



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis-DE/M-V 2021

GEMEINDE SATOW

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 03.03.2021

Begründung zum Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|----------|
| Teil 1 - Begründung | |
| 1. Einleitung | 2 |
| 1.1 Planungsanlass und Planungsziele..... | 2 |
| 1.2 Plangrundlagen und Planverfahren | 2 |
| 1.3 Planungsvorgaben und Hinweise | 3 |
| 2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung..... | 4 |
| 2.1 Geltungsbereich 1 | 4 |
| 2.2 Geltungsbereich 2 | 4 |
| 2.3 Flächenbilanz | 5 |
| 3. Erschließung und Planungskosten | 5 |
| 4. Immissionen | 6 |
| 5. Sonstiges..... | 6 |
| Teil 2 - Umweltbericht | |
| 1. Einleitung | 7 |



Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 45 „Kindertagesstätte Radegast“ und Nr. 46 „Gemeindliche Infrastruktur Heiligenhagen“ notwendig.

Die Gemeinde Satow verzeichnet einen Einwohnerzuwachs u.a. durch die Entwicklung von Eigenheimgebieten auf der Grundlage von Bebauungsplänen, die in jüngster Vergangenheit aufgestellt wurden. In der Gemeinde Satow steigt daher u.a. der Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten.

In Radegast ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit rund 42 Plätzen in Krippe und Kindergarten auf der bisherigen, gemeindeeigenen Sportplatzfläche geplant. Die davon nördlich gelegenen Flächen sollen weiterhin als Festplatz für gemeindliche Aktivitäten genutzt werden.

In Heiligenhagen ist ebenfalls der Neubau einer Kindertagesstätte mit etwa 42 Plätzen in Krippe und Kindergarten vorgesehen. Zusätzlich soll eine Landarztpraxis untergebracht werden. Dazu bietet sich eine Teil der gemeindeeigenen Sportplatzfläche südlich der Landesstraße 10 an. Das große Spielfeld soll erhalten bleiben. Die daran südwestlich angrenzende Bolzplatzfläche soll diese neuen Infrastruktureinrichtungen aufnehmen.

Für die planungsrechtliche Regelung und somit als Voraussetzung für die Umsetzung der Vorhaben wird die Aufstellung der o.g. Bebauungspläne notwendig, da die Flächen derzeit als Außenbereich zu beurteilen sind. Um die planungsrechtlichen Ziele der Bebauungspläne Nr. 45 und Nr. 46 umzusetzen, muss auch der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan parallel geändert werden. Derzeit sind Sportplatzflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

1.2 Plangrundlagen und Planverfahren

Die Gemeinde Satow verfügt über einen seit 2017 wirksamen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 45 „Kindertagesstätte Radegast“ und Nr. 46 „Gemeindliche Infrastruktur Heiligenhagen“. Die bisherigen Änderungen des Flächennutzungsplanes berühren keinen der hier betrachteten Geltungsbereiche.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (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),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

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

Des Weiteren wurde das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 (siehe Punkt 1.3) herangezogen.

Als Plangrundlagen wird die digitale topographische Karte im Maßstab M 1:10 000 des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie der wirksame Flächennutzungsplan verwendet.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 4. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

1.3 Planungsvorgaben und Hinweise

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Allgemeinen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch das Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 20. Mai 2011 und das Landesraumentwicklungsprogramm formuliert.

Die Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LREP) vom 30. Mai 2005 wurde mit Landesverordnung vom 27. Mai 2016 in Kraft gesetzt.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gemeindegebiet Satow sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) verankert. Das RREP stellt die Aktualisierung des Regionalen Raumordnungsprogramms von 1994 dar. Im RREP werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

Satow ist im RREP als Grundzentrum festgelegt und ist Endpunkt der Siedlungsachse Rostock - Satow (RREP G 4.1 (4)).

Als wesentliche Funktionen und Entwicklungsaufgaben im Gemeindegebiet Satow können nach dem RREP zugeordnet werden:

- Wohnfunktionen, v.a. im Hauptort und an der Siedlungsachse (Landesstraße 10),
- Funktion Gewerbe und Dienstleistungen, v.a. im Hauptort und an der Siedlungsachse,
- Versorgungsfunktionen, v.a. im Hauptort,
- Funktion Landwirtschaft im gesamten Gemeindegebiet,
- Funktion sanfter Tourismus und Erholung im gesamten Gemeindegebiet und
- Funktion Energieversorgung/Bergbau an ausgewählten Standorten.

In dem großen Gemeindegebiet Satows ist es notwendig und sinnvoll Gemeinbedarfsflächen auch in anderen Orten, z.B. in den ehemaligen Gemeindehauptorten, wie Radegast und Heiligenhagen, anzusiedeln.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Satow werden zwei Geltungsbereiche betrachtet.

2.1 Geltungsbereich 1

Der Geltungsbereich 1, mit einer Größe von etwa 0,8 ha, am südlichen Ortsrand von Radegast, bezieht sich im Wesentlichen auf den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45. Er wird begrenzt durch Waldflächen im Westen, durch den Bolz- und Festplatz im Norden sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten und Süden.

Bisherige Flächennutzung im Geltungsbereich 1

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich 1 Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Im Südosten ist ein Naturdenkmal gekennzeichnet.

Ziele der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich 1

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 45 besteht im Wesentlichen in der planungsrechtlichen Vorbereitung für die Entwicklung und Erschließung einer Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zwecks Erlangung von Baurecht für eine Kindertagesstätte mit rund 42 Plätzen in Krippe und Kindergarten.

Dementsprechend werden mit der vorliegenden 4. Änderung Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB als sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Aus aktuellen Unterlagen des Landkreises Rostock ist ein Naturdenkmal in diesem Bereich nicht bekannt. Daher kann diese nachrichtliche Übernahme entfallen.

Der Geltungsbereich 1 der 4. Änderung befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung der Warnow-Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sowie der Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet sind zu beachten.

2.2 Geltungsbereich 2

Der Geltungsbereich 2 umfasst eine Größe von etwa 0,5 ha und befindet sich in Heiligenhagen südlich der Landesstraße 10 (L 10). Er wird begrenzt durch die L 10 im Nordwesten, die gemeindeeigene Sportplatzfläche im Nordosten sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Südosten und Südwesten.

Bisherige Flächennutzung im Geltungsbereich 2

Im Geltungsbereich 2 sind Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB ausgewiesen.

Ziele der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich 2

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 46 besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung für Entwicklung und Erschließung einer Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zwecks Erlangung von Baurecht für eine Kindertagesstätte mit rund 42 Plätzen in Krippe und Kindergarten sowie einer integrierten Landarztpraxis.

Dementsprechend werden mit der vorliegenden 4. Änderung Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB als sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und als gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Der Geltungsbereich 2 der 4. Änderung befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV der Grundwasserfassung Satow sowie in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung der Warnow-Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sowie der Schutzzonenverordnung für die Trinkwasserschutzgebiete sind zu beachten.

2.3 Flächenbilanz

Der Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst zwei Geltungsbereiche mit einer Gesamtfläche von rund 1,3 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz (gerundete Werte)

| Bisherige Flächennutzungsplanung | | 4. Änderung des Flächennutzungsplanes | |
|---|---------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Geltungsbereich 1 | | Geltungsbereich 1 | |
| Grünfläche „Sportplatz“ | ca. 8.480 m ² | Flächen für Gemeinbedarf | ca. 8.480m ² |
| Geltungsbereich 2 | | Geltungsbereich 2 | |
| Flächen für die Landwirtschaft | ca. 4.970 m ² | Flächen für Gemeinbedarf | ca. 4.970 m ² |
| Gesamtfläche der Änderungsbereiche | ca. 13.450 m ² | | ca. 13.450m ² |

3. Erschließung und Planungskosten

Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz wird für den Geltungsbereich 1 über die gemeindliche Straße „Am Sportplatz“ sowie für den Geltungsbereich 2 über die Heiligenhäger Straße (Landesstraße 10) gewährleistet.

Alle weiteren Fragen der verkehrlichen Erschließung sowie der technischen Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Erschließungsplanung beantwortet.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiche befinden sich im Besitz der Gemeinde Satow. Die Kosten für die Planung trägt die Gemeinde Satow.

4. Immissionen

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in der Umgebung beachtet werden.

Auf den Geltungsbereich 1 wirken keine unzulässigen Geräusch-, Geruchs- oder sonstige Immissionen ein, die den Betrieb einer Kindertagesstätte erheblich beeinträchtigen könnten.

Mit Realisierung der Planung kommt es zu einem Anstieg des Anliegerverkehrs insbesondere durch das Bringen und Abholen der Kinder zur bzw. aus der Kindertagesstätte.

Eine erhebliche Veränderung der immissionsschutzrechtlichen Situation geht mit der Realisierung der Planung nicht einher. Besondere Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

Auf den Geltungsbereich 2 wirken die Geräusche des Straßenverkehrs der Landesstraße L 10 (Heiligenhäger Straße) ein. Die Straße dient der Haupterschließung der Ortslage und ist als überörtliche Verbindung darüber hinaus durch einen signifikanten Durchgangsverkehr geprägt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse werden entsprechend in die Planunterlagen eingearbeitet.

5. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. 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.

Das Plangebiet ist als nicht 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.

Teil 2 – Umweltbericht

1. Einleitung

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Änderung bzw. die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht anzufertigen. Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Als Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusammen mit dem Flächennutzungsplan öffentlich auszulegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch und seine Gesundheit) mit ihren Wechselwirkungen geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Änderung des Flächennutzungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von beabsichtigten Neuausweisungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Eine detailliertere Behandlung der umweltrelevanten Belange erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen. Der Bebauungsplan Nr. 45 „Kindertagesstätte Radegast“ sowie der Bebauungsplan Nr. 46 „Gemeindliche Infrastruktur Heiligenhagen“ werden parallel zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Es wird auf die Umweltberichte zu den Vorentwürfen dieser Planungen verwiesen.

Im Umweltbericht zum nachfolgenden Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden alle Belange auf der Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Kenntnisse aus den Planverfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 45 und Nr. 46 zusammenfassend dargelegt.

Satow, den

Der Bürgermeister