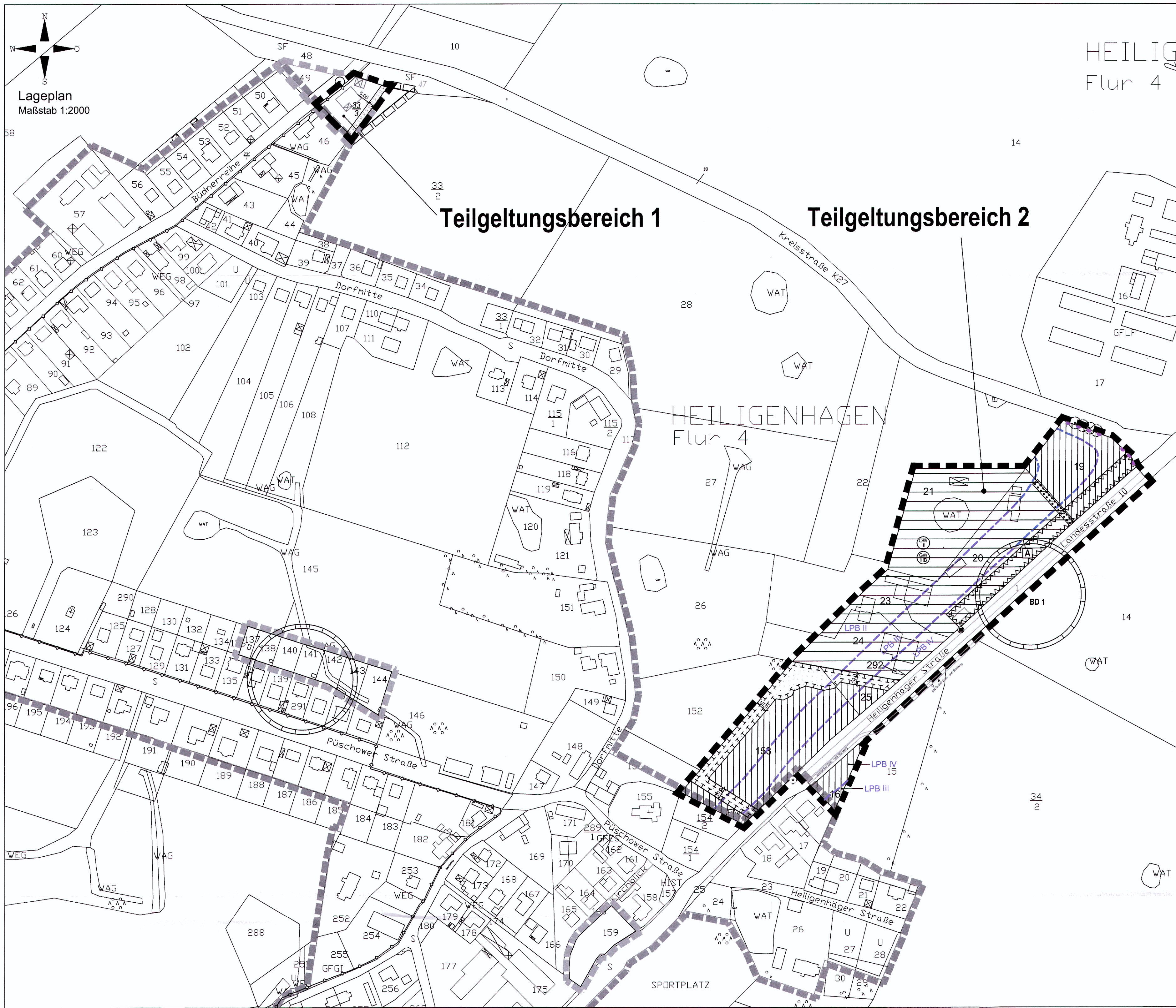


SATZUNG DER GEMEINDE SATOW über die 3. Änderung, Ergänzung und Entwicklung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Zeichnerische Festsetzungen

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Innenbereichssatzung in der Fassung der 3. Änderung, Ergänzung und Entwicklung (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

- Klarstellungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- Entwicklungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung i.d.F. der 2. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen
- Aufzuhebender ehemaliger Geltungsbereich

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- Fahrbahnkante aus Luftbild
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Standort der Ortstafel
- Lärmpegelbereiche (LPB II + III)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Anbauverbotszone zur Landesstraße (gemäß § 31 Abs. 1 StrWG M-V)

Regelungen für den Denkmalschutz

- Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen (gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V)

Flächen für die Wasserwirtschaft

- Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone III
- Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone IIIB
- Lage des OD-Steines (Stein zur Kennzeichnung der Ortsdurchfahrt gemäß § 5 StrWG M-V)
- gesetzlich geschütztes Biotop außerhalb des Satzungsgebietes, nach § 20 NatSchG M-V geschützt



Lage der externen Kompensationsmaßnahmen KM 1 und KM 2 (Luftbild © Geo Basis DEM-M 2020)

- KM 1: Anpflanzung einer freiwachsenden Feldhecke mit vorgelegtem Krautsaum innerhalb des Flurstücks 245/6, Flur 4 in der Gemarkung Heiligenhagen
- KM 2: Extensive Mähweide / Nahrungsfläche für den Weißstorch innerhalb des Flurstücks 346/2, Flur 1 in der Gemarkung Satow

Plangrundlagen:
Automatisierte Liegenschaftskarte, Stand 2011, ergänzt 2019;
digitale topographische Karte, Landesamt für Innere Verwaltung M-V, © Geo Basis DEM-M 2011;
eigene Erhebungen

Planverfasser:



Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 2 und Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Satow vom 24.09.2020 folgende Satzung über die 3. Änderung, Ergänzung und Entwicklung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung

- Die Satzung über die 3. Änderung, Ergänzung und Entwicklung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen umfasst die Gebiete, die innerhalb der im beigefügten Lageplan dargestellten Teilgeltungsbereiche 1 und 2 liegen.
- Der Lageplan mit der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.

§ 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

- Innere Teilgeltungsbereiche 1 sind innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Breite von 5 m dreireihig, mehrstufig aufgeteilt, gemischte Hecken zu entwickeln. Es sind ausschließlich Sträucher heimischer Arten, 2 x verschult, gemäß Pflanzliste unter § 4 (6) im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innere Teilgeltungsbereiche 1 sind drei einheimische Obstbäume oder einheimische Laubbäume der unter § 2 (6) angegebenen Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Um wertvolle Sommer- und Winterlebensräume von Amphibien und Reptilien zu erhalten, ist im Teilgeltungsbereich 1 ein Naturerlebnisweg auf 50 bis 100 cm Tiefe auszukleffen zu werden, um eine ausreichende Frostfreiheit im Untergrund zu gewährleisten. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Zuge der Baufeldreimung und vor Baubeginn durchzuführen. Sie ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.
- Innere Teilgeltungsbereiche 1 sind drei einheimische Obstbäume oder einheimische Laubbäume der unter § 2 (6) angegebenen Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Lesesteine und Totholz. Die Größe der Aufschüttungen sollte 4 m x 2 m x 1 m nicht unterschreiten. Zur Anreicherung von Insekten und Tieren sind die Aufschüttungen auf 50 bis 100 cm Tiefe auszukleffen zu werden, um eine ausreichende Frostfreiheit im Untergrund zu gewährleisten. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Zuge der Baufeldreimung und vor Baubeginn durchzuführen. Sie ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie Gehölze innerhalb der Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vor einer Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang durch einheimische hochstämmige Bäume in der Mindestqualität SU 14-16 cm und 2 x verpflanzt zu ersetzen. Die Verjüngung oder Verdrichtung des Wurzelstuhls (Kronenraute zuzüglich 1,50 m) ist unzulässig.
- Pflanzliste einheimischer Gehölze: Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Engflügel Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Holzahorn (*Malus sylvestris*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Purpur-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Mindestqualität Bäume: Oberbäume hochstämmig, SU mind. 14 cm; Laubbäume, SU mind. 16 cm.
- Innere Teilgeltungsbereiche 2 sind die Ablagerung von Schnittgut oder sonstigen Pflanzabfällen sowie die Errichtung von Spielgeräten, Schuppen oder sonstigen Nebenanlagen unzulässig.
- Die Kompensationsmaßnahme 1 unter den Hinweisen dient dem Ausgleich von Eingriffen in gesetzlich geschützte Biotope und wird den Flurstücken 19, 154/2, 153 und 25 der Flur 4 in der Gemarkung Heiligenhagen zugeordnet.
- Die Kompensationsmaßnahme 2 unter den Hinweisen wird den Flurstücken 16, 19, 25, 33/3, 153 und 154/2 der Flur 4 in der Gemarkung Heiligenhagen zugeordnet.

Hinweise

Innere Teilgeltungsbereiche 1 und 2 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 bis 4 BauGB.

Kompensationsmaßnahme 1: An der südlichen Grenze des Flurstücks 245/6, Flur 4 in der Gemarkung Heiligenhagen ist auf einer 4,431 m großen Fläche eine 4-reihige freiwachsende Feldhecke mit beidseitigem Krautsaum anzulegen. Es sind folgende Straucharten (Qualität 3-treilig, 60-100 cm) in den angegebenen Prozentanteilen zu verwenden: Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 65%, Schlehe (*Prunus spinosa*) 10%, Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) 10%, Hundrose (*Rosa canina*) 5%, Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) 5% und Feld-Ahorn (*Acer campestre*) 5%. Die Sträucher sind in artenreichen Gruppen, ca. je 3 bis 6 einer Art, und im Verband 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Pfaffenhütchen und Hundrose sind an den Außenseiten zu pflanzen. Alle 20 m sind abwechselnd ein Wild-Äpfel (*Malus sylvestris*) oder eine Wild-Birne (*Pyrus pyramidalis*) innerhalb einer der mittleren Reihen in der Mindestqualität SU, 12-14 cm zu pflanzen und mit einem Zweibock zu sichern. Beidseitig ist ein Krautsaum von je 5 m durch Selbstbegrünung anzulegen. Durch Eichenspaltpfähle sind die Krautsäume vor der Feldbewirtschaftung zu sichern. Die Mahdhöhe muss mindestens 10 cm betragen. Zum Schutz vor Verbiss ist die Feldhecke für 5 Jahre mit einem Wildschutzzaun einzufrieden.

Kompensationsmaßnahme 2: Für den Verlust von rund 10.000 m² Nahrungsflächen des in der Ortslage brütenden Weißstorches ist ein Ausgleich zu schaffen. Innerhalb des Flurstücks 346/2, Flur 1 der Gemarkung Satow ist eine extensive Mähweide mit einem hohen Kräuteranteil und einer dauerhaft naturschutzgerechten Nutzung herzustellen. Die Ersteinrichtung ist durch Selbstbegrünung oder Einsatz auf bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut vorzunehmen. Die Mahd hat nach dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes und je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mindestens alle 3 Jahre zu erfolgen.

Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) der Brutvögel und die Zerstörung potenziell vorkommender Quartiere von Fledermäusen zu verhindern, sind die Rückbau-, Sanierungs- oder Umbauarbeiten erst nach Kontrolle durch geeignetes Fachpersonal durchzuführen. Eine Tötung von Brutvögeln und Fledermäusen kann dadurch vermieden werden.

Sollten beim Rückbau Quartierstrukturen bzw. Brutplätze verloren gehen, sind diese durch die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen zu kompensieren. Der genaue Umfang bzw. Kästentyp sind im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begutachtung festzulegen.

Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) zu verhindern, ist der Beginn von Baumaßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Es sei denn es wird gütlich durch eine ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen, dass geschützte Arten nicht betroffen sind. Um überwinternde Amphibien im Boden nicht zu töten, ist eine Gehölzentnahme (ohne Rodung der Wurzeln) per Hand (Motorsäge, Freischneider) sowie ohne Befahren der bestockten Bereiche auszuführen. Erst nach Abwandern in die Leichtgewässer Mitte bis Ende März ist die Rodung der Wurzeln der Gehölze zulässig. Eine Tötung von Amphibien, Reptilien und Brutvögeln kann durch weitestgehend vermieden werden. Höhlenbäume sind vor Fällung durch geeignetes Fachpersonal einer Besatzkontrolle zu unterziehen.

Innere Teilgeltungsbereiche 1 und 2 sind die Ablagerung von Schnittgut oder sonstigen Pflanzabfällen sowie die Errichtung von Spielgeräten, Schuppen oder sonstigen Nebenanlagen unzulässig.

Aufgrund der möglichen Immissionen durch Verkehrslärm wird auf folgende Maßnahmen hingewiesen:

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb der dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit dem dargestellten LPB II ausgerichtet ist.
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w ges betragen für Wohnräume gemäß DIN 4109-2/01 im dargestellten LPB III mindestens 35 dB und im Bereich LPB IV mindestens 40 dB.
- Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung mit einem Außenbezug gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.
- Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenbezug entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
- Außenwohnbereiche sind in den dargestellten LPB III und II zulässig.
- Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwände infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls möglicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als im o.g. ersten Punkt aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

Im Teilgeltungsbereich 2 der Satzung sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (gemäß § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern der Landesbehörde 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Die Teilgeltungsbereiche der Satzung liegen innerhalb von Trinkwasserschutzzonen, Schutzzone III für Oberflächenwasser und Schutzzone IIIB für Grundwasser. 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 unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Das Satzungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nöfingefalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 29.06.2017, 25.01.2018 und 27.09.2018.

Gemeinde Satow, den 10. Nov. 2020
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Satow hat am 24.09.2020 den Entwurf der Satzung über die 3. Änderung, Ergänzung und Entwicklung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen und die Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Gemeinde Satow, den 10. Nov. 2020
Der Bürgermeister

Der Entwurf der Satzung über die 3. Änderung, Ergänzung und Entwicklung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen und der Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom 02.12.2019 bis zum 10.01.2020 im Bauamt der Gemeinde Satow während der Dienststunden öffentlich ausliegen und waren im Internet unter www.satow.de verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Antragsteller während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am 18.11.2019 durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom 04.11.2019 bis zum 20.11.2019 an den Schauflächen der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden.

Gemeinde Satow, den 10. Nov. 2020
Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 07.11.2019 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Satow, den 10. Nov. 2020
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgelegten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.09.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Satow, den 10. Nov. 2020
Der Bürgermeister

Die Satzung über die 3. Änderung, Ergänzung und Entwicklung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen wurde am 24.09.2020 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.09.2020 gebilligt.

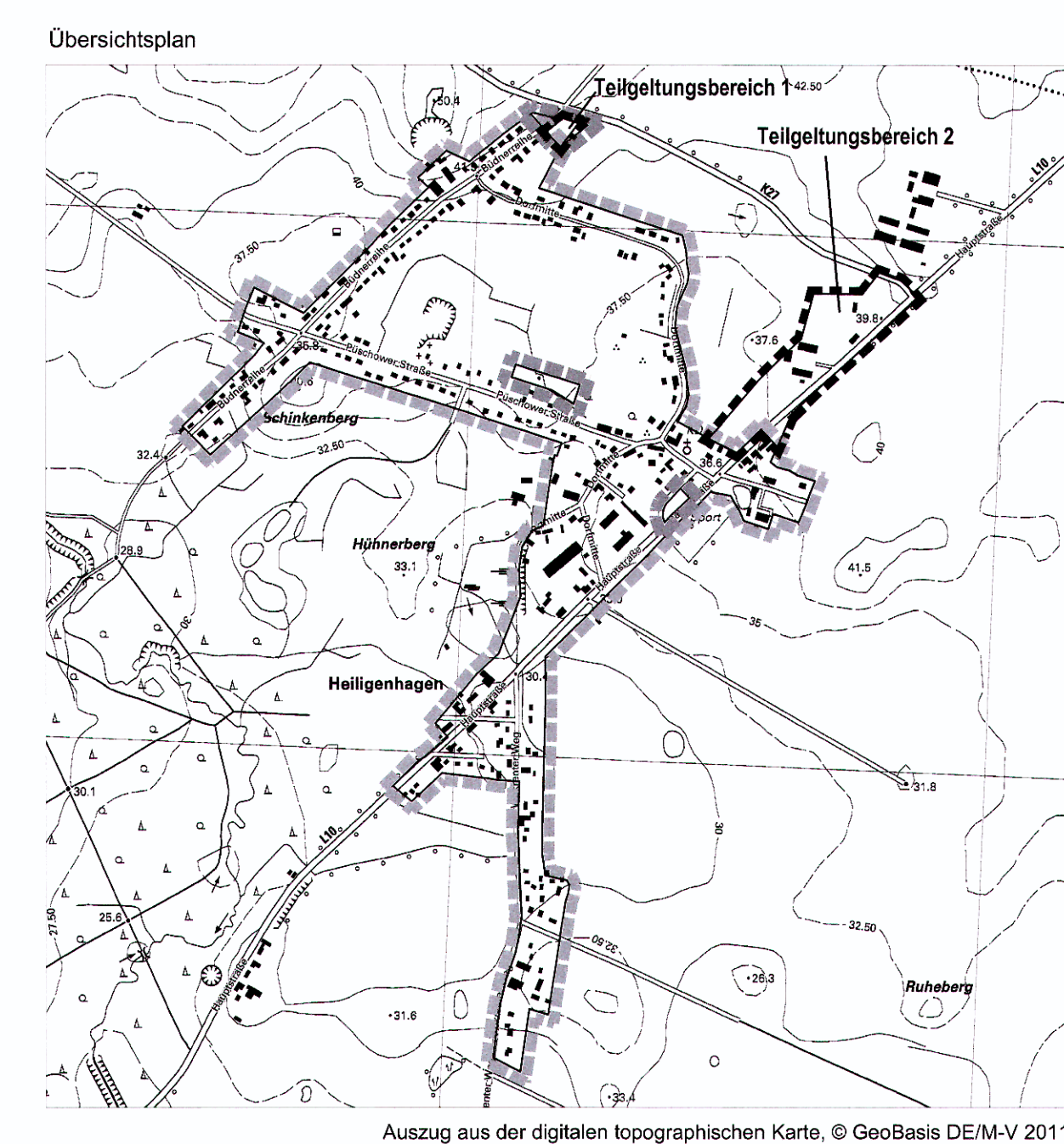
Gemeinde Satow, den 10. Nov. 2020
Der Bürgermeister

Die Satzung über die 3. Änderung, Ergänzung und Entwicklung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.

Gemeinde Satow, den 10. Nov. 2020
Der Bürgermeister

Der Beschluss der Satzung über die 3. Änderung, Ergänzung und Entwicklung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.09.2020 durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom 24.09.2020 bis zum 23.11.2020 an den Schauflächen der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214; 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erföschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.09.2020 in Kraft getreten.

Gemeinde Satow, den 10. Nov. 2020
Der Bürgermeister



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © Geo Basis DEM-M 2011

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über die 3. Änderung, Ergänzung und Entwicklung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen

Satzungsbeschluss

24.09.2020