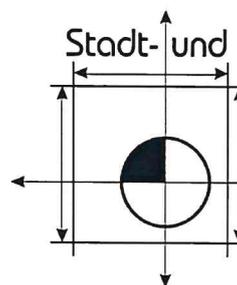


**Satzung der Gemeinde Satow
über die 2. Ergänzung der
Innenbereichssatzung „Kammerhof“**

Begründung

Satzungsbeschluss

28.06.2012



Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Krümerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Satzung der Gemeinde Satow über die 2. Ergänzung 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 Städtebauliche Konzeption.....	4
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze	5
2.4 Flächenbilanz	5
2.5 Denkmalschutz.....	6
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 Methodik.....	10
5.4 Eingriffsdarstellung	11
5.5 Minimierungsmaßnahmen und Kompensationserfordernis	13
5.6 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung	13
5.7. Artenschutz	14
5.8 Vollzug und Umlegung	14
5.9 Erhaltungsbindungen.....	15
6.0 Sonstiges	15

1.0 Einleitung

1.1 Planungsziele

Die Gemeindevertretung Satow hat in ihrer Sitzung am 26.01.2012 die Aufstellung der Satzung über die 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung „Kammerhof“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Für die beiden Ergänzungsflächen südlich der Straße „Heller Weg“ sowie westlich der Wohnbebauung an der Straße „Am Teich“ soll mit der Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich die Möglichkeit geschaffen werden, die Grundstücke mit Einfamilienhäusern zu bebauen. Beide Teilgeltungsbereiche sind bereits durch eine benachbarte Bebauung geprägt.

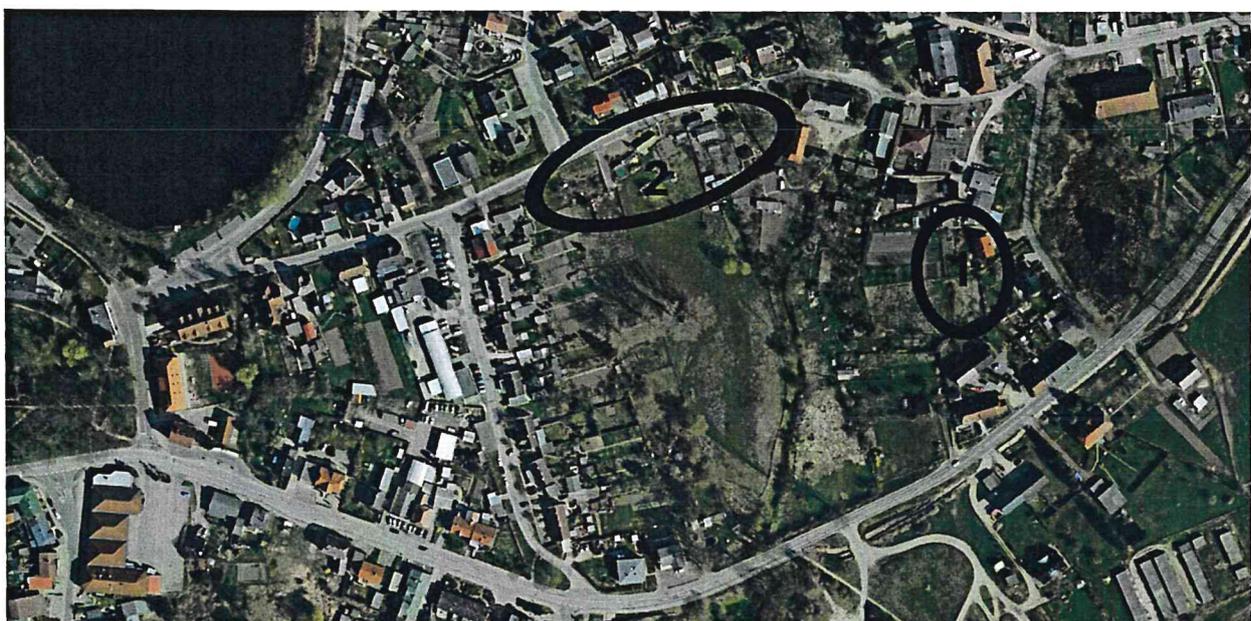
Damit ist die Möglichkeit zu einer weiteren baulichen Entwicklung im Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage eröffnet worden, ohne zusätzlichen öffentlichen Erschließungsaufwand hervorzurufen. Die Ergänzung wird daher als sinnvolle Abrundung der bestehenden Ortslage betrachtet. Um das Einfügen in die 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.

Bereiche, die nicht nach § 34 BauGB bebaut werden sollen, wurden als zu erhaltende Grünflächen festgesetzt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

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

Die beiden, insgesamt ca. 0,4 ha großen Geltungsbereiche der 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung liegen im östlichen Zentrumsbereich der Ortslage Satow, Flur 1, Gemarkung Satow, Flurstücke 21 und 22/2, jeweils teilweise, im Teilgeltungsbereich 1 sowie Flur 2, Gemarkung Satow-Niederhagen, Flurstücke 131, 132, 133 und 134/1, 134/23, jeweils teilweise, im Teilgeltungsbereich 2.



Teilgeltungsbereiche 1 und 2 – Quelle: Luftbild GAIA MV

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Satow verfügt für den Ortsteil Satow über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Teilgeltungsbereich 1 und der östliche Teil des Teilgeltungsbereiches 2 sind darin als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO dargestellt. Der westliche Teil des Teilgeltungsbereiches 2 ist Teil einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Diese Einschätzung für die gesamte Grünfläche ist aus heutiger Sicht fehlerhaft, da es sich straßenbegleitend um Grundstücke mit Wohnbebauung und dazugehörigen Nutzflächen sowie im straßenrückwärtigen Bereich um den Niederungsbereich des Mühlenbaches mit angrenzenden, privaten Gartenflächen handelt. Im Entwurf des zur Zeit in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet der Großgemeinde Satow werden die Mischgebiete (MI) als gemischte Bauflächen (M) und der westliche Teil des Teilgeltungsbereiches 2 als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Die 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung „Kammerhof“ wird dementsprechend aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

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 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, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; Unterlagen des Bauamtes Satow sowie eigene Erhebungen.

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 beantragte Ergänzungsfläche im Teilgeltungsbereich 1 wurde bei einer Ortsbegehung der Gemeinde mit der Unteren Naturschutzbehörde begutachtet. Dabei wurde festgestellt, dass sich der östliche Teil des Flurstücks 21 für eine Bebauung eignet, während der westliche Teil, eine Wiesenfläche, die zum Mühlenbach hin abfällt, unbebaut bleiben soll. Daran wurde der Geltungsbereich der Ergänzungsfläche angepasst. Der westliche Flächenanteil des Flurstücks 21 verbleibt im Außenbereich. Im Norden schließt sich das Grundstück eines neuen Einfamilienhauses an, dessen Gartenfläche als Grünfläche gesichert wird. Südlich befinden sich ein Scheunen- und Stallgebäude in zweiter Reihe sowie ein neues Einfamilienhaus mit Doppelgarage. Nord- und südöstlich stehen weitere Einfamilienhäuser und Nebengebäude an der Straße „Am Teich“. Direkt nordöstlich des Geltungsbereiches stand früher ein großes Stallgebäude.

Die Zufahrt zur Ergänzungsfläche erfolgt über einen schmalen Weg von der Straße „Am Teich“ aus.

Die für eine Bebauung vorgesehen Ergänzungsfläche auf dem östlichen Teil des Flurstücks 21 ist unbebaut und z.Zt. als Garten mit einigen jungen Obstbäumen genutzt. Westlich davon befindet sich eine kleine Brombeerhecke. Die Grundstücke nordwestlich und südwestlich werden z.T. als Gärten bzw. Kleingärten genutzt.

Der südlich des „Heller Weges“ zwischen den Eigenheimgrundstücken an der „Straße des Friedens“ im Westen und der ehemaligen Wassermühle im Osten. Die Flächen werden derzeit als Haus- und Erholungsgärten genutzt und sind mit Gartenhäuschen und anderen Nebengebäuden bebaut. Sie werden intensiv genutzt. Eine asphaltierte Zufahrt erschließt die westlichen Grundstücke vom „Heller Weg“ aus und überwindet dabei die steile Böschung. Westlich befindet sich ein Obstgarten. Die Flurstücke 132 und 133 werden mit einer direkten Zufahrt vom „Heller Weg“ aus erschlossen. Der östliche Teil des Ergänzungsgebietes ist als Grünfläche des benachbarten Gehöftes der ehemaligen Wassermühle anzusprechen.

Aufgrund der intensiven Nutzung und der vorhandenen Bebauung eignen sich die Ergänzungsflächen besonders für einen Lückenschluss in der Wohnbebauung am „Heller Weg“.

Zur detaillierten Bestandsbeschreibung s. Kap. 5.2.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Die Flächen im Teilgeltungsbereich 1 sollen die Ortslage am westlichen Rand zur Niederung des Mühlenbachs abrunden und die Möglichkeit schaffen, die vorhandene Bebauung zu ergänzen. Unter den Vorgaben nach Pkt. 2.1 wird die Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Ergänzungsfläche ermöglicht, dass die Bauflucht der südlich gelegenen Gebäude aufnimmt. Die ca. 20 m tiefe Ergänzungsfläche schließt mit der vorhandenen Gartenkante des nördlich gelegenen Einfamilienhaus-Grundstücks ab. Dieser nördliche Hausgarten wird durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten gesichert, eine weitere Bebauung soll hier nicht mehr erfolgen.

Die Zufahrt zum Flurstück 21 wird über vorhandenen privaten Stichweg abgesichert.

Die Flächen im Teilgeltungsbereich 2 sind, wie oben genannt, bereits bebaut und als Gärten genutzt. Mit der Möglichkeit zur Errichtung von Einfamilienhäusern wird die Lücke zwischen ehemaliger Wassermühle und „Straße des Friedens“ auf der Südseite des „Heller Weges“ geschlossen. Hier bietet sich eine sinnvolle Möglichkeit, neue Wohngebäude in Satows Zentrum und eine hochwertigere Bebauung auf den intensiv genutzten Flächen zu ermöglichen. Die Tiefe der bebaubaren Flächen wird mit durchschnittlich 23 m bemessen und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung mit größeren Gebäuden. Ein weiteres Heranrücken an die Senke des Mühlenbachs soll damit vermieden werden.

Der östliche Teil des Ergänzungsbereiches wird als Grünfläche des benachbarten Gehöftes der ehemaligen Wassermühle gesichert. Der bebaute Bereich der Wassermühle liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung und bietet ausreichend Potential zur Bebauung und Instandsetzung.

Für beide Ergänzungsflächen gilt, dass nur die Errichtung von eingeschossigen Einzelhäusern zulässig ist. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Damit soll eine bauliche Verdichtung durch Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser von vornherein ausgeschlossen und eine der Umgebung angepasste Errichtung von Einfamilienhäusern gewährleistet werden. Es ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss und zusätzlichem Dachgeschoss möglich. Zweigeschossige Häuser sollen hier nicht entstehen.

2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

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

Die geplante, bebaubare Fläche im Teilgeltungsbereich 1 wird über den genannten Stichweg an die Straße „Am Teich“ angebunden. Das Flurstück mit diesem Stichweg hat eine Breite von 2,40 bis 2,50 im Einmündungsbereich mit der Straße „Am Teich“. Es ist zurzeit teilweise mit Hecken bewachsen, die zurückgenommen werden. Um die Zufahrt auch für größere Fahrzeuge zu gewährleisten, wird in der Straße „Am Teich“ ein Ausweichbereich in wasserdurchlässiger Bauweise im Rahmen der Erschließung hergestellt.

Die Grundstücke im Teilgeltungsbereich 2 sind direkt an den „Heller Weg“ angebunden.

Stellplätze sind bedarfsgerecht auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung beträgt rund 0,40 ha. Die Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m²
bebaubare Flächen	3.047
Gartenflächen privat	1.024
Σ	4.071

2.5 Denkmalschutz

Baudenkmale sind von der 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung des Ortsteiles Satow nicht betroffen.

Nach Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale sowie keine Bau- und Kunstdenkmale betroffen.

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 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 den „Heller Weg“ für den Teilgeltungsbereich 2 bzw. über die Straße „Am Teich“ für den Teilgeltungsbereich 1 gesichert. 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 im öffentlichen Bauraum durch die Herstellung der entsprechenden Hausanschlüsse gesichert. Zur Herstellung der Hausanschlüsse sind rechtzeitige Abstimmungen mit den Versorgungsträgern durch die jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

Nördlich des Teilgeltungsbereiches 2 sind innerhalb des „Heller Weges“ außerhalb der Ergänzungsflächen Mitteldruckleitungen des Gasnetzes der Stadtwerke Rostock vorhanden.

Nördlich des Teilgeltungsbereiches 2 ist innerhalb des „Heller Weges“ außerhalb der Ergänzungsflächen ein 20 kV-Kabel der E.ON edis AG vorhanden. Außerdem verläuft diese Leitung in einem kleinen Bereich innerhalb der festgesetzten Grünfläche. Hochbauliche Maßnahmen sind hier nicht vorgesehen.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen 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 Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt durch die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Teich an der Straße „Am Teich“. Zur Erstversorgung werden Hydranten und die Löschwasserfahrzeuge der Feuerwehr genutzt.

Bei dem Zufahrtsweg zum Teilgeltungsbereich 1 handelt es sich um eine private Zufahrt. Ein Ausbau als Feuerwehrezufahrt ist daher nicht erforderlich. Als Feuerwehraufstellfläche dient die Straße „Am Teich“. Die Löschwasserversorgung wird über Löschwasserschläuche gesichert.

Der Teilgeltungsbereich 2 befindet sich direkt am „Heller Weg“, über diesen ist die Zufahrt für die Feuerwehr gesichert.

Für die Regenwasserableitung ist wie bisher die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück zu realisieren.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist für die Ergänzungsbereiche über die o.g. Straßen gewährleistet. Im Teilgeltungsbereich 1 erfolgt die Entsorgung durch Bereitstellung auf der privaten Zuwegung am unmittelbaren Straßenrand. Die Herstellung eines gesonderten Bereitstellungsplatzes ist daher nicht erforderlich. Im Teilgeltungsbereich 2 erfolgt die Entsorgung durch Bereitstellung direkt am „Heller Weg“. Am Tag der Abfuhr sind die anfallenden Abfälle durch die jeweiligen Grundstückseigentümer 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 andere Immissionsquellen von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung wird kein nennenswerter zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Die „Fritz-Reuter-Straße“, Landesstraße 10, befindet sich in ca. 60 – 80 m Entfernung vom Teilgeltungsbereich 1 und ist durch vorhandene Gebäude abgeschirmt. Innerörtlich gilt Tempo 50. Die Entfernung zum Teilgeltungsbereich 2 beträgt ca. 200 m, so dass eingeschätzt wird, dass es zu keinen überhöhten Immissionsbelastungen durch den Verkehr in der Mischbaufläche (Teilgeltungsbereich 1) bzw. in der Wohnbaufläche (Teilgeltungsbereich 2) kommt.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Temporäre Landwirtschaftliche Einsatztage 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 der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind als Eingriffe in die Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu bewerten. Im Geltungsbereich werden naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe durch die *Satzung der Gemeinde Satow über die 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung „Kammerhof“* vorbereitet.

Nach § 15 Abs. 1 und 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. Für die hier vorgelegte Satzung wird der erforderliche Ausgleich innerhalb bzw. im Umfeld des Eingriffsgebietes vollzogen. Die rechtliche Absicherung für die Bereitstellung der Ausgleichsflächen und für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern gewährleistet.

Aufgrund der Bestimmungen des § 34 Abs. 5 BauGB und des § 12 Naturschutzausführungsgesetz M-V (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. Für die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für die Betrachtung der Ausgleichsmaßnahmen sind ausschließlich die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Ergänzungsflächen heranzuziehen.

Die Einbeziehung von Ergänzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt an einer Stelle, an der eine Bebauung der Abrundung der Ortslage dient. Diese unbebauten Flächen sind derzeit aufgrund ihrer Lage planungsrechtlich als Außenbereichsflächen zu bewerten.

5.2 Bestandsdarstellung

Die Gemeindevertretung hat die Aufnahme von zwei zusätzlichen Ergänzungsflächen zur Abrundung der Ortslage beschlossen. Diese wurden nachfolgend nummeriert, einzeln dargestellt, bewertet und bilanziert.

Die beantragte Ergänzungsfläche im **Teilgeltungsbereich 1** ist 1.096 m² groß und wurde bei einer Ortsbegehung der Gemeinde mit der Unteren Naturschutzbehörde begutachtet. Dabei wurde übereingekommen, dass sich der östliche Teil des Flurstücks 21 für eine Bebauung eignet, während der westliche Teil, eine Wiesenfläche, die zum Mühlenbach hin abfällt, unbebaut bleiben soll. Daran wurde der Geltungsbereich der Ergänzungsfläche angepasst.



Der westliche Flächenanteil des Flurstücks 21 verbleibt im Außenbereich. Im Norden schließt sich das Grundstück eines neuen Einfamilienhauses an, dessen Gartenfläche als Grünfläche gesichert wird. Südlich befinden sich ein Scheunen- und Stallgebäude in zweiter Reihe sowie ein neues Einfamilienhaus mit Doppelgarage „Am Teich“. Nord- und Südöstlich stehen weitere

Einfamilienhäuser und Nebengebäude an der Straße „Am Teich“. Direkt nordöstlich des Geltungsbereiches stand früher ein großes Stallgebäude.

Die Zufahrt zur Ergänzungsfläche erfolgt über einen schmalen Weg von der Straße „Am Teich“ aus.

Die für eine Bebauung vorgesehene Ergänzungsfläche auf dem östlichen Teil des Flurstücks 21 ist unbebaut und stellt sich z.Zt. als ein intensiv genutztes Grünland mit einigen jungen Obstbäumen dar. Westlich davon befindet sich eine kleine Brombeerhecke. Sollte es nicht zur Realisierung der vorliegenden Planung kommen, würde sich das Brombeergebüsch weiter ausbreiten und sich somit in wenigen Jahren über das gesamte Grundstück erstrecken. Die Grundstücke nordwestlich und südwestlich werden z.T. als Gärten bzw. Kleingärten genutzt.

Der Teilgeltungsbereich 2 ist insgesamt 2.975 m² groß und liegt südlich des „Heller Weges“ zwischen den Eigenheimgrundstücken an der „Straße des Friedens“ im Westen und der ehemaligen Wassermühle im Osten. Die Flächen werden derzeit als Haus- und Erholungsgärten genutzt und sind mit Gartenhäuschen und anderen Nebengebäuden bebaut. Sie werden intensiv genutzt. Eine asphaltierte Zufahrt erschließt die westlichen Grundstücke vom „Heller Weg“ aus und überwindet dabei die steile Böschung. Westlich befindet sich ein Obstgarten. Die Flurstücke 132 (473 m² im Geltungsbereich) und 133 (265 m²) werden mit einer direkten Zufahrt (54 m²) vom „Heller Weg“ aus erschlossen. Der östliche Teil des Ergänzungsgebietes ist als Grünfläche (506 m²) des benachbarten Gehöftes der ehemaligen Wassermühle anzusprechen.



Zusammensetzung Teilbereichsfläche 2

Flurstück	Größe	Versiegelung	Baugrundstück	Aktuell
132	265 m ²	0 m ²	Nr. 1	Grünland
133	473 m ²	150 m ²	Nr. 1	Nutzgarten
131	1.233 m ²	117 m ²	Nr. 2	Nutzgarten
		54 m ²	Nr. 2	Zufahrt
134/23 teilw.	498 m ²	0 m ²	Nr. 3	Nutzgarten
134/1 teilw.	506 m ²	0 m ²	/	Grünfläche
$\Sigma = 2.975 \text{ m}^2$				

Aufgrund der intensiven Nutzung und der vorhandenen Bebauung eignen sich die Ergänzungsflächen besonders für einen Lückenschluss in der Wohnbebauung am „Heller Weg“.

Gehölzbestand

Innerhalb der beiden Teilgeltungsbereiche konnten wenige erhaltenswerte Gehölze kartiert werden. Die Fläche des ersten Ergänzungsbereiches ist lediglich mit jungen Obstbäumen mit geringen Stammumfängen bestanden. Auf der festgesetzten Grünfläche des Teilgeltungsbereiches 2 befindet sich ein einzelner Großbaum mit einem Stammumfang von über 150 cm, dieser ist gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt, wird innerhalb der Grünfläche erhalten und bleibt von den Planungen unbetroffen. Entlang der Straße stehen im westlichen Teil der zweiten Ergänzungsfläche zwei, im vergangenen Jahr angepflanzte Junglinden mit Stammumfängen von 18-20 cm. Bei einer Bebauung des westlichsten Grundstückes des zweiten Geltungsbereiches wären diese voraussichtlich nicht zu erhalten, so dass deren Verlust ebenfalls ausgeglichen werden muss.

5.3 Methodik

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" mittels einer numerischen Einteilung bewertet.

Auch der Zustand, der sich nach vollständiger Realisierung der durch die Ergänzungssatzung ermöglichten Bebauung ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet. So wird innerhalb der Bauflächen auf den hinzugezogenen Außenbereichsflächen die Wertigkeit des Planungsraumes abnehmen, innerhalb der Grün- und Maßnahmenflächen sind dagegen Aufwertungen zu verzeichnen.

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 Biototyps 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.

Tab. 1: Vorkommende und eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen

Fläche	Nr. Biototyp	Biototyp M- V	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
EF 1	9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1.096	1	1
EF 2	9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	771	1	1
	13.8.3	Nutzgarten	2.150	-	0,5
	14.7.2	Versiegelter Rad- und Fußweg	54	-	-
Σ			4.071		

5.4 Eingriffsdarstellung

Versiegelung für Bebauung

Innerhalb der eingriffsrelevanten Außenbereichsflächen von 4.071 m² ist die Errichtung von insgesamt ca. 4 Wohngebäuden (1 Stk. auf der Ergänzungsfläche 1 und max. 3 Stk. auf der Ergänzungsfläche 2) möglich. Dabei wird eine maximale Versiegelung von ca. 1.000 m² für Gebäude und Nebenanlagen angenommen.

Diese Zahl ergibt sich aus der Annahme, dass innerhalb der Grundstücksflächen auf den Ergänzungsflächen 1 und 2 für Gebäude mit Nebengebäuden jeweils max. 150 m² vollversiegelt werden.

Maximal 100 m², bei 4 Wohngebäuden somit max. 400 m², sollen jeweils zusätzlich als teilversiegelte Flächen (für Hofzufahrten, Wege) berechnet werden. Die verbleibenden Flächen sollen als Hausgärten oder Grünflächen genutzt werden.

Umwandlung vorhandener Biotope in Ziergärten

Die Fläche der einbezogenen Außenbereichsflächen beträgt rund 4.071 m². Die maximale Voll- und Teilversiegelung (inklusive Nebenanlagen) beträgt, bei 600 m² für Vollversiegelung und 400 m² für Teilversiegelung, 1.000 m².

Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass die restlichen Flächen von etwa 3.039 m² in Hausgärten (Biototyp 13.8.4) umgewandelt bzw. als solche beibehalten werden.

Die künftigen Gärten werden mit einem Biotopwert von 0 - 0,9 bewertet. Der eingriffsrelevante Biototyp „Intensivgrünland auf Mineralstandorten“ besitzt einen höheren Biotopwert, womit ein Kompensationserfordernis entsteht. Die Anlage der Gärten kann hierbei jedoch als Minimierungs- bzw. kompensationsmindernde Maßnahme angerechnet werden.

Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Einbeziehung der bebaubaren Ergänzungsflächen nicht. Diese runden die Ortslage ab. Nach § 34 BauGB ist eine angepasste Bauweise mit Einzelhäusern und den zusätzlichen Festsetzungen vorgesehen.

Totalverlust

Von den 4 Grundstücken mit Bebauung, die wie beschrieben entstehen können, entfallen 2 auf Flächen des Biotoptyps Intensivgrünland auf Mineralstandorten. Die beiden weiteren Grundstücke befinden sich auf Flächen, welche bereits heute intensiv als Gärten genutzt werden und teilweise bereits versiegelt sind.

Das resultierende Kompensationserfordernis geht aus Tab. 2 - 4 hervor. Jeder Wertstufe eines Biotoptyps ist ein Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für Versiegelung 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 - Ergänzungsfläche 1

Biotoptyp	Maßnahme	Flächenverbrauch bzw. Beeinträchtigung in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Faktor Flächenversiegelung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten	Vollversiegelung durch Überbauung	150	1	1	0,5	0,75	169
	Teilversiegelung durch Überbauung	100	1	1	0,2	0,75	90
	Verlust durch Anlage von Ziergärten	814	1	1	-	0,75	611
Summe =							870

Tab. 3: Darstellung des Totalverlustes an Biotoptypen - Ergänzungsfläche 2

Biotoptyp	Maßnahme	Flächenverbrauch bzw. Beeinträchtigung in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Faktor Flächenversiegelung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten	Vollversiegelung durch Überbauung	150	1	1	0,5	0,75	169
	Teilversiegelung durch Überbauung	100	1	1	0,2	0,75	90
	Verlust durch Anlage von Ziergärten	248	1	1	-	0,75	186
13.8.2 Nutzgärten	Vollversiegelung durch Überbauung	300	1	1	0,5	0,75	338
	Teilversiegelung durch Überbauung	200	1	1	0,2	0,75	180
	Verlust durch Anlage von Hausgärten	/	/	/	-	/	/
Summe =							963

Der Totalverlust durch Versiegelung und die Anlage von Ziergärten beträgt:

963 Punkte.

5.5 Minimierungsmaßnahmen und Kompensationserfordernis

Die Anlage der Ziergärten und der Rückbau der baulichen Anlagen (Entsiegelung) werden als Minimierungsmaßnahme dem Totalverlust von 963 Punkten gegenüber gestellt.

Die neu entstehenden Hausgärten werden entsprechend der Grundstücksgrößen sehr großzügig ausfallen.

In Tabelle 4 werden die Minimierungsmaßnahmen dargestellt. Gartenflächen werden bei einer solchen Berechnung keine weiteren Korrekturfaktoren zugeordnet. Das endgültige Kompensationserfordernis ergibt sich letztendlich aus der Differenz des Totalverlustes und dem Äquivalent der Minimierungsmaßnahme.

Tab. 4: Minimierungsmaßnahme

Maßnahme	Flächenverbrauch/-größe	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Faktor Flächenversiegelung bzw. Entsiegelung	Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent
Entsiegelung	267	/	0,75	+ 0,5	-	334

Aus dem Totalverlust von 963 Punkten, minimiert durch die Entsiegelungsmaßnahmen mit 334 Punkten, ergibt sich ein endgültiges: **Kompensationserfordernis von 629 Punkten.**

5.6 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

Auf den Ergänzungsflächen bestimmt v.a. die Bodenversiegelung das Kompensationserfordernis. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewirkt.

- Anpflanzung von Obstbäumen

Innerhalb der Ergänzungsflächen 1 und 2 sind je zu bauenden Einfamilienhaus 3 Obstbäume (StU 12 – 14 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ sind je Baum mind. 12 m² unversiegelter Wurzelraum frei zu halten. Zumindest ein Obstbaum kann bei Bedarf bzw. aus gestalterischen Gesichtspunkten durch einen heimischen Laubbaum (StU 18-20 cm) ersetzt werden.

- Anpflanzung von heimischen Laubbäumen

Innerhalb des Flurstücks 21 sind außerhalb der Ergänzungsfläche fünf einheimische Laubbäume (StU 18 – 20 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ sind je Baum mind. 12 m² unversiegelter Wurzelraum frei zu halten.

Für die Kompensationsmaßnahmen ergibt sich die in Tab. 5 dargestellte Bewertung.

Tab. 5: Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe derzeit	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Anpflanzen von 12 Stk. Obstbäumen (12/14 cm) (a 25 m ² /Baum)	300	1	2	0,75	450
Anpflanzen von 5 Stk. heimischer Laubbäume (18/20 cm) (a 25 m ² /Baum)	125	1	2	0,75	188
				Summe:	638

Bilanzierung

Dem durch den Eingriff verursachten Kompensationsbedarf mit einem Flächenäquivalent von 629 Punkten steht ein Flächenäquivalent von 638 Punkten (Tab. 5) durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüber.

Die Anpflanzungen der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend der Ausführungen in den Inhaltlichen Festsetzungen durchzuführen. Die Maßnahmen werden dem jeweiligen Grundstückseigentümer zugeordnet.

Die Maßnahmen sind bei Umsetzung der möglichen Bauvorhaben durchzuführen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird in städtebaulichen Verträgen fixiert, um deren Realisierung zu gewährleisten.

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

5.7. Artenschutz

Aufgrund der fehlenden Gehölz- bzw. weiterer vornehmlicher 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: Vögel, Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen und Weichtiere. Dies bestätigte sich innerhalb genauerer Untersuchungen bzw. während einzelner Begehungen.

Somit ergeben sich für das Planvorhaben 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.

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 von 5 heimischen Laubbäumen der Gattungen Erle oder Weide wird dem Vorhaben der Fläche des ersten Teilgeltungsbereiches zugeordnet. Auf die jeweiligen Baugrundstücke beider Teilgeltungsbereiche entfallen die Pflanzungen von jeweils 3 Obstbäumen bzw. 2 Obstbäume plus 1 heimischer Laubbaum. Die Kosten trägt der jeweilige Grundstückseigentümer.

5.9 Erhaltungsbindungen

Die Grünflächen innerhalb der Teilgeltungsbereiche 1 und 2 werden als zu erhaltend festgesetzt. Sie dienen zum einen der Abschirmung der Fläche zum öffentlichen Raum und zum anderen der Orts- und Landschaftsbildgestaltung.

6.0 Sonstiges

Die Teilgeltungsbereiche der Satzung liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Oberflächenwasserfassung Warnow sowie innerhalb der TWSZ II 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.

Die Ableitung von kontaminiertem Niederschlagswasser in die Vorflut des Mühlenbaches ist aufgrund der festgesetzten TWSZ II untersagt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in den Geltungsbereichen 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.

Die Sicherung der Realisierung der Festsetzungen gemäß § 3 erfolgt durch Regelungen im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Satow und dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Gemeinde Satow, den 05. Juli 2012



Drese, Bürgermeister



