilgeltungsbereich 3 vorbereitete mögliche Bebauung ist aufgrund der Lage der Fläche im Innenbereich nicht als Eingriff zu betrachten und bleibt daher bei der Eingriffsdarstellung unberücksichtigt.

Für die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Betrachtung der Ausgleichsmaßnahmen sind ausschließlich die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Ergänzungsflächen heranzuziehen.

Die Einbeziehung der Ergänzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt dort, wo eine Bebauung der Abrundung der bestehenden Ortslage dient.

Die betreffenden, bislang unbebauten Flächen sind aufgrund ihrer Lage am Ortsrand

als Außenbereichsflächen zu bewerten.

Durch die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung Heiligenhagen werden somit im Teilgeltungsbereich 1 (Ergänzung) naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet.

Als Eingriffe in Natur und Landschaft in Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestaltung oder der Nutzung von Grundflächen zu werten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Naturhaushalt umfasst das ganzheitliche Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren.

Nach § 15 Abs. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf der Ebene der Planung die Umweltbelange frühzeitig mit einzubinden und Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

5.2 Bestandsdarstellung

Die Ergänzungsflächen des Teilgeltungsbereiches 1 liegen an der Büdnerreihe am nordöstlichen Ortsrand von Heiligenhagen. Die südöstlich gelegene Fläche mit einer Größe von ca. 2080 m² wird derzeit als Acker intensiv genutzt. Die nordwestliche Fläche hat eine Größe von ca. 604 m² und unterliegt der Nutzung als Hausgarten.

Die Änderungsfläche des Teilgeltungsbereiches 2 befindet sich in der Ortsmitte im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung an der Püschower Straße. Sie ist insgesamt etwa 3600 m² groß und wird derzeit für private Hausgärten genutzt.

Die an der Wohnstraße Kirchblick gelegene Fläche im Änderungsbereich Teilgeltungsbereich 3 ist eine Siedlungsbrache mit Siedlungsgehölzen und siedlungstypischer Krautschicht. Das Grundstück wird an der Heiligenhäger Straße durch eine gemischte Gehölzhecke begrenzt. Einige der hier vorhandenen, größeren Ulmen sind demnächst abgängig, da sie in ihrer Vitalität bereits stark eingeschränkt sind.

5.3 Methodik

Zentrales Thema im Rahmen der Grünordnung ist die Abarbeitung der oben erläuterten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffs und der zu erwartenden Eingriffsfolgen sind Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes zu erfassen und zu bewerten. Der derzeitige Zustand wird als "Voreingriffszustand" mittels einer numerischen Einteilung bewertet.

Der Zustand, der sich nach vollständiger Realisierung der durch die Ergänzung ermöglichten Bebauung ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet.

So wird innerhalb der bebaubaren Grundstücksteile auf den hinzugezogenen Außenbereichsflächen die Biotopwertigkeit des Planungsraumes abnehmen, innerhalb der Maßnahmenflächen und auf künftigen Hausgartenflächen steigen bzw. gleich bleiben.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben.

Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. In der Tabelle 1 sind die eingriffsrelevanten Biotop- und Nutzungstypen zusammengefasst. Dabei sind - wie Eingangs erläutert - nur die Flächen zu berücksichtigen, die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wurden.

Tabelle 1: Vorkommende und eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
13.8.3	Nutzgarten	604	-	0,8
14.1.2	Lehm- und Tonacker	2078	1	1

5.4 Eingriffsdarstellung

Versiegelung durch Bebauung, Wege und Zufahrten

Innerhalb der eingriffsrelevanten Außenbereichsflächen wird von einer maximalen Vollversiegelung von ca. 320 m² für Gebäude und Nebenanlagen und einer maximalen Teilversiegelung für Wege und Zufahrten u.ä. von max. 160 m² ausgegangen.

Diese Zahl ergibt sich aus der Annahme, dass innerhalb der nordwestlichen Fläche, die aufgrund ihres ungünstigen Zuschnitts als Teilfläche im Zusammenhang mit dem benachbarten Grundstück betrachtet wird, eine Vollversiegelung von max. 120 m² und eine Teilversiegelung (für Hofzufahrten, Wege) von max. 60 m² erfolgt. Für die südöstliche Fläche wird bei der Bebauung mit einem Einfamilien- oder Doppelhaus und Nebenanlagen von einer Vollversiegelung von max. 200 m² und einer Teilversiegelung von max. 100 m² ausgegangen.

Umwandlung vorhandener Biotope in Hausgärten

Die Gesamtgröße der für die Bebauung einbezogenen Außenbereichsflächen beträgt rund 2.682 m². Die maximale Versiegelung beträgt, bei 320 m² für Vollversiegelung und 160 m² für Teilversiegelung, 480 m². Die Fläche, die für Kompensationsmaßnahmen durch die Anpflanzung einer Hecke in Anspruch genommen wird, umfasst rund 320 m². Somit kann davon ausgegangen werden, dass die restlichen Flächen von etwa 1.882 m² in Hausgärten (Biotoptyp Ziergärten - 13.8.4) umgewandelt werden bzw. als solche erhalten werden.

Die künftigen Ziergärten werden mit einem Biotopwert von 0,9 bewertet.

Der eingriffsrelevante Biotoptyp "Lehm- und Tonacker" im Bereich der südöstlichen Teilfläche besitzt mit einer Wertstufe von 1 einen höheren Biotopwert, womit bei der Umwandlung dementsprechend ein Kompensationserfordernis entsteht.

Die "Nutzgärten" im Bereich der nordwestlichen Teilfläche sind zwar mit einer Wertstufe von 0 zu bewerten, besitzen jedoch nach dem Grad ihrer ökologischen Funktion einen Kompensationswert von 0,8. Auch hier ergibt sich somit ein Kompensationserfordernis. Die Anlage von Ziergärten kann jedoch in beiden Fällen als Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahme angerechnet werden.

Landschaftsbild

Mit der Satzung wird eine nach § 34 BauGB kleinteilige, angepasste Bauweise ermöglicht, die die Ortslage abrunden soll. Von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist damit nicht auszugehen. Dies wird auch mit der Anpflanzung der südöstlich geplanten Hecke, den festgesetzten Baumpflanzungen auf den Flächen A und B und der Erhaltungsbindung auf der Fläche C unterstützt.

Die langfristige Erhaltung der Hausgärten im Teilgeltungsbereich 2 trägt ebenfalls zur Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Baumbestand

In der Fläche A ist eine Weide vorhanden, die dem Schutz des § 18 NatSchAG M-V unterliegt. Weiterer nennenswerter Baumbestand ist Teilgeltungsbereich 1 nicht vorzufinden. In den Gärten im Teilgeltungsbereich 2 sind einige Obstbäume vorhanden. Im Teilgeltungsbereich 3 befindet sich an der südöstlichen Grundstücksgrenze eine gemischte Gehölzhecke mit einigem Großbaumbestand. Deren Erhaltung ist mit einer entsprechenden Festsetzung gesichert. (vgl. Pkt 5.9 und Teil B – Text § 4 Abs. 3)

Artenschutz

Die naturschutzfachliche Prüfung innerhalb des Planverfahrens hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Belange nach Bundesnaturschutzgesetz von der Planung nicht betroffen sind.

Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes sind von der Planung nicht betroffen.

Totalverlust

Von den zu bebauenden Grundstücksflächen entfallen 604 m² auf den Biotoptyp Nutzgarten und 2078 m² auf den Biotoptyp Lehm- und Tonacker. Aus der angenommenen zukünftigen Nutzungen ergibt sich der Flächenverbrauch von 300 m² für die Vollversiegelung und 160 m² für die Teilversiegelung von Flächen. Von dem Flächenverbrauch für die Anlage von Ziergärten werden 320 m² abgezogen, da diese für die Anpflanzung der Hecke vorgesehen sind. Der gesamte Flächenverbrauch ist in der Tabelle 2 dargestellt.

Des Weiteren geht aus Tabelle 2 das resultierende Kompensationserfordernis hervor. Jeder Wertstufe eines Biotoptyps ist ein Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für Versiegelung bzw. Teilversiegelung addiert. Multipliziert man dieses Kompensationserfordernis mit der jeweils betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Tab. 2: Darstellung des Totalverlustes an Biotoptypen

Biotoptyp	Maßnahme	Flächenverbrauch bzw. Beeinträchtigung in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Zuschlag f. Flächenversiegelung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.8.3 Nutzgarten	Vollversiegelung durch Überbauung	120	0	0,8	0,5	0,75	117
	Teilversiegelung durch Überbauung	60	0	0,8	0,2	0,75	45
	Verlust durch Anlage Ziergärten	434	0	0,8	-	0,75	260
12.1.2 Lehm- und Tonacker	Vollversiegelung durch Überbauung	200	1	1	0,5	0,75	225
	Teilversiegelung durch Überbauung	100	1	1	0,2	0,75	90
	Verlust durch Anlage Ziergärten	1493	1	1	-	0,75	1120
Summe							1857

Der Totalverlust durch Neuversiegelung und die Anlage von Ziergärten beträgt 1857 Punkte.

5.5 Minimierungsmaßnahmen und Kompensationserfordernis

Die Anlage der Ziergärten werden als Minimierungsmaßnahmen dem Totalverlust von 1857 Punkten gegenüber gestellt. In Tabelle 3 werden die Minimierungsmaßnahmen dargestellt. Das endgültige Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Differenz des Totalverlustes und dem Äquivalent der Minimierungsmaßnahmen.

Tabelle 3: Minimierung des Eingriffs durch Anlage von Ziergärten

Biotoptyp	Maßnahme	Flächenverbrauch/-größe	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Faktor Flächenversiegelung bzw. Entsiegelung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent
Lehm- und Tonacker / Nutzgarten	Anlage von Ziergärten	1782 m ²	0	0,8	0	0,75	1203
Summe							1069

Aus dem Totalverlust von 1857 Punkten, minimiert durch die Anlage von Ziergärten mit 1069 Punkten ergibt sich ein endgültiges **Kompensationserfordernis von 788 Punkten.**

5.6 Bilanzierung

Die mit der geplanten Bebauung zu erwartende Bodenversiegelung bestimmt das Kompensationserfordernis. Als Kompensationsmaßnahmen sind die Anpflanzung einer Hecke und zusätzlich von dorftypischen, heimischen Laubbäumen bzw. Obstgehölzen vorgesehen.

Für die Kompensationsmaßnahmen ergibt sich die in Tabelle 4 dargestellte Bewertung.

Tabelle 4:

Flurstücke	Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe derzeit	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
33/2	Anlage naturnaher Hecken	320	2	2	0,75	480
46 u. 33/2	Anpflanzung von 9 Bäumen (25 m ² /Baum)	225	2	2	0,75	338
Summe						818

5.7 Kompensation

Dem durch den Eingriff verursachten Kompensationsbedarf mit einem Flächenäquivalent von 788 Punkten steht ein Flächenäquivalent von 818 Punkten (Tabelle 4) durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüber.

Im Ergebnis sind folgende Maßnahmen festzusetzen:

- **Anpflanzung einer naturnahen Hecke am südöstlichen Rand der einbezogenen Außenbereichsfläche**

Am südöstlichen Gebietsrand des Teilgeltungsbereiches 1, auf dem Flurstück 33/2 ist eine dreireihige naturnahe Hecke mit einer Gesamtfläche von 320 m² anzupflanzen. Es sind hierzu ausschließlich einheimische Sträucher gemäß angegebener Pflanzliste zu verwenden und diese dauerhaft zu erhalten.

- **Anpflanzung von Bäumen**

Auf den privaten Grundstücken ist zusätzlich die Anpflanzung von insgesamt 9 Laubbäumen / Obstbäumen vorzunehmen.

5.8 Vollzug und Umlegung

Für die hier vorgelegte Satzung wird der erforderliche Ausgleich innerhalb der geplanten Grundstücke vollzogen.

Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Anpflanzung der Hecke sowie von 3 Bäumen wird dem Vorhaben auf dem Flurstück 33/2 zugeordnet. Auf das Flurstück 49 entfällt die Pflanzung von 6 Bäumen. Die Kosten trägt der jeweilige Grundstückseigentümer.

Im Teilgeltungsbereich 2 erfolgt die Umwidmung von vorher zur Bebauung vorgesehenen Gartenflächen in Grünflächen mit der Zweckbestimmung Nutzgarten. Die Festsetzung sichert den dauerhaften Bestand der vorhandenen Nutzung und ist somit eingriffsneutral.

5.9 Erhaltungsbindungen

Die auf der Fläche C vorhandene Gehölzhecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern wird als zu erhaltend festgesetzt. Sie dient zum Einen der Abschirmung der Fläche zum öffentlichen Raum und zum Anderen der Orts- und Landschaftsbildgestaltung. Die geschädigten Gehölze sind daher bei Abgang zu ersetzen. Auch eine weitere Verdichtung der Hecke ist möglich. Für ersetzende und ergänzende Pflanzungen sollen die in der Pflanzliste aufgeführten heimischen Arten zur Anwendung kommen.

6.0 Sonstiges

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Grundwasserfassung Satow und der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Warnow“.

Auf die Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone wird im Textteil Hinweise Pkt. II) der Satzung hingewiesen.

Altlasten

Im Rahmen des Planverfahrens haben sich keine neuen Aspekte im Hinblick auf Altlastenvorkommen ergeben. Demnach sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.

Ein Hinweis zum Umgang mit bei Bauarbeiten zufällig aufgefundenen Altlasten ist im Textteil Hinweise Pkt. III) der Satzung enthalten.

Gewässerschutz

Gewässer I. und II. Ordnung sind von der Planung nicht betroffen.

Gemeinde Satow, den 28. Okt. 2011

Drese, Bürgermeister

