

**Satzung der Gemeinde Satow
über die 3. Änderung der
Innenbereichssatzung „Kammerhof“**

Begründung

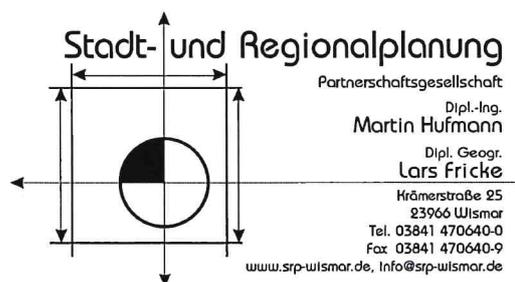
Satzungsbeschluss

27.06.2013

Satzung der Gemeinde Satow über die 3.Änderung der Innenbereichssatzung „Kammerhof“

Begründung

Gliederung	Seite
1.0 Einleitung	2
1.1 Planungsziele	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	3
2.0 Planungskonzept	4
2.1 Derzeitiger Bestand	4
2.2 Städtebauliches Konzept	5
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze	5
2.4 Flächenbilanz	5
2.5 Denkmalschutz	5
3.0 Ver- und Entsorgung	6
4.0 Immissionsschutz	7
5.0 Natur und Landschaft / Eingriffs-Ausgleich und Grünordnung	8
5.1 Vorbemerkungen	8
5.2 Bestandsdarstellung	8
5.3 Eingriffsdarstellung und Empfehlung für Maßnahmen	9
5.4 Artenschutz	10
6.0 Sonstiges	11



1.0 Einleitung

1.1 Planungsziele

Die Innenbereichssatzung Satow für den Bereich „Kammerhof“ wurde durch die Gemeinde Satow im Jahr 1995 beschlossen. Seitdem wurde die Satzung zweimal geändert bzw. ergänzt.

Nun liegen erneut Anfragen zur Änderung einer Grünfläche in eine Baufläche im Bereich der Innenbereichssatzung vor. Es ist geplant, Einfamilienhäuser zu errichten. Da die Grünfläche aus heutiger Sicht nicht notwendig ist und der vollerschlossene Bereich an der Straße „Am Kammerhof“ in einem bebauten Umfeld liegt, wird ein Lückenschluss durch eine Wohnbebauung für sinnvoll erachtet. In den Änderungsbe-
reich wird ein nicht mehr benötigter Weg nördlich des Flurstücks 461 einbezogen.

Die Gemeindevertretung Satow hat daher in ihrer Sitzung am 24.01.2013 die Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung der Innenbereichssatzung „Kammerhof“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Satow ist der Hauptort der Gemeinde Satow und liegt im Landkreis Rostock an der Landesstraße L 10 und der Kreisstraße DBR 5.



Der insgesamt 0,17 ha große Geltungsbereich liegt östlich der Straße „Am Kammerhof“. Er umfasst die Flurstücke 460 (teilweise), 461 (teilweise) und 462 der Flur 1 in der Gemarkung Satow.

Geltungsbereich der 3. Änderung,
Quelle: Luftbild GAIA MV

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Satow verfügt für den Ortsteil Satow über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich ist darin als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Derzeit erarbeitet die Gemeinde Satow die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Im Entwurf dieser Neuaufstellung werden für den Bereich der 3. Änderung ebenfalls Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Vorentwurf waren aufgrund der rechtskräftigen Satzung noch Grünflächen dargestellt. Die vorliegende Satzung wird dementsprechend aus den derzeitigen sowie den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind als Grünfläche und darüber hinaus als Gemischte Bauflächen sowie der gewerblich genutzte Bereich als Gewerbegebiet auch entsprechend der wirksamen Fassung in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung war bisher innerhalb der Innenbereichssatzung als Grünfläche definiert. Auch die Umgebung lässt auf eine Innenbereichslage nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB schließen, so dass es sich hier nicht um eine Ergänzungsfläche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.

Mit dem Entwurf der 3. Änderung der Innenbereichssatzung hatte die Gemeinde noch Festsetzungen u.a. in Bezug auf die Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen sowie die zulässigen Wohneinheiten getroffen. Aufgrund der rechtlichen Vorgaben können innerhalb der Klarstellungssatzung keine Festsetzungen getroffen werden. Die Festsetzungen sind somit entfallen bzw. als Empfehlungen in die Satzung eingeflossen.

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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 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 Aufstellung der Satzung gültigen Rechtsvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen dienen die von der Gemeinde Satow übergebene Automatisierte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 aus dem Jahr 2011, die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen.

1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke innerhalb des Bereiches der 3. Änderung befinden sich teilweise im Besitz der Gemeinde sowie im Privatbesitz.

Die Planungskosten werden von den künftigen privaten Grundstückseigentümern übernommen.

2.0 Planungskonzept

2.1 Derzeitiger Bestand

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar östlich des Stichweges „Am Kammerhof“, der der Erschließung des Wohngebietes dient. Östlich des Geltungsbereiches verläuft der ländliche Weg nach Püschow. Daran schließt sich eine Grünfläche als Abstandsfläche zum Gewerbestandort an. Innerhalb des gewerblich nutzbaren Bereiches wird derzeit nur eine kleine Autowerkstatt betrieben. Übrige Flächen und Gebäude sind ungenutzt.



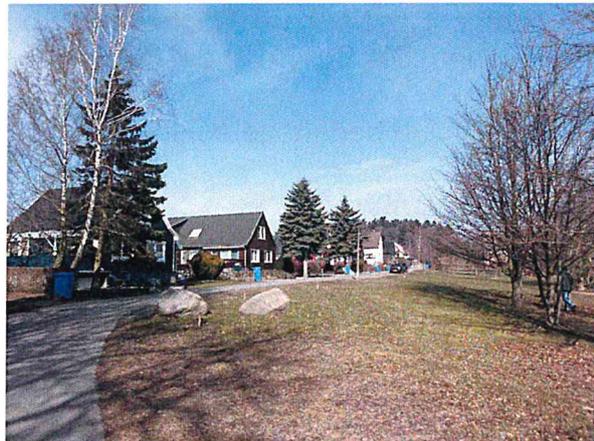
Blick aus dem Änderungsbereich in Richtung des gewerblich nutzbaren Bereiches

Die Stichstraße „Am Kammerhof“ ist als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg gestaltet und mit Asphalt befestigt. Im Norden des kleinen Wohngebietes endet diese in einer Wendeanlage

Im Norden des Geltungsbereiches der 3. Änderung ist ein Weg mit Betonplatten befestigt. Die übrigen Flächen stellen sich als gärtnerisch gestaltete Grünfläche, als gepflegte Rasenfläche, dar. Im nördlichen Bereich sind jüngere Obstbäume vorhanden. Auf dem südlichen Flächen befinden sich weitere Laubbäume. Im Nordosten des Geltungsbereiches verläuft entlang des einspurigen, asphaltierten Weges nach Püschow eine einreihige Hecke aus heimischen Gehölzen. Das Geländeniveau des Änderungsbereiches fällt in Richtung Osten zum Weg ab.



Rasenflächen mit jungen Einzelbäumen im Änderungsbereich



Straße „Am Kammerhof“ mit straßenbegleitender Bebauung

Die Gebäude mit Satteldächern im direkten Umfeld des Änderungsbereiches, so auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite, sind giebelständig zur Straße „Am Kammerhof“ ausgerichtet. Im Norden des kleinen Wohngebietes sind auch Gebäude mit Walmdächern, die auch traufständig zur Straße angeordnet sind, vorhanden.

2.2 Städtebauliches Konzept

In der rechtskräftigen Fassung der Innenbereichssatzung sind im Geltungsbereich der Satzung Grünflächen dargestellt. Aus Sicht der Gemeinde besteht an dieser Stelle kein Bedarf für eine Grünfläche. Sie möchte den Gesuchen nach dringend benötigtem Wohnbauland in Satow durch Umwandlung der Flächen entsprechen. Mit der vorgesehenen Grundstücksbildung kann eine ergänzende straßenbegleitende Bebauung mit zwei bis drei Wohngebäuden entsprechend der bestehenden städtebaulichen Struktur erfolgen.

Der Weg im Norden des Änderungsbereiches wird im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben zurückgebaut.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Am Kammerhof“.

Die Flächen des Geltungsbereiches sollen den Bereich der Ortslage abrunden und die Möglichkeit schaffen, die vorhandene Bebauung zu ergänzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB innerhalb der Innenbereichssatzung nach der näheren Umgebung gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB. Die nähere Umgebung ist durch Einzelhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten geprägt. Die Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ist durch die Gemeinde nicht gewünscht.

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes sollte je Baugrundstück ein heimischer Laubbaum oder auch ein Obstbaum angepflanzt werden.

2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Aus der 3. Änderung der Innenbereichssatzung ergeben sich in Bezug auf die öffentliche Verkehrserschließung keine neuen Aspekte.

Die nunmehr bebaubare Fläche wird über die Straße „Am Kammerhof“ verkehrlich angebunden. Die Straße endet im Norden des Wohngebietes in einer Wendeanlage.

Stellplätze sind bedarfsgerecht auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung der Innenbereichssatzung beträgt rund 0,17 ha. Die Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
bebaubare Flächen	1.700 m ²

2.5 Denkmalschutz

Baudenkmale sind von der 3. Änderung der Innenbereichssatzung des Ortsteiles Satow nicht betroffen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Baudenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG

M-V) die zuständige 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.

3.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist durch die Anbindung an die Straße „Am Kammerhof“ gesichert.

Die ordnungsgemäße Erschließung für die Trinkwasserversorgung und die Ableitung des Schmutzwassers sowie für die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas kann über die vorhandenen Leitungssysteme im öffentlichen Bauraum durch die Herstellung der entsprechenden Hausanschlüsse erfolgen. Zur Herstellung der Hausanschlüsse sind rechtzeitige Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern durch die jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

Leitungen befinden sich im Bereich der Straße „Am Kammerhof“. So sind Leitungen der E.ON edis AG auf der östlichen Straßenseite sowie der Telekom und der Stadtwerke Rostock – Gasnetz auf der westlichen Seite vorhanden. Eine weitere Leitung der Telekom verläuft darüber hinaus auch innerhalb des Weges nach Püschow.

Vorhandene Ver- und Versorgungsleitungen auch der übrigen Ver- und Entsorgungsträger sind zu beachten. Bei Arbeiten sind die derzeit gültigen Richtlinien und Normen zu berücksichtigen. Bei geplanten Bauarbeiten sind ggf. Einweisungen durch den jeweiligen Netzbetreiber notwendig und im Vorfeld der Baumaßnahmen rechtzeitig abzustimmen.

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt über die vorhandenen Hydranten. Zum einen befindet sich ein Hydrant nördlich des Satzungsgebietes in der Straße „Am Kammerhof“ in einer Entfernung von rund 160 m zum südlichen Geltungsbereichsrand. Zum anderen ist ein Hydrant im „Heller Weg“ südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 300 m zur Mitte des Satzungsgebietes vorhanden. Als Feuerwehraufstellfläche dienen die vorhandenen Straßen. Zur Erstversorgung werden die Löschwasserfahrzeuge der Feuerwehr genutzt. Die Löschwasserversorgung ist für das Satzungsgebiet gesichert.

Für die Regenwasserableitung ist wie bisher die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück zu realisieren. Der Nachweis zur Versickerung ist durch die Bauherren im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Die Verwendung von Niederschlagswasser für häusliche Zwecke ist genehmigungspflichtig und beim Zweckverband Kühlung zu beantragen.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist im Geltungsbereich über die vorhandenen Straßen gewährleistet. Am Tag der Abfuhr sind die Abfallbehälter durch die jeweiligen Grundstückseigentümer an der Straße „Am Kammerhof“ bereitzustellen.

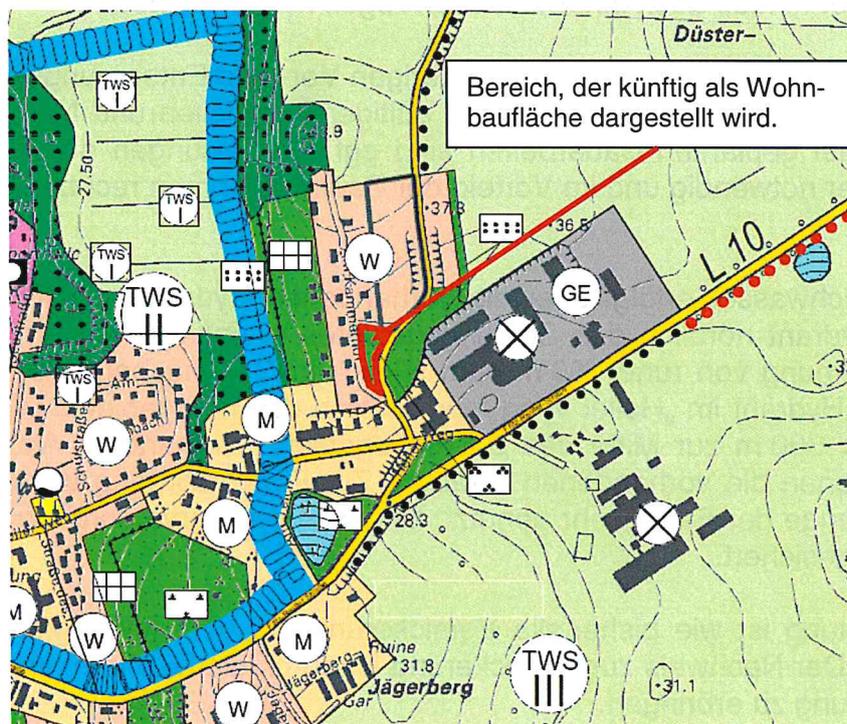
4.0 Immissionsschutz

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

Die „Rostocker Straße“, Landesstraße L 10, befindet sich in etwa 150 m Entfernung zum südlichen Rand des Änderungsbereiches. Sie ist teilweise durch vorhandene Gebäude abgeschirmt. Innerörtlich gilt Tempo 50. Es wird daher eingeschätzt, dass es zu keinen unzulässigen Immissionsbelastungen durch den Verkehr im Änderungsbereich kommt.

Beeinträchtigungen hinsichtlich der vorhandenen gewerblichen Nutzung für den Bereich der 3. Änderung sind nicht zu erwarten, da lediglich eine Autowerkstatt betrieben wird. Der gewerblich nutzbare Bereich liegt innerhalb einer tiefergelegenen Fläche. Durch die etwa 2 bis 3 m hohe Böschung erfolgt eine gewisse Abschirmung zur Wohnbebauung. Im Flächennutzungsplan sind als Abstandsflächen Grünflächen zwischen dem Weg nach Püschow und dem Gemischten Bauflächen sowie dem Gewerbegebiet ausgewiesen.

Künftige Ansiedlungen sind so zu entwickeln, dass unzulässige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow im Rahmen der Neuaufstellung, Bearbeitungsstand Vorentwurf. Der Bereich zwischen der Straße „Am Kammerhof“ sowie dem Weg nach Püschow, damit auch der Bereich der vorliegenden 3. Änderung der Innenbereichssatzung, wird im Entwurf des Flächennutzungsplanes entsprechend der gemeindlichen Ziele als Wohnbaufläche dargestellt.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Temporäre landwirtschaftliche Einsatzstage und ggf. –nächte, z.B. zur Erntezeit, 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

Das ganzheitliche Gefüge aller natürlichen Wirkungsfaktoren wird umfassend als Naturhaushalt bezeichnet. Veränderungen der Gestaltung oder der Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind als Eingriffe in die Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu bewerten. Innerhalb des Geltungsbereiches werden naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet.

Nach § 19 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Planung die Umweltbelange frühzeitig mit einzubinden und Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

Aufgrund der Bestimmungen des § 34 Abs. 5 BauGB und des § 12 Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriffe anzusehen und ziehen daher keine Verpflichtung zu Ausgleichsmaßnahmen nach sich. Somit gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbalargumentativer Form.

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Abarbeitung der oben erläuterten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes 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“ bewertet. Auch der Zustand, der sich nach vollständiger Realisierung der durch die 3. Satzungsänderung ermöglichten Bebauung ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb der Bauflächen die Wertigkeit des Planungsraumes abnehmen wird.

5.2 Bestandsdarstellung

Der Geltungsbereich liegt östlich der Straße „Am Kammerhof“. Er umfasst die Flurstücke 460 (teilweise), 461 (teilweise) und 462 der Flur 1 in der Gemarkung Satow.

Die zu überplanende, gärtnerisch gestaltete Grünfläche ist im nördlichen Bereich (Flurstück 461) von jüngeren Obstbäumen bestanden. Die Obstbäume setzen sich aus Malus- und Prunusarten zusammen und haben Stammumfänge von 25 cm bis 75 cm. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Betonplattenweg. Im Nordosten des Geltungsbereiches verläuft entlang des einspurigen, asphaltierten Weges nach Püschow eine einreihige Hecke aus heimischen Gehölzen mit jüngeren Überhältern (Ahorn). Die Arten der Hecke setzen sich zum größten Teil aus Schlehe, Weißdorn und Hasel zusammen. Auf dem südlichen Baugrundstück (Flurstück 462)

befinden sich heimische Laubbaumarten (Buche, Ahorn) mit unterschiedlichen Stammumfängen von 30 cm bis 125 cm. Die artenarme, intensiv gepflegte Rasenfläche des Geltungsbereiches weist einen geringen Kräuteranteil, jedoch einen hohen Anteil des ausdauernden Weidelgrases auf.

Gehölzbestand

Der Gehölzbestand des Geltungsbereiches ist auf dem nördlichen Baugrundstück durch jüngere Obstbäume gekennzeichnet. Der Bestand setzt sich aus unterschiedlichen Obstbaumarten zusammen. Die Stammumfänge der einzelnen Obstbäume weisen Werte bis 75 cm auf. Die meisten sind jedoch deutlich geringer. Eine gärtnerische Pflege ist deutlich zu erkennen. Ein regelmäßiger Obstbaumschnitt wurde durchgeführt. Die Obstbäume lassen sich im Zusammenhang mit einer Wohnhauserrichtung nicht alle sinnvoll erhalten. Ein Schutzstatus gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) ist nicht gegeben, somit muss zur Fällung keine Ausnahme beantragt werden. Es wird empfohlen durch Obstbaumneuanpflanzungen den Verlust von Obstbäumen zu kompensieren.



An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich im nördlichen Baugrundstück eine einreihige Siedlungshecke. Diese setzt sich zum größten Teil aus einheimischen Arten, wie Weißdorn, Hasel und Schlehe zusammen. Die straßenbegleitende Hecke ist in ihrer Ausprägung etwa 25 m lang und max. 1,5 m breit. Durch den Landmaschinenverkehr unterliegt sie einer zusätzlichen anthropogenen Beeinflussung und muss aufgrund der nahen Straßenverhältnisse gärtnerisch in Form gehalten werden.



Auf dem südlichen Baugrundstück stehen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zum Teil jüngere, heimische Laubbäume. Die Artenzusammensetzung besteht aus Ahornbäumen und Rotbuchen. Die Bäume weisen Stammumfänge 30 cm bis 125 cm auf.

Im Nordosten des südlichen Baugrundstückes ist eine Rotbuche mit einem Stammumfang von 125 cm vorhanden. Eine weitere, 2-stämmige Rotbuche befindet sich im südöstlichen Bereich des südlichen Baugrundstückes. An den Stämmen wurden Umfänge von 80 cm und 95 cm in 1,30 m Höhe gemessen. Die Buchen sind gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Die restlichen, jüngeren Laubbäume mit Stammumfängen deutlich unter 90 cm sind nicht gesetzlich geschützt und lassen sich in Folge der Ziele der Satzung nicht sinnvoll erhalten.

5.3 Eingriffsdarstellung und Empfehlung für Maßnahmen

In der rechtskräftigen Fassung der Innenbereichssatzung sind im Geltungsbereich der Satzung Grünflächen dargestellt. Aus Sicht der Gemeinde besteht an dieser Stelle kein Bedarf für eine Grünfläche. Sie möchte den Gesuchen nach dringend benötigtem Wohnbauland in Satow durch Umwandlung der Flächen entsprechen. Mit der

vorgesehenen Grundstücksbildung kann eine ergänzende straßenbegleitende Bebauung entsprechend der bestehenden städtebaulichen Struktur erfolgen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Am Kammerhof“. Der Plattenweg an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird zurückgebaut.

Nach § 34 BauGB ist eine angepasste Bauweise mit Einzelhäusern vorgesehen. Da sich die Gebäude nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen müssen, kann ein Eingriff in das Landschaftsbild ausgeschlossen werden.

Geschützte Biotope: Durch die 3. Satzungsänderung werden keine Eingriffe oder Beeinträchtigungen in bestehende, gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vorbereitet. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Schutzgebiete: Das sich 350 m südwestlich des Geltungsbereiches am Mühlenbach befindliche Vogelschutzgebiet wird durch die vorliegende 3. Satzungsänderung nicht berührt. Weitere Schutzgebiete sind in der Umgebung des Geltungsbereiches der 3. Satzungsänderung nicht vorhanden.

Auf den jeweiligen Grundstücken sollte jeweils ein heimischer Laubbaum der Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang (StU) 16/18 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum aus heimischen Sorten mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Dabei dient die nachfolgende Übersicht als Empfehlung für die Pflanzenauswahl.

Pflanzliste einheimische Laubbäume:

Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>),	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>),
Hain-Buche (<i>Carpinus betulus</i>),	Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>),
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>),	Stiel-Eich (<i>Quercus robur</i>),
Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>),	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>),
Feld-Ulme (<i>Ulmus minor</i>),	Weiß-Birke (<i>Betula pendula</i>),
Espe (<i>Populus tremula</i>),	Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>),
Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>),	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>),
Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>).	

Es wird durch die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume vor Beseitigung und allen Handlungen zu schützen sind, die eine Zerstörung, Beschädigung oder erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben. Eine künftige Bebauung ist nur mindestens außerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereiches der geschützten Bäume zulässig.

5.4 Artenschutz

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Aufgrund fehlender Biotopstrukturen, der geringen Flächengröße, der Lage zwischen weiteren Siedlungsflächen und der damit einhergehenden, ständigen anthropogenen

Beeinflussung erfolgte eine negative Potentialabschätzung für unter Schutz stehende Tiere der Artengruppen: Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen und Weichtiere. Dies bestätigte sich innerhalb genauerer Untersuchungen bzw. während einzelner Begehungen (März 2013).

Für die Artengruppe der Vögel kann das Vorkommen bodenbrütender Arten auf Grund der Lage zwischen unterschiedlichen Siedlungs- und Verkehrsflächen, der geringen Flächengröße und der intensiven Rasenpflege ausgeschlossen werden. Zudem konnten bei den Begehungen im März 2013 keine Brutstätten in den Gehölzstrukturen nachgewiesen werden. Hierfür fehlen geeignete Strukturen innerhalb der maximal 1,5 m breiten Hecke sowie in den Obst- und Laubbäumen.

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Beseitigung von Gehölzen i.d.R. nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Storchennest in ca. 50 m Entfernung. Zum Zeitpunkt der letzten Begehung (07.03.2013) konnte kein Storch nachgewiesen werden. Die Fläche des Geltungsbereiches eignet sich nicht als Nahrungsgebiet für den Weißstorch. Artenschutzrechtliche Fragestellungen können sich aufgrund des zu überplanenden Areales maximal auf die Bauzeit beziehen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange in Bezug auf das Störungsverbot nicht zu erwarten sind.

Es ergeben sich für das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Fragestellungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Eine Prüfung der Verbotstatbestände, gemäß § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG, ist somit nicht durchzuführen.

Ebenso entfällt das Prüfen von Vermeidungsmaßnahmen sowie von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und der sich daraus ableitenden Prüfung von Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

6.0 Sonstiges

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Grundwasserfassung Satow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

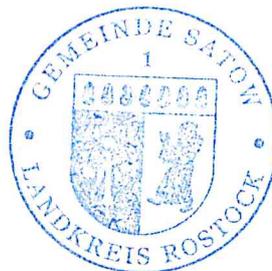
Empfehlungen:

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sollten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und an Ort und Stelle wiederverwendet oder einer Wiederverwertung zugeführt werden.

Gemeinde Satow, den 28. JUNI 2013




Der Bürgermeister

