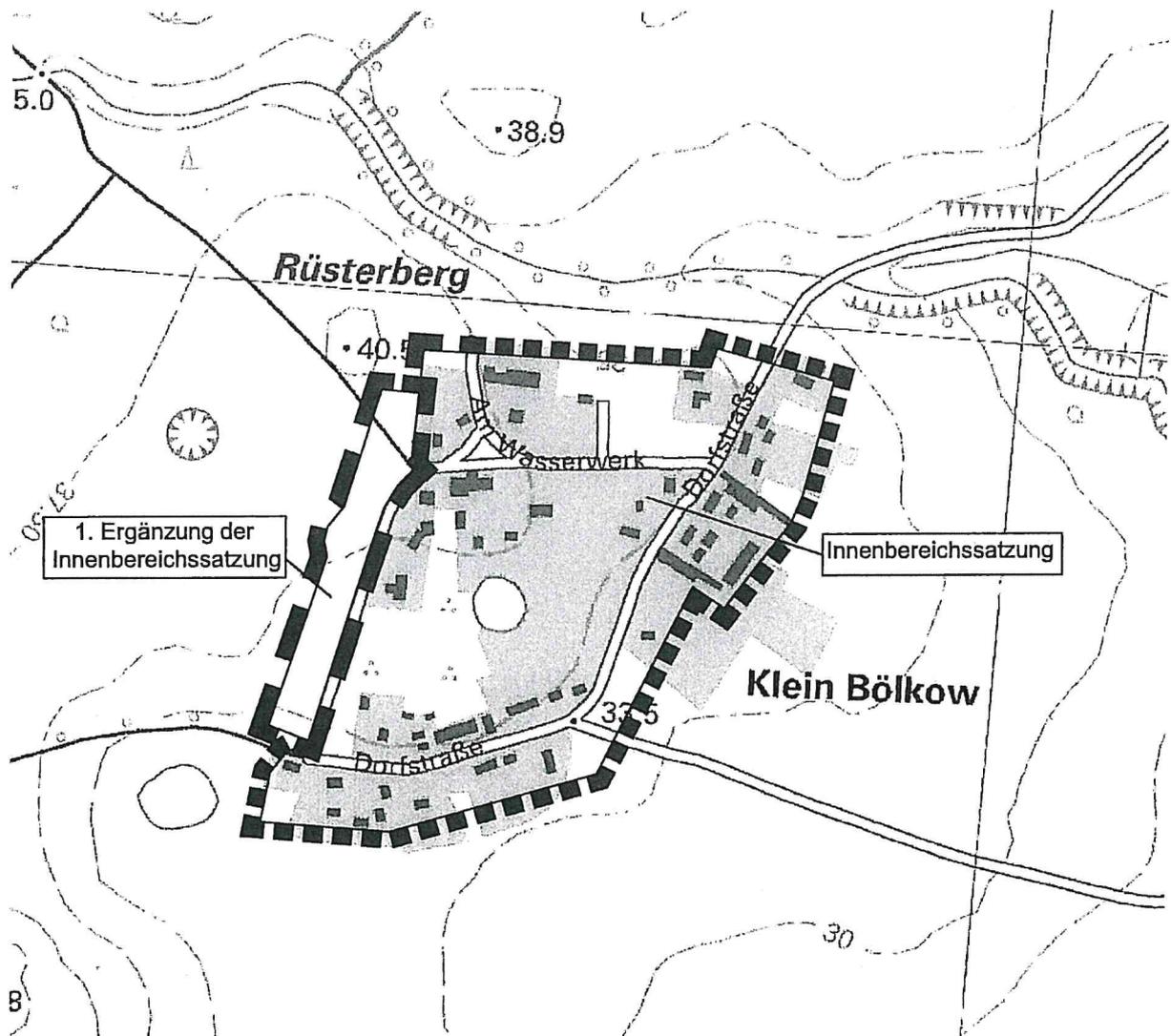


Übersichtsplan



## SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

### über die 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortschaft Klein Bolkow

umfassend die Flurstücke 1, 61, 62, 341 und 394 (jeweils teilweise)  
der Flur 1, Gemarkung Klein Bolkow

### Begründung

Satzungsbeschluss

05.02.2015

# Satzung der Gemeinde Satow über die 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Klein Bolkow

## Begründung

Gliederung	Seite
1.0 Einleitung.....	2
1.1 Planungsziele, Planverfahren.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	2
1.3 Planungsrecht und Flächennutzungsplanung .....	3
1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten.....	4
2.0 Planungskonzept .....	4
2.1 Derzeitiger Bestand.....	4
2.2 Städtebauliches Konzept.....	5
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	6
2.4 Flächenbilanz .....	6
2.5 Denkmalschutz.....	6
3.0 Ver- und Entsorgung .....	7
4.0 Immissionsschutz .....	8
5.0 Natur und Landschaft / Eingriffs-Ausgleich und Grünordnung.....	8
5.1 Vorbemerkungen.....	8
5.2 Bestandsdarstellung.....	9
5.3 Methodik.....	10
5.4 Eingriffsdarstellung .....	11
5.5 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung .....	12
5.6 Artenschutz .....	14
5.7 Vollzug und Umlegung .....	14
5.8 Erhaltungsbindungen .....	14
6.0 Sonstiges.....	15

## **1.0 Einleitung**

### **1.1 Planungsziele, Planverfahren**

Die Ergänzung der rechtskräftigen Innenbereichssatzung „Klein Bölkow“ dient dazu, Baurecht für Einfamilienhäuser zur westlichen Abrundung der Ortslage zu schaffen. Der Rahmen der 1995 aufgestellten Innenbereichssatzung ist inzwischen ausgefüllt, so dass es keine nennenswerten Baulücken im Ort mehr gibt. Nach Prüfung hat die Gemeinde beschlossen, die Ergänzung der Satzung zu befürworten, da sich eine sinnvolle Abrundung der bebauten Ortslage unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur und dementsprechend vorhandener Flächenreserven entlang der Straße „Am Wasserwerk“ ergibt. Die Wohnbauflächen wurden im Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes bereits berücksichtigt und seitens der beteiligten Behörden und der Raumordnungsplanung dabei nicht beanstandet. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat daher am 28.11.2013 die Aufstellung der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Klein Bölkow beschlossen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung im April/Mai 2014 wurde die Ausweisung von zusätzlichem Bauland in Klein Bölkow jedoch im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan und der raumordnerischen Zielstellung der Konzentration auf den Hauptort Satow kritisiert. Darauf hat die Gemeinde reagiert und im Zusammenhang mit der Erstellung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes erhebliche Flächenreduzierungen vorgenommen. Zusätzlich wurde in Klein Bölkow Beschränkungen im Rahmen der Abwägung aufgenommen, diese betreffen eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> je Einzelhaus-Grundstück sowie die Begrenzung auf eine Wohneinheit je Einzelhaus. Damit sind insgesamt nur noch 6 statt vorher max. 14 Wohneinheiten möglich. Eine raumordnerische Relevanz ist damit – bei einer Flächengröße brutto unter 1 ha – nicht mehr gegeben. Die Gemeinde hat die raumordnerischen Belange dadurch berücksichtigt und in einem umfangreichen Abwägungsprozess dazu Stellung genommen.

Als weiteres Ergebnis der Behördenbeteiligung wurden v.a. Hinweise zur Erschließung der Baugrundstücke in die Begründung aufgenommen.

### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Klein Bölkow gehört zum Ortsteil Bölkow der Gemeinde Satow und liegt zwischen Heiligenhagen im Westen, Groß Bölkow im Osten, der A 20 im Süden und der L 10 und L 13 im Nordwesten bzw. Nordosten. Die Verkehrsachsen liegen allerdings in ausreichender Entfernung, so dass sich Klein Bölkow durch eine ländliche Lage auszeichnet. Das Haufendorf in kompakter Form hat sich zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt, landwirtschaftliche Nutzungen spielen nur noch eine untergeordnete Rolle. Ehemalige landwirtschaftliche Höfe wurden inzwischen zu Wohnhäusern umgenutzt.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich westlich der Straße „Am Wasserwerk“ in Klein Bölkow. Die Straßen „Am Wasserwerk“ und „Zum Buchenberg“ bilden eine Ringstraße, die den gesamten Ort erschließt. Die äußere westliche Seite des Ortes ist allerdings bisher nicht bebaut und war nicht Bestandteil der Ursprungssatzung. Hier bietet sich also unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur die sinnvolle Erschließung einer Flächenreserve unter Abrundung der Ortslage an.

## 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Klein Bölkow

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1, 61, 62, 341 und 394 (jeweils teilweise) der Flur 1, Gemarkung Klein Bölkow und ist einschließlich Grünflächen ca. 0,9 ha groß.



Ortslage von Klein Bölkow mit dem Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung  
Quelle: Luftbild GAIA MV

### 1.3 Planungsrecht und Flächennutzungsplanung

Derzeit erarbeitet die Gemeinde Satow den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Im Vorentwurf ist die Ergänzungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt, die den neuen westlichen Ortsrand von Klein Bölkow bilden soll. Die vorliegende Satzung wird dementsprechend aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die Innenbereichssatzung von Klein Bölkow aus dem Jahr 1995 umfasste die bisherige Ortslage von Klein Bölkow (s. Planzeichnung). Derzeit befindet sich das Plangebiet der Ergänzungsfläche demnach im Außenbereich und wird als

Ergänzungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entwickelt und in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

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), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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 2013, die rechtskräftige Innenbereichssatzung der Gemeinde Satow für den Ortsteil Klein Bölkow, 1995; die topographische Karte und Luftbilder, Gaia MV, 2014 sowie eigene Erhebungen.

Der dargestellte Gebäudebestand außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Ergänzung dient lediglich der Information und ist für den Satzungsinhalt nicht relevant. Aufgrund der Zusammenstellung aus der Liegenschaftskarte (die nicht den aktuellen Gebäudebestand aufweist), Luftbild, Lageplänen und eigenen Erhebungen kann der Gebäudebestand vom tatsächlichen Bestand abweichen.

#### **1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Ergänzung befinden sich in Privatbesitz. Nur der Weg nach Anna-Luisenhof gehört der Gemeinde.

Die Planungskosten werden vom Grundstückseigentümer der überwiegenden Flächenanteile, Flurstücke 62 und 341, übernommen, so dass der Gemeinde keine Planungskosten entstehen.

## **2.0 Planungskonzept**

### **2.1 Derzeitiger Bestand**

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar westlich der Ringstraße „Am Wasserwerk“, die der Erschließung der Ergänzungsflächen dient. Innerhalb der Straße sind die Erschließungsmedien teilweise verlegt und für die Neubebauung entsprechend zu ergänzen. Die Straße ist z.Zt. im nördlichen Teil mit Asphalt ausgebaut und im südlichen Teilstück noch unbefestigt. Der Ausbau ist durch die Gemeinde vorgesehen und soll im Rahmen der Flurneuordnung erfolgen. Er wurde, unabhängig von der Ergänzungssatzung, in den Maßnahmenplan III zur Flurneuordnung aufgenommen. Die Straße ist als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg mit Banketten gestaltet und für die Erschließung im dörflichen Bereich ausreichend.

Die Flächen südlich, östlich und nordöstlich des Ergänzungsgebietes wurden in den vergangenen Jahren mit Wohnhäusern neu bebaut. Die Bebauung in der Umgebung besteht im Wesentlichen aus eingeschossigen Einfamilienhäusern.

## 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Klein Bölkow

Etwa in der Mitte der Ergänzungsfläche befindet sich ein Ackersoll, das mit Bäumen umstanden ist und als Biotopfläche anzusprechen und daher zu erhalten ist. Nördlich davon steht eine geschützte Kastanie sowie ganz im Norden eine große Stieleiche nördlich der Grenze der Satzung.

Das Plangebiet wird zum größten Teil von Ackerflächen eingenommen, die sich westlich weiter ausdehnen und in etwa 250 m Entfernung auf eine Waldkante treffen. Im nördlichen Bereich zweigt der Landweg nach Anna-Luisenhof ab (vgl. Luftbild und Fotos). Direkt im Südwesten befindet sich ein unlängst ausgebaggter Teich.



Südlicher Teil der Ergänzungsfläche mit angrenzender Bebauung



Straße „Am Wasserwerk“ im nördlichen Bereich, rechtsseitige Bebauung, links Ackerflächen, Soll

## 2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der 1. Ergänzung soll die westliche Abrundung der Ortslage von Klein Bölkow gebildet und das vorhandene Erweiterungspotential genutzt werden. Bisher ist die Straße „Am Wasserwerk“ im Rahmen der gültigen Innenbereichssatzung nur einseitig bebaut worden. Es gibt keine nennenswerten Baulücken im Ort mehr. Insofern ergibt sich durch die Ergänzung der Satzung eine sinnvolle Abrundung der bebauten Ortslage entlang der Straße „Am Wasserwerk“ unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsflächen. Innerörtliche Brachflächen oder Baulücken bzw. leerstehende Gebäude sind in Klein Bölkow nicht mehr vorhanden. Aus diesem Grunde und aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung der Flächen rechtfertigt sich die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Wohnbebauung besonders an dieser Stelle. Flächenalternativen sind nicht vorhanden und es erfolgt ein sanfter Übergang in die Landschaft. Sonstige umgebende landwirtschaftliche Nutzflächen, die noch nicht erschlossen sind, werden ebenso wie Waldflächen geschont.

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen sollen in einer Tiefe von etwa 30 m und mit Grundstücksgrößen von mindestens 900 m<sup>2</sup> eine aufgelockerte Bebauung mit max. 6 Wohnhäusern im ländlichen Umfeld gewährleisten. Innerhalb der Ergänzungsflächen sind daher Gebäude nur als Einzelhäuser mit max. einem Vollgeschoss zulässig. Je Einzelhaus ist maximal eine Wohnung zulässig. Diese Restriktionen beruhen auf den raumordnerischen Abstimmungen (vgl. Kap. 1.1). Zwecks Wahrung von Vorgartenbereichen zu den öffentlichen Straßen, Abstandsflächen zu den Biotop- und Grünflächen sowie zu den Kronentraufbereichen der ge-

geschützten Bäume, zu den westlichen Offenbereichen und zur vorhandenen Bebauung werden Baugrenzen mit entsprechenden Abstandsflächen festgesetzt.

Um das vorhandene Soll „abzupuffern“, wird ein Gehölzsaum in einer Breite von ca. 7 – 20 m um die vorhandenen, baumbestandenen Böschungsbereiche angelegt. Das Biotop wird dadurch geschützt und die Biotopvernetzung zu den offenen Ackerflächen gesichert.

Als Abschluss der Ortslage in Richtung Westen und Übergang in die freie Landschaft soll außerdem eine durchgehende Hecke in einer Breite von 3 m einheitlich angelegt werden.

Zu weiteren Ausgleichsmaßnahmen wird auf Kap. 5 verwiesen. Dabei ist insbesondere die Aufwertung des weiter westlich innerhalb der Ackerflächen gelegenen Solls zu nennen, dass vollkommen vermüllt ist.

### 2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Ergänzungsflächen werden über die Straße „Am Wasserwerk“ verkehrlich erschlossen, der nördliche Teil der Ergänzungsfläche z.T. über die Straße nach Anna-Luisenhof. Die Straße „Am Wasserwerk“ ist z.Zt. im nördlichen Teil mit Asphalt ausgebaut und im südlichen Teilstück noch unbefestigt. Der Ausbau ist durch die Gemeinde vorgesehen und soll im Rahmen der Flurneueordnung erfolgen. Er wurde, unabhängig von der Ergänzungssatzung, in den Maßnahmenplan III zur Flurneueordnung aufgenommen. Der Weg nach Anna-Luisenhof wurde im ländlichen Wegebau ausgebaut.

Stellplätze sind bedarfsgerecht auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

### 2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung beträgt rund 0,9 ha. Die Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m <sup>2</sup>
Ergänzungsflächen	5794
Grünflächen, davon:	
- Heckenpflanzung	600
- Gehölzsaum	1270
- Biotop incl. Wasserfläche	1352
Straße	273
Σ	9289

### 2.5 Denkmalschutz

Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Boddendenkmale 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 Versorgung der Grundstücke wird durch die Anbindung an die Straße „Am Wasserwerk“ gewährleistet. Die ordnungsgemäße Erschließung für die Trinkwasserversorgung (Zweckverband Kühlung), die Telekommunikation (Telekom) sowie für die Versorgung mit elektrischer Energie (e.dis AG) und Erdgas kann über die vorhandenen Leitungssysteme im öffentlichen Bauraum durch die Herstellung der entsprechenden Anschlüsse erfolgen. Die Gasleitung der Stadtwerke Rostock AG verläuft östlich der Straße Am Wasserwerk und südlich „Zum Buchenberg“. Die Trinkwasserversorgung wird durch die Verlegung einer neuen Hauptleitung gewährleistet. Die Kosten dafür übernimmt der jetzige Grundstückseigentümer. Zur Herstellung der Hausanschlüsse sind rechtzeitige Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern durch die jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen auch ggf. weiterer Ver- und Entsorgungsträger sowie ggf. vorhandene Drainageleitungen 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 Abwasserentsorgung erfolgt im gesamten Ort dezentral, d.h. über Haus-Kleinkläranlagen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen müssen.

Laut Löschwasserkonzept der Freiwilligen Feuerwehr Satow kann durch die vorhandenen drei Teiche im Plangebiet, südlich davon und im Osten ausreichend Löschwasser für die mögliche Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Diese Teiche befinden sich in einem Radius von 300 m zur Ergänzungsfläche.

Für die Regenwasserableitung ist wie bisher die Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen bzw. sind Überläufe in die vorhandenen Grabensysteme zu realisieren. Der Nachweis zur Versickerung bzw. schadlosen Ableitung ist durch die Bauherrn im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

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.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie die Errichtung von Geothermieanlagen ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

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 Wasserwerk“ bereitzustellen.

## **4.0 Immissionsschutz**

Da es sich bei dem Plangebiet um einen sehr ländlich geprägten Bereich handelt, der nur vom Anliegerverkehr betroffen und sehr gering frequentiert ist, ist bei der Lärm-Immissionsbetrachtung davon auszugehen, dass keine unzulässigen Lärmimmissionen durch Straßenverkehr vorhanden sind. Durch die Planung wird kein nennenswerter zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Die Landesstraßen L 10 und L 13 befinden sich in etwa 1,2 km bzw. 1,05 km Entfernung zum Ergänzungsbereich. Die Autobahn 20 liegt ca. 1,1 km südlich. Es wird daher eingeschätzt, dass es durch diese Straßen zu keinen unzulässigen Immissionsbelastungen durch den Verkehr kommt. Von Seiten des Landkreises wurden auch keine dementsprechenden Anhaltspunkte vorgebracht.

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.

Südwestlich der Ortslage befinden sich Eignungsgebiete für Windenergieanlagen (WEA) mit 15 Windrädern. Die der Ortslage am nächsten gelegenen WEA befinden sich nach Angaben des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt in ca. 1000 m Entfernung. Aus der schalltechnischen Untersuchung zu den WEA geht hervor, dass alle Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete unterschritten werden, so dass in Klein Bölkow keine erheblichen Belästigungen durch den Betrieb der WEA verursacht werden.

## **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 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Klein Bölkow 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 ist geplant, den erforderlichen Ausgleich innerhalb bzw. im Umfeld des Eingriffsgebietes zu vollziehen. Die rechtliche Absicherung für die Bereitstellung der Ausgleichsflächen und für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch vertragliche Vereinbarungen der Gemeinde mit den Eigentümern gewährleistet.

Aufgrund der Bestimmungen des § 34 Abs. 5 BauGB und des § 12 Naturschutz- ausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) in Verbindung mit § 18 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 Ergänzungs- flächen heranzuziehen.

Die Einbeziehung von Ergänzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Orts- teil erfolgt an einer Stelle, an der eine Bebauung der Abrundung der Ortslage dient und die durch die vorhandene Erschließung prädestiniert ist.

Die unbebauten Flächen sind derzeit aufgrund ihrer Lage planungsrechtlich als Au- ßenbereichsflächen zu bewerten.

## 5.2 Bestandsdarstellung

Die Gemeindevertretung hat den Aufstellungsbeschluss zur Ergänzung der Innenbe- reichssatzung für die Ortslage Klein Bölkow gefasst. Dies betrifft den Bereich west- lich der Straße „Am Wasserwerk“. Diese Flächen sind bereits nach Abstimmung mit der Ortsteilvertretung Bölkow im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als Wohn- baufäche dargestellt worden. Die Ergänzungsfläche hat eine Größe von insgesamt ca. 0,9 ha.

Die Bestanddarstellung beruht auf der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des Landesamtes für Umwelt; Naturschutz und Geolo- gie (Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2).

Die östlich angrenzende Ortslage ist geprägt durch Einzelhäuser mit relativ großflä- chigen Gartenbereichen (OEL).

Innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen (ACL) westlich der Straße „Am Was- serwerk“ befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Kleingewässer. Diese stellen sich in unterschiedlicher Ausprägung dar. Das Kleingewässer (Ackersoll) westlich der Ergänzungsflächen inmitten des Ackers führte zum Zeitpunkt der Kartie- rung kein Wasser. Es sind zahlreiche Unrat- und Müllablagerungen (u.a. Schrott, Steine) in diesem Bereich vorzufinden. Ein Großteil der um das Kleingewässer vor- handenen Gehölze (PWX) ist abgängig.

Angrenzend an die Straße „Am Wasserwerk“ (OVU) befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop. Dabei handelt es sich um ein stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (DBR 04533). Es ist eine vegetati- onsfreie Wasserfläche vorhanden (SEV). Des Weiteren hat sich im einem Teil des Gewässerbiotops als Rohrkolbenröhricht (VRT) entwickelt. Dieser Röhrichtstreifen läuft in einem mit Gräsern dominierten Bereich über. Das Gewässer ist von einem Gehölzstreifen umgeben (PWX). Es herrschen heimische Arten wie Stieleiche (*Quercus robur*), Weiden-Arten (*Salix* ssp.) oder Weißdorn (*Crataegus* ssp.) vor.

Die Ergänzungsflächen selbst wird ebenso landwirtschaftlich (ACL) genutzt. Der nördliche Teil der Ergänzungsflächen (nördlich des Weges nach Anna-Luisenhof) wurde zum Teil für den Erwerbsgartenbau (Sonnenblumen) verwendet. Des Weite- ren haben sich gartenähnliche Nutzungen mit kleinteiligen Beeten und Zierpflanzen

an der Grenze zu den Hausgärten entwickelt. Ein großflächiger Teil wird von Gräsern bestanden und unterliegt derzeit keiner Nutzung. Deshalb wird dieser Bereich als Fläche mit kleinräumigem Nutzungswechsel mit überweidendem Brachanteil kartiert (ABK). Nördlich dieser Flächen befindet sich eine große Stieleiche (*Quercus robur*).

Außerdem befinden sich ein gemäß § 18 NatSchAG-M-V geschützte Einzelbaum (Kastanie- *Aesculus hippocastanum*) an der Kreuzung der Straße „Am Wasserwerk“ und Straße nach „Anna-Luisenhof“.

### 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. Daraus kann der notwendige Kompensationsbedarf abgeleitet werden. Im Weiteren werden dann die entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD"

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

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

	Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
<b>ACL</b>	12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	1	1
<b>ABK</b>	12.3.4	Kleinräumiger Nutzungswechsel mit überwiegender Brachflächenanteil	1-2	2
<b>SEV</b>	5.4.5	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer	2	2,5
<b>VRT</b>	6.2.5	Rohrkolbenröhricht	2	2,5
<b>PWX</b>	13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	2

## 5.4 Eingriffsdarstellung

### Versiegelung für Bebauung

Innerhalb der Ergänzungsfläche wird von 6 Wohnbaugrundstücken ausgegangen. Es wird pro Grundstück eine Vollversiegelung von 200 m<sup>2</sup> für Gebäude und Freiflächen (Terrassen, Wege, Gartenhaus) und eine Teilversiegelung von 50 m<sup>2</sup> für zusätzliche Wege und Zufahrten angenommen. Die verbleibenden Flächen werden als Gärten entwickelt.

Demnach ergibt sich folgender Eingriffswert:

Tab. 2: Biotopbeseitigung mit Teil- und Vollversiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor (K)	Zuschlag Versiegelung (Z) Voll (0,5), Teil (0,2)	Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächeäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x (K+Z) x KF)
<b>Wohnbaugrundstücke</b>					
ACL	1.200	1	0,5	0,75	1.350
ACL	300	1	0,2	0,75	270
				<b>Gesamteingriff Versiegelung in m<sup>2</sup> KFÄ</b>	<b>1.620</b>

### Umwandlung vorhandener Biotope

Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für die nicht versiegelten bzw. überbauten Anteile der Baugebiete ist der Funktionsverlust in Bezug zum Bestandsbiotop zu bilanzieren. Durch die Planung gehen Ackerfläche und Brachflächen verloren. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Gartenflächen gleichzeitig Biotopbereiche mit relativ hohem Wert entstehen. Deshalb wird hier eine Minimierung in die Bilanzierung einbezogen.

Tab. 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor (K)	Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächeäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x K x KF)
<b>Wohnbaugrundstücke- Gartenbereiche</b>				
ACL	3694	1	0,75	2771
ABK	600	2	0,75	900
			<b>Gesamteingriff Funktionsverlust in m<sup>2</sup> KFÄ</b>	<b>3.671</b>

Tab. 4: Minimierung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Minimierung (M)	Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächeäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x M x KF)
<b>Wohnbaugrundstücke- Gartenbereiche</b>				
	4.294	-0,7	0,75	-2.254
			<b>Gesamteingriff Minimierung in m<sup>2</sup> KFÄ</b>	<b>-2.254</b>

### Wirkzonen

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung sind auch Auswirkungen auf angrenzend hochwertige Biotope (Kompensationswert >2) zu berücksichtigen. Innerhalb der Ergänzungsflächen befindet sich ein Kleingewässer (Ackersoll) und ist damit im Hinblick auf Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung zu betrachten. Das Biotop-Kleingewässer setzt sich aus verschiedenen Bereichen zusammen:

- Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer (SEV)
- Rohrkolbenröhricht (VRT)
- Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

Das Kleingewässer befindet sich in einem anthropogen vorbelasteten Bereich mit der angrenzenden Wohnbebauung und Ackernutzung. Es wird ein Kompensationswert von 2,5 angesetzt. Aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigungen wird ein Wirkfaktor von 0,3 verwendet.

Tab. 5: Beeinträchtigung vorhandener hochwertiger Biotope

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Kompensationserfordernis (K)	Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächeäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x M x KF)
Kleingewässer	1.050	2,5	0,3	788
			<b>Gesamteingriff Wirkzone in m<sup>2</sup> KFÄ</b>	<b>788</b>

Tab. 6: Zusammenstellung Kompensationsbedarf

Versiegelung	1.620
Biotopverlust	3.671
Minimierung	-2.254
Wirkzonen	788
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff:</b>	<b>3.824</b>

## 5.5 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

Die nachstehenden Maßnahmen wird entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V“ (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3) der Anlage 11 jeweils ein Kompensationswert zugeordnet. Aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigungen wird ein Leistungsfaktor bestimmt (siehe Tabelle 7). Die Zuordnung zu den einzelnen Maßnahmenpunkten der Anlage 11 erfolgt in Klammern nachfolgend der Maßnahmenbezeichnung.

### - Heckenpflanzungen (I.4)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind entlang der Grenze der Ergänzungsflächen zu den angrenzenden Ackerflächen freiwachsende Hecken aus einheimischen standortgerechten Gehölzen mit einer Breite von 3 m gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Abstand von 20 m ist ein Überhälter (Hochstamm) in den Heckenaufbau einzugliedern. Die Heckenpflanzung ist im versetzten Verband von 1 x 1 m durchzuführen.

Durch die Heckenpflanzungen wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen. Es erfolgt eine Gliederung des Freiraumes im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

### - Gehölzsaum um Kleingewässer (I.4)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist um das vorhandene Kleingewässer an der Straße „Am Wasserwerk“ ein Gehölzsaum aus heimischen standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Nord- und Südseite sind mindestens jeweils zwei Einzelbäume zu integrieren. Jeweils 3-5 Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen. Es sind pro m<sup>2</sup> mindestens 2 Sträucher anzurechnen. Angrenzend an die Straße sind offene Bereiche als Krautsaum zu gestalten.

Durch den Gehölzsaum wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum (u.a. für Brutvögel) geschaffen. Dieser dient als Pufferung um das vorhandene Soll. Es werden gleichzeitig Bereiche offen gehalten, die von Amphibien/ Reptilien genutzt werden können.

**- Anpflanzung von Obstbäumen (I.5)**

Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Im Bereich der Vorgärten ist jeweils ein standortgerechter, einheimischer Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen verschoben werden. Für die Baumpflanzungen werden folgende Arten und Mindestqualitäten festgelegt: Holzapfel (*Malus sylvestris*) oder Vogelkirsche/Wilde Süßkirsche (*Prunus avium*) Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm. Bei eventuellen Ausfällen sind die Obstbäume gleichwertig zu ersetzen. Die Ausgleichsmaßnahme wird dem jeweiligen Grundstückseigentümer zugeordnet.

Die Baumpflanzungen tragen zur Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes bei und bieten durch Blühaspekte und Herbstfärbung interessante visuelle Reize. Gleichzeitig können sie als Nahrungsquelle für Mensch und Tier dienen.

**- Renaturierung Kleingewässer (III.2)**

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Renaturierungsmaßnahmen im Bereich des Kleingewässers (Ackersoll in ca. 130 m Entfernung westlich des Satzungsgebietes) durchzuführen. Es sind sämtliche Unrat- und Müllablagerungen zu beseitigen. Totes Pflanzenmaterial (Totholz, Laub) ist zu entfernen. Die Uferböschung ist neu zu gestalten, so dass Flachwasserbereiche und offene Bereiche entstehen, die potentiell von Amphibien/Reptilien genutzt werden können.

Die Habitatqualität und –funktionalität wird erhöht und ein hochwertiger Lebensraum, insbesondere für Amphibien und Reptilien und auch für Brutvögel geschaffen.

Tab. 7: Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungs-faktor	Flächen-äquivalent
Heckenpflanzung	600	2	2	0,8	960
Gehölzsaum um Kleingewässer	1270	2	2	0,8	2032
Anpflanzen von Obstbäumen	150	1	1	0,8	120
Renaturierung Kleingewässer	400	2	2	0,9	720
				<b>Gesamt Kompensationsmaßnahmen</b>	<b>3.832</b>

Bilanzierung

Dem durch den Eingriff verursachten Kompensationsbedarf mit einem Flächenäquivalent von 3.824 m<sup>2</sup> KFÄ steht ein Flächenäquivalent von 3.832 m<sup>2</sup> KFÄ (Tab. 7) durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüber (ermittelter Überschuss von 8 m<sup>2</sup> KFÄ). Ein vollständiger Ausgleich wird somit erreicht.

Die Ausführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ist entsprechend der Ausführungen in den Inhaltlichen Festsetzungen des Plans spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss durchzuführen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird

im städtebaulichen Vertrag zwischen dem derzeitigen Grundstückseigentümer der Flurstücke 1, 62 und 341 und der Gemeinde 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.

## **5.6 Artenschutz**

Die Ergänzungsflächen sind geprägt durch die Siedlungsrandlage. Der überwiegende Teil wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Des Weiteren befindet sich ein Kleingewässer innerhalb des Satzungsgebietes.

Die nähere Umgebung ist charakterisiert durch Ackerflächen, Kleingewässer und Gehölzstrukturen sowie Siedlungsbereiche. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Nach einer Potentialabschätzung auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen wird von einem möglichen Vorkommen der folgenden Artengruppen innerhalb des Ergänzungsgebietes ausgegangen: Brutvögel (Gehölzbrüter), Amphibien/ Reptilien. Generell wird eine geringe artenschutzrechtliche Relevanz zugeordnet aufgrund der Größe und Lage der Ergänzungsflächen.

Da Habitatstrukturen für die genannten Artengruppen im Satzungsgebiet selbst und der näheren Umgebung geschaffen bzw. verbessert werden, kommt es zu keinem Verlust an Lebensräumen. Temporäre Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeiten selbst sind durch entsprechende Maßnahmen wie Bauzeitenregelungen auszuschließen. Diese werden im Zuge der fortschreitenden Planung genauer untersucht und dargestellt. Dabei ist insbesondere auf die Verbotstatbestände § 44 BNatSchG einzugehen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist während der Bauphase auszuschließen.

## **5.7 Vollzug und Umlegung**

Für die hier vorgelegte Satzung wird der erforderliche Ausgleich sowohl innerhalb des Satzungsgebietes als auch auf angrenzenden Flächen vollzogen. Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Teilweise werden die Ausgleichsmaßnahmen dem Eigentümer der Ackerflächen (Flurstücke 62 und 341, Flur 1, Gemarkung Klein Bölkow) zugeordnet. Eine Absicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde.

Die Obstbaumpflanzung im Vorgartenbereich der einzelnen Wohnbaugrundstücke wird dem jeweiligen späteren Grundstückseigentümer zugeordnet.

## **5.8 Erhaltungsbindungen**

Innerhalb des Satzungsgebietes wird ein Einzelbaum im Kreuzungsbereich der Straße „Am Wasserwerk“ und der Straße nach Anna-Luisenhof zum Erhalt festgesetzt.

## 6.0 Sonstiges

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Oberflächenwasserfassung Warnow. 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.

Die nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG MV) geschützten Bäume sind vor Beseitigung und allen Handlungen zu schützen, die eine Zerstörung, Beschädigung oder erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben. Eine künftige Bebauung ist nur außerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereiches dieser geschützten Bäume zulässig.

Gemeinde Satow, den 16. FEB. 2015.



Der Bürgermeister

Planverfasser:

