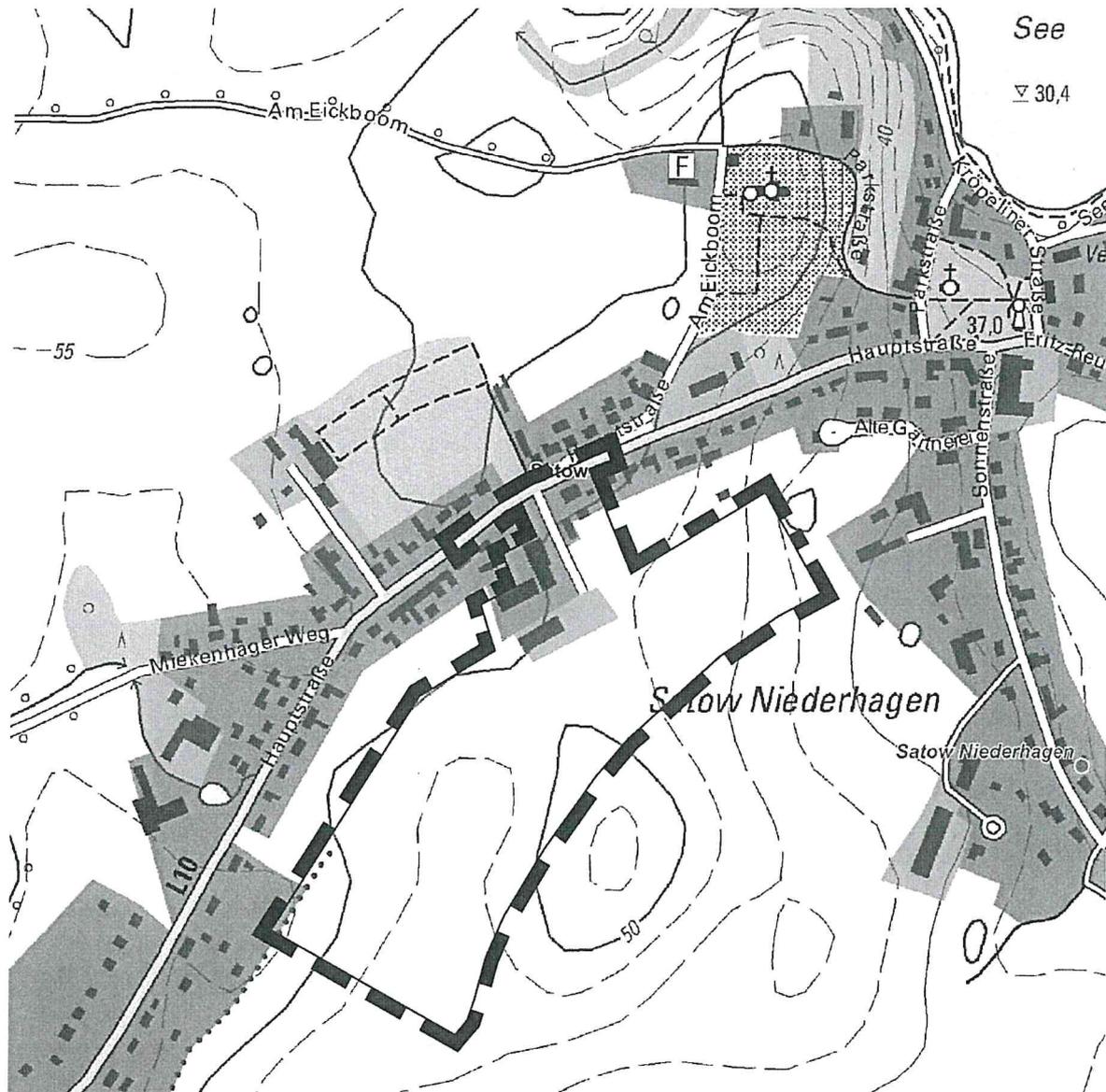


Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über die

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Niederhagen"

umfassend den gesamten Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 6 "Niederhagen"

Begründung

Satzungsbeschluss

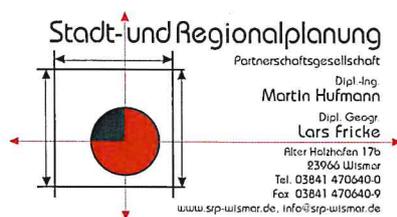
24.11.2016

Begründung

zur
Satzung der Gemeinde Satow
über die
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Niederhagen"

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Gebietsabgrenzung	3
3. Planungsrecht, Plangrundlagen	3
4. Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
5. Inhalte der Änderung	6
6. Grünordnung, Naturschutz und Artenschutz	9
7. Flächenbilanz	11
8. Eigentumsverhältnisse	11
9. Sonstiges, Hinweise	11

Planverfasser:



1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Satow „Niederhagen“ wurde von 1995 bis 1999 erarbeitet und im Jahr 2000 in Kraft gesetzt. Eine 1. vereinfachte Änderung erfolgte im Jahr 2000 mit dem Inhalt, dass für die südwestlich gelegenen Bauflächen wie im übrigen Plangebiet eine zweigeschossige anstelle einer eingeschossigen Bauweise zugelassen wurde.

Die Planungsinhalte konnten jedoch bisher nicht umgesetzt werden. Nach langen Jahren des Stillstandes hat nun ein neuer Erschließungsträger die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 6 in Satow-Niederhagen übernommen. Es ist eine kurzfristige Erschließung des Wohngebietes vorgesehen, um in der Gemeinde nachgefragtes Wohnbauland zur Verfügung stellen zu können.

Im Rahmen der neu erstellten Erschließungsplanung zeigte sich, dass einige Festlegungen der Ursprungsplanung nicht sinnvoll umzusetzen sind. So sind ein Regenrückhaltebecken und ein Graben im Nordosten des Plangebietes nicht realisierbar bzw. nicht erforderlich. An der Kindertagesstätte (Kita) ist ein kleinteiliger Flächentausch vorzunehmen. In diesem Zusammenhang soll die Erschließungsstraße von der Kita abrücken. Zufahrten und öffentliche Stellplatzflächen sind anzupassen. Eine Gemeinbedarfsfläche für gesundheitliche Zwecke südlich der Hauptstraße ist heute als Wohngebiet mit Praxennutzung anzusprechen.

In Abstimmung mit dem Planungsamt des Landkreises wurde festgestellt, dass eine vereinfachte Bebauungsplan-Änderung nach § 13 BauGB ohne die Notwendigkeit der Aufstellung eines Umweltberichts gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden kann, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Die Gemeindevertretung hat daher am 28.07.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 im vereinfachten Verfahren gemäß §§ 2 u. 8 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Ebenfalls am 28.07.2016 wurde der Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung beschlossen.

Aus den Beteiligungen resultieren zwei Eingaben von Bürgern zur Reduzierung der GRZ und der Geschossigkeit in den WA 2, denen gefolgt wurde. Im Zusammenhang mit der neuen Kita-Planung wurde auch die GRZ der Gemeinbedarfsfläche reduziert. Weiterhin erfolgten kleinere Ergänzungen (Straßenquerschnitte, Festsetzung zur Gehölzbeseitigung hinsichtlich des Artenschutzes) und die Aufnahme von Hinweisen im vorliegenden Satzungsexemplar.

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Niederhagen“ in der Fassung der 1. Änderung, gelegen südöstlich der Hauptstraße in Satow, angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung in der Flur 1, Gemarkung Satow-Niederhagen. Die Größe der Geltungsbereiche beträgt insgesamt etwa 8,3 ha.

3. Planungsrecht, Plangrundlagen

Zur planerischen Grundkonzeption wird auf die Begründung zur Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 6 verwiesen. Mit der 2. Änderung wird die Ursprungspla-

nung in der Fassung der 1. Änderung auf aktueller Basis in der Planzeichnung (Teil A) konkretisiert. Die textlichen Festsetzungen (Teil B) werden aufgrund der Änderungen und nach heutigen Maßstäben insgesamt aktualisiert.

Da durch die kleinteiligen Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Bei der Art und der Größe der im Rahmen der Bebauungsplanänderung zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgt nicht. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hansch & Bernau, Rostock, Stand Juni 2016; die topographische Karte, GeoBasis DE/MV; der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Satow „Niederhagen“ in der Fassung der 1. Änderung; die Erschließungsplanung von VEA Plan Rostock GbR, Juni 2016 sowie eigene Erhebungen verwendet.

4. Flächennutzungsplanung und Raumordnung

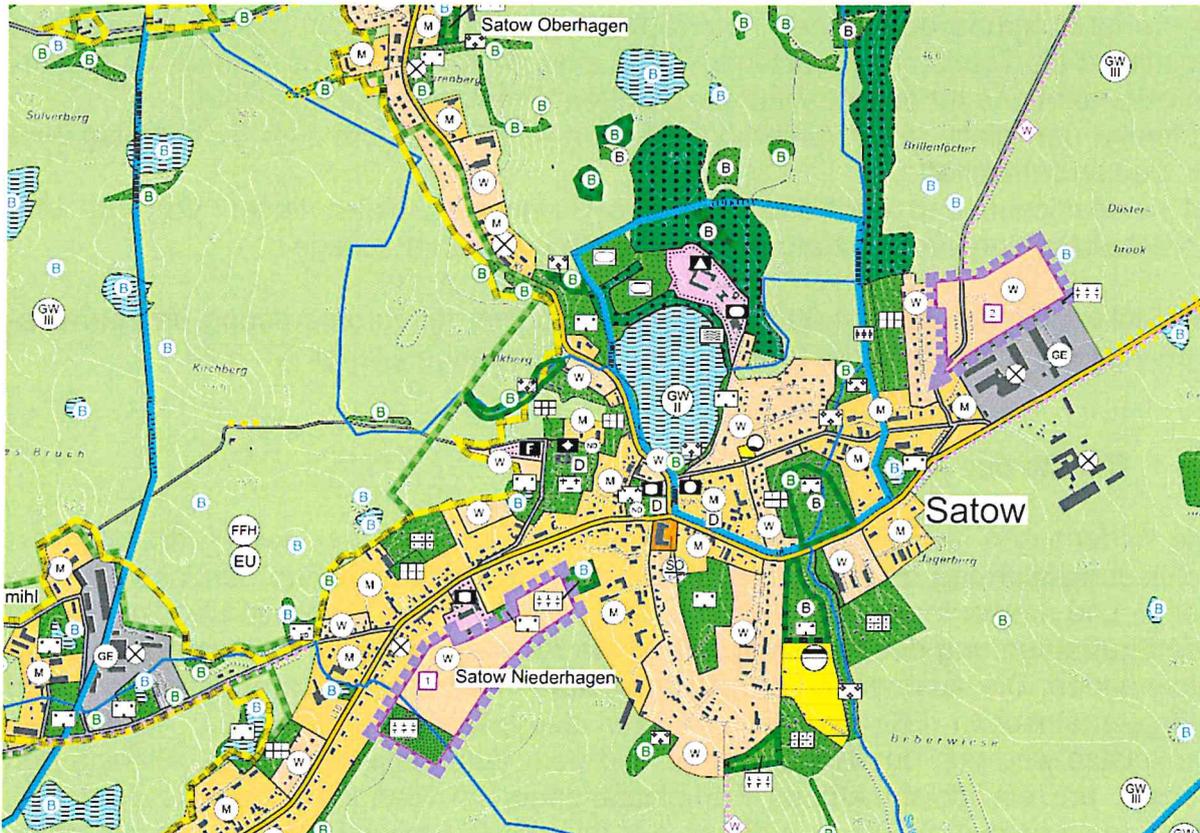
Die Planung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Satow (vor dem Zusammenschluss zur Großgemeinde Satow) entwickelt. Der Flächennutzungsplan für den ehemaligen Gemeindeteil Satow ist seit 1993 wirksam und gilt bis heute. Darin ist der überwiegende Bereich des Plangebietes für eine Wohnbebauung vorgesehen und als Wohnbaufläche mit der Nr. 2 gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Kleinteilig wurden die Kindertagesstätte und eine gesundheitlichen Zwecken dienende Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Großgemeinde Satow wurde die Wohnbaufläche im Vorentwurf von 2012 übernommen. Da sich jedoch auch bis 2015 keinerlei Aktivität abzeichnete, hat die Gemeinde das Gebiet im Entwurf des Flächennutzungsplanes vom Oktober 2015 gestrichen und stattdessen eine Fläche südwestlich der Feuerwehr ausgewiesen.

Begründung zur Satzung der Gemeinde Satow über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
"Niederhagen"

Aufgrund des eingangs genannten neuen Flächeneigentümers und der aufgenommenen Aktivitäten zur Entwicklung des Baugebietes wurde die Fläche in den aktuellen, geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes vom 23.06.2016 wieder mit der Nr. 1 aufgenommen, denn die Entwicklung dieser Wohnbaufläche entspricht den gemeindlichen Entwicklungszielen und ist bedeutsam für die weitere Entwicklung des Ortes Satow.

Die Wohnbaufläche südwestlich der Feuerwehr ist stattdessen wieder entfallen, da hier auch naturschutzfachliche Gründe (z.T. EU-Vogelschutzgebiet) gegen eine Ausweisung sprachen. Weiterhin wurden in Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde andere Bauflächen in den Ortsteilen, z.B. in Heiligenhagen, reduziert.



Auszug aus dem aktuellen, geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes vom 23.06.2016 mit der wieder aufgenommenen Wohnbaufläche Nr. 1 analog zum Bebauungsplan Nr. 6 und der entfallenen Wohnbaufläche südwestlich der Feuerwehr

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 6 entspricht also auch den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet Satow sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) vom August 2011 verankert.

Satow ist im RREP als Grundzentrum eingestuft, das eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereichs mit Einrichtungen, Gütern und Dienstleistungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs gewährleisten soll. Auf das Grundzentrum und den Gemeindehauptort Satow sollen sich möglichst viele

zentralörtliche Funktionen konzentrieren. Der Nahbereich umfasst die Einwohner im Gemeindegebiet von Satow.

Satow ist außerdem Endpunkt der Siedlungsachse Rostock – Satow, die sich entlang der Landesstraße L 10 erstreckt. Die Siedlungsachsen sind aufgrund der guten Verkehrsanbindung auch Schwerpunkte der baulichen Entwicklung, insbesondere des Wohnungsbaus und der gewerblichen Entwicklung.

Mit der Bundesautobahn BAB 20 und den Autobahnabfahrten Kröpelin/ Satow und Bad Doberan/ Schwaan sowie den Kreuzen der Landesstraßen L 10 und L 11 sowie L 10 und L 13 verfügt Satow über eine ausgesprochen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Satow ist aufgrund der reichen naturräumlichen Ausstattung im mecklenburgischen Hügelland als Tourismusentwicklungsraum eingestuft, der sich besonders als Naherholungsraum und für den Ausbau des „sanften“ Fremdenverkehrs eignet.

Aufgrund der relativ guten Ackerböden gehört das Territorium zum Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Im nordöstlichen und westlichen Teil des Gemeindegebietes liegen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Naturschutz und die Landschaftspflege.

Mit Stellungnahme vom 14.09.2016 stimmt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 zu.

5. Inhalte der Änderung

Die Änderungen im Bebauungsplan werden v.a. aufgrund der neu erarbeiteten Erschließungsplanung erforderlich. Darin wurden die aktuellen Erfordernisse der verkehrs- und medientechnischen Erschließung nach gültigen Richtlinien berücksichtigt. Die Straßenführung der Planstraßen und die Anbindung an die Hauptstraße bleiben unverändert. Die Ausformung der Wendeanlage im Nordosten der Planstraße B wird fahrgeometrischen Erfordernissen besser angepasst. Die Lage der öffentlichen Parkplätze wird von der Wendeanlage und dem Zufahrtbereich in alle Planstraßen verlegt, um ein gleichmäßiges Parkplatzangebot im Plangebiet zu erreichen (vgl. Straßenquerschnitte). Die Anordnung der öffentlichen Stellplatzflächen und der anzupflanzenden Bäume wird im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend den Anforderungen der Erschließung und Grundstückszuwegung konkretisiert.

Um für die Kindertagesstätte Satow, die weiter ausgebaut wird, Stellplätze bereitstellen zu können, wird die Planstraße vor der Kita etwas nach Osten verlegt. Dadurch wird auch ein größerer Abstand zwischen Kita und Planstraße hergestellt. Westlich der Planstraße werden Stellplätze für das Bringen und Abholen der Kinder eingerichtet, die an einen westlich gelegenen Fußweg grenzen. Über den Fußweg ist der Zugang zur Kita gewährleistet. Dadurch soll eine Gefährdung der Kinder weitgehend ausgeschlossen werden.

Zur Verkehrsberuhigung sollen Aufpflasterungen der Straße im Kita-Bereich und die Ausweisung einer geschwindigkeitsreduzierten Zone im gesamten Neubaugebiet dienen.

Stellplätze für die Angestellten der Kita sollen separat hinter dem nördlichen Kita-Gebäude errichtet werden, so dass die o.g. Stellplätze ausschließlich dem Bringen und Abholen der Kinder dienen. Stattdessen entfällt eine ursprünglich südlich der

Kita vorgesehen Verkehrsfläche. Die Ausbauplanungen der Kita einschließlich Außenanlagen laufen parallel zu dieser Bebauungsplanung.

Die Kindertagesstätte wird unverändert als Gemeinbedarfsfläche mit einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Bauweise wird von der offenen Bauweise in eine abweichende Bauweise geändert. Dadurch erfolgt eine Anpassung an den Bestand, in dem Gebäudelängen über 50 m vorhanden sind.

Die Privatgrundstücke östlich der Kita sind in der Ursprungsplanung aufgrund einer „ärztlichen Ambulanz“ als öffentliche Einrichtung bzw. Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen worden. Heute befinden sich hier eine Arztpraxis und Wohnungen sowie Nebengebäude. Daher wird die Art der Nutzung analog zu den übrigen Wohnbaugebieten als Allgemeines Wohngebiet WA 2 festgesetzt. Räume für freie Berufe sind gemäß § 13 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Darüber hinaus sind ausnahmsweise auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA 2 auf 0,3 bei eingeschossiger Bauweise begrenzt. Damit stehen auf den betroffenen Grundstücksflächen ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung und es erfolgt eine Anpassung an den Bestand, ohne eine zu große Verdichtung zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich das Zulässigkeitspektrum in den Allgemeinen Wohngebieten im Gegensatz zur Ursprungsplanung ansonsten nicht wesentlich verändert. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiete) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes ebenfalls nicht ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Das Störpotential solcher Betriebe im geplanten Wohngebiet wird aus heutiger Sicht als zu groß eingeschätzt.

Es sind in den WA 1 nach wie vor eine zweigeschossige, offene Bauweise und maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Da im Ursprungsplan eine verdichtete Bebauung bzw. kleinere Grundstücke vorgesehen waren, wurde eine für ein ländliches Wohngebiet relativ hohe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese wird, auch unter Berücksichtigung des bestehenden Umfeldes, in den WA 1 auf 0,3 reduziert, wobei zusätzlich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt wird. Dadurch wird gewährleistet, dass ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen in der Grundfläche reduziert oder z.B. mit einem Staffelgeschoss ausgebildet werden muss. Die angedachten, durchschnittlichen Grundstücksgrößen liegen bei ca. 600 m², wobei das Spektrum von 450 – 900 m² betragen kann.

Die vorhandenen Geländehöhen führen außerdem zu einem geänderten Konzept zur Ableitung des Regenwassers. Das nördliche Regenrückhaltebecken und der verbindende Graben zwischen dem nördlichen und dem südlichen Regenrückhaltebecken entfallen, da zwischen den Becken eine Geländekuppe liegt.

Das südliche Regenrückhaltebecken wird entsprechend den Abstimmungen mit den Trägern der Entsorgung als technische Anlage und nicht mehr naturnah ausgeführt. Durch diese Änderungen entfallen naturnahe Gewässer, aber es stehen größere Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Der Pflegeaufwand für die Gemeinde wird ganz erheblich reduziert. Die ehemals für den Graben vorgesehenen

Flächen werden daher vom Erschließungsträger mit einer Hecke bepflanzt und den privaten Grundstücken zugeordnet.

Durch den südlichen Teil des Plangebietes verläuft innerhalb der Grünflächen ein verrohrter Graben DN 600. Die Leitung wird in dem Bereich, in dem sie das Regenrückhaltebecken tangiert, umverlegt. Ein Streifen von jeweils 7,0 m beidseitig entlang des verrohrten Grabens ist frei von Gehölzen zu halten. Vorhandene Drainageleitungen sind zu beachten und ggf. umzuverlegen.

Die sonstigen Grundlagen der medientechnischen Erschließung ändern sich nicht. Es ist eine zentrale Abwasserentsorgung zur Kläranlage Satow vorgesehen. Dazu werden zwei Abwasser-Pumpwerke notwendig und in der Planzeichnung festgesetzt. Anschlussmöglichkeiten an die Trinkwasser-, Strom-, Erdgas- und die Telekommunikationsversorgung sind in der Hauptstraße gegeben. Die Löschwasserversorgung wird über einen Hydranten im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet sichergestellt. Die Lage des Stellplatzes für Wertstoffcontainer wird der geänderten Erschließungsstraße im Kita-Bereich angepasst.

Zur Klarstellung des Stellplatz-Erfordernisses und zur Vermeidung der Inanspruchnahme öffentlicher Flächen wird festgesetzt: Es sind mindestens zwei Stellplätze je Wohngebäude mit einer Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten. Für eine weitere Wohneinheit ist ein zusätzlicher Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.

Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgarten wird als Bereich zwischen straßenseitiger Gebäudefront und den Planstraßen sowie der Hauptstraße definiert. Dies ist eine Abänderung der bisherigen Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden den veränderten Gegebenheiten angepasst, vgl. dazu Kap. 6.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz basieren auf dem Immissionsschutzgutachten zur Ursprungsplanung, das bereits die Entlastung der L 10 durch den Bau der A 20 zum Inhalt hatte. Der Lärmpegelbereich V betrifft nur die Vorgartenfläche nördlich der vorhandenen Bebauung im Gebiet WA 2. Für die Lärmpegelbereiche wurden die Festsetzungen im Rahmen der vereinfachten Änderung nach heutigen Maßstäben aktualisiert. Die seitlichen Baugrenzen für Hauptgebäude wurde im LPB IV zurückgenommen, baulichen Erweiterungen auf dem Grundstück sollten vorzugsweise im hinteren, lärmgeschützten Bereich erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 6 erlässt die Gemeinde Satow eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften. Damit sollen lediglich grundlegende, optisch störende Einflüsse in dem Baugebiet am Ortsrand von Satow vermieden werden, ohne die baulichen Entfaltungsmöglichkeiten der künftigen Bauherren zu sehr einzuschränken.

In den festgesetzten WA-Gebieten beträgt die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude bei eingeschossiger Bauweise 22° bis 45°. Bei zweigeschossiger Bauweise

beträgt die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude 0° bis 25°. Damit soll ein Dachgeschossausbau über dem zweiten Vollgeschoss und damit eine zu starke Höhenentwicklung vermieden werden. Die Regelungen entsprechen der vorhandenen Bebauung.

Glasierte Dachziegel sind unzulässig. Dadurch werden unerwünschte Blendwirkungen am Ortsrand ausgeschlossen. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Gegensatz zu liegenden Anlagen unzulässig, da sie eine zu starke technische Überformung im Wohngebiet auslösen würden.

Bei Doppelhäusern sind hinsichtlich einer angemessenen Gestaltung Fassaden und Dächer der beiden Haushälften in gleichen Formen, Materialien und Farbtönen auszuführen.

Die zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt an den straßenzugewandten Grundstücksseiten der Planstraße und an der Hauptstraße maximal 0,80 m. Damit werden Belange der Verkehrssicherheit berücksichtigt und abgeschottete Grundstücke oder tunnelartige Straßenzüge mit 2,0 m hohen Einfriedungen vermieden.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist unzulässig. Auch diese technischen Anlagen stören das Ortsbild.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,00 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Damit sollen störende Einflüsse auf die Nachbarschaft und das Ortsbild vermieden werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

6 Grünordnung, Naturschutz und Artenschutz

Im Norden des Geltungsbereiches wird anstatt eines Regenrückhaltebeckens eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Grünfläche erhält die Zweckbestimmung ‚Ausgleichsfläche, öffentlich‘. In gleicher Weise wird der südliche Bereich des Geltungsbereiches um das Regenrückhaltebecken dargestellt.

Auf diesen beiden Flächen sollen sich extensiv genutzte, strukturreich Lebensräume für Pflanzen und Tiere entwickeln. Dazu wird die Anpflanzung von Gehölzgruppen auf mindestens 10 % der Gesamtfläche festgesetzt. Für diese Gruppen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Auf den verbleibenden Flächen sollen sich Wiesen entwickeln. Um eine Verbuschung und damit die Entwicklung von Wald zu verhindern wird eine Mahd zumindest alle zwei Jahre festgesetzt. Eine naturnahe Entwicklung der Wiesenflächen wird durch die Begrenzung auf maximal zwei Mähgänge pro Jahr gesichert. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Anpflanzgebote entfallen, da mit der textlichen Festsetzung mehr Flexibilität für die Umsetzung der Maßnahme bleibt.

Entlang der Ostgrenze sowie Westgrenze der Bebauung im südlichen Bereich werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Heckenanpflanzung“ ausgewiesen und als Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sollten hier Gräben verlaufen und eine Anpflanzung erfolgen. Auf diesen Flächen wird die Anpflanzung von 3-reihigen Hecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Der Abstand der Reihen sowie auch der Sträucher innerhalb der Reihen soll 1,50 m betragen. In die Pflanzung sollen Laubbäume

als Überhälter integriert werden. Diese sollen aber in größeren Abständen erfolgen, um Blicke in die Landschaft zu erhalten. Mit dem Bezug je 20 laufende Meter soll ein Gruppieren und größere Lücken ermöglicht werden. Mit den Hecken entsteht ein neuer grüner Ortsrand.

Für alle Pflanzungen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss vorzusehen, vorzugsweise sind Wildzäune zu errichten.

In den Straßen sind Anpflanzgebote für Bäume dargestellt. Die Festsetzung wurde in Hinblick auf die Arten geändert, da Linden in engen Straßen mit Stellplätzen ungünstig sind.

Die Festsetzung zur Bepflanzung von Kinderspielplätzen wird vereinfacht. Bei der Lage erscheint die ausschließliche Verwendung heimischer Gehölze nicht sinnvoll. Die Standortbedingungen sind schwierig und die geringe Artenauswahl führt zu monotonen Strukturen. Ausgeschlossen wird die Verwendung von giftigen Gehölzen.

Die Pflanzenliste 1 wird geändert. Kastanien und Eschen sind aufgrund von verbreiteten Krankheiten nicht mehr verfügbar. Zur Erhaltung einer vielfältigen Auswahl für die Pflanzungen werden Hainbuche und Wildapfel ergänzt.

Eingriffe in Natur und Landschaft:

Die mit der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als Basis für das Änderungsverfahren als ausgeglichen.

Die Nutzungsänderungen der Gemeinbedarfsflächen führen zu keinen zusätzlichen Eingriffen. Durch den Wegfall des nördlichen Regenrückhaltebeckens und die Reduzierung des Südlichen sowie den Wegfall der Gräben reduzieren sich die Eingriffe, es kommen Bepflanzungen hinzu. Außerdem wird die Grundflächenzahl für die Wohngebiete WA 1 von 0,4 auf 0,3 und für das WA 2 (ehemalige Gemeinbedarfsfläche) von 0,6 auf 0,4 gesenkt. Insgesamt ergibt sich aus der Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Artenschutz:

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Büro Lämmel Landschaftsarchitektur, Rostock, erarbeitet. Darin wurde untersucht, ob nach europäischem oder nationalen Recht geschützte Pflanzen- oder Tierarten von dem Planvorhaben betroffen sind und Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten können. Dabei wurde festgestellt, dass das Vorkommen von Pflanzen- und Tierarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, für das Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden kann. Geschützte Tierarten werden in Ihrem Lebensraum nicht wesentlich beeinträchtigt. Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Umsetzung der Planung zu einer Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kommt.

Die Beseitigung von Gehölzen ist nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Sollte eine Rodung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, ist durch den Bauherren/Vorhabenträger der Nachweis zu erbringen, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden. Dieser ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme vorzulegen.

7. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beträgt rund 8,3 ha. Die Flächen unterteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeine Wohngebiete: WA 1	32552
WA 2	5685
Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte	6679
Verkehrsflächen: Hauptstraße L 10	1783
Planstraßen	6665
Fußweg	133
Flächen für die Ver- und Entsorgung Regenrückhaltebecken	46 1587
Grünflächen: Parkanlage, öffentlich	448
Spielplatz, öffentlich	1085
Ausgleichsflächen, öffentlich	20368
naturbelassene Grünfläche, öffentlich	2448
Heckenanpflanzung, privat	4000
Gesamtgröße des Geltungsbereiches	83479

8. Eigentumsverhältnisse

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Das Grundstück der Kindertagesstätte einschließlich der Zufahrt gehört der Gemeinde Satow. Die Hauptstraße befindet sich als Landesstraße L 10 in der Baulast des Straßenbauamtes Stralsund.

9. Sonstiges, Hinweise

Zur planerischen Grundkonzeption wird auf die Begründung zur Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 6 verwiesen. Mit der 2. Änderung werden die Inhalte der Ursprungsplanung und der 1. Änderung in der Planzeichnung aktualisiert festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen werden aufgrund der o.g. Änderungen und nach heutigen Maßstäben geändert und aktualisiert.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Satow sowie in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung der Warnow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutz-

gebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sowie der Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet „Warnow“ sind zu beachten.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung i.S.d. Wasserrechtes dar und bedürfen der Genehmigung des Landkreises Rostock.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung bzw. Ableitung 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im nachrichtlich übernommenen Gebiet Bodendenke bekannt, die vor Beginn der Bauarbeiten untersucht werden müssen. Der Beginn des Mutterbodenabtrags ist mind. 4 Wochen zuvor verbindlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Trotzdem ist das Vorkommen nicht auszuschließen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften, Gesetze und Verordnungen können im Bauamt der Gemeinde Satow eingesehen werden.

Gemeinde Satow, den 05. DEZ. 2016


.....
Der Bürgermeister

