

# GEMEINDE SATOW

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 „Am Kammerhof“

gelegen im Nordosten der Ortslage Satow, östlich der Straße „Am Kammerhof“  
und nördlich der Fritz-Reuter-Straße (Landesstraße L 10), begrenzt im Westen  
durch die schon bestehende Wohnsiedlung und im Süden durch das  
vorhandene Gewerbegebiet

## BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 02.06.2020

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de [www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de)

## Gemeinde Satow

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 „Am Kammerhof“

#### **Begründung**

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b>	
1. Einleitung.....	3
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren .....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht.....	4
2. Inhalt des Bebauungsplanes .....	6
2.1 Ausgangssituation .....	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen .....	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	10
2.5 Flächenbilanz .....	11
3. Ver- und Entsorgung .....	12
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....	13
5. Immissionsschutz .....	13
6. Sonstiges.....	13
<b>Teil 2 - Umweltbericht</b>	
1. Umweltprüfung .....	14
1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes .....	14
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan .....	15
1.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	16
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	17
2.1 Schutzgutprüfung .....	18
2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung..	18
2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	18
3. Eingriffsregelung .....	19
4. Zusätzliche Angaben.....	19
5. Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen.....	19
6. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	19
7. Referenzliste der verwendeten Quellen.....	19

## Teil 1 - Begründung

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeinde setzt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Am Kammerhof“ ein wesentliches Entwicklungsziel des seit 2017 wirksamen Flächennutzungsplanes für den Hauptort Satow um. Der Wohnschwerpunkt der Gemeinde soll im Osten der Ortslage durch eine homogene Siedlungserweiterung weiterentwickelt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 38 konkretisiert die o.g. Zielsetzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Zielsetzung besteht darin, überwiegend Wohnbauflächen für den Bedarf an Familieneigenheimen zu entwickeln. Dabei sollen die in der östlichen Ortslage vorherrschenden Bebauungsstrukturen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Zu diesem Zweck werden im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Den Aufstellungsbeschluss hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow am 29.09.2019 gefasst. Der Bebauungsplan wird im sog. Regelverfahren mit Umweltbericht und einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden aufgestellt.

#### 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38, mit einer Größe von rd. 6,4 ha, befindet sich im Osten der Ortslage Satow, östlich der Straße „Am Kammerhof“ und nördlich der Fritz-Reuter-Straße (Landesstraße L 10), begrenzt im Westen durch die schon bestehende Wohnsiedlung und im Süden durch das vorhandene Gewerbegebiet.

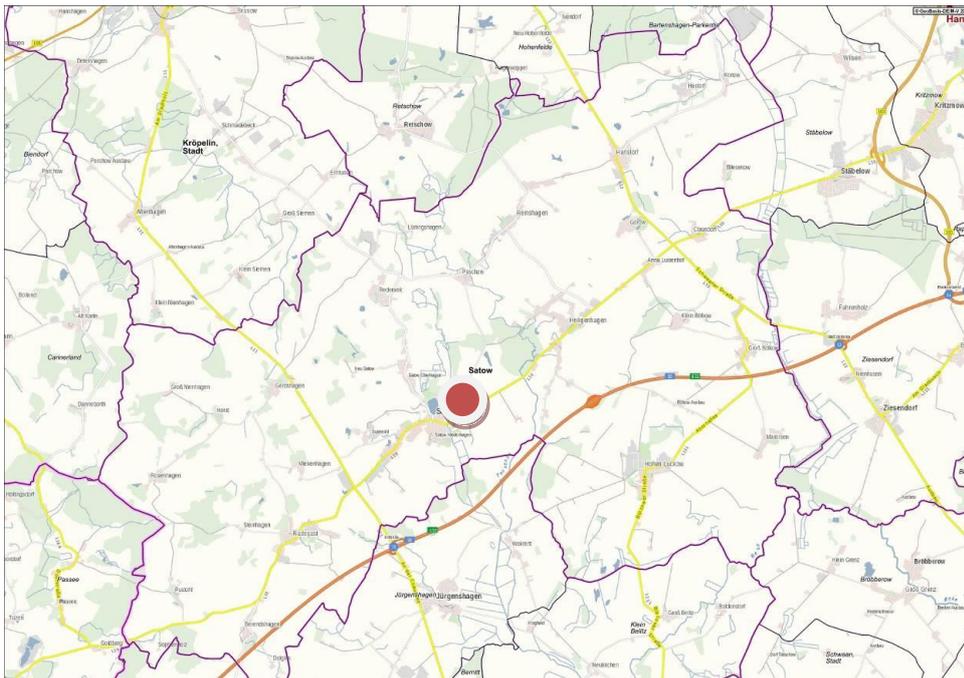


Abb. 1: Lage im Gemeindegebiet, topografische Karte © GeoBasis-DE/MV 2020.

Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden folgt die Plangebietsgrenze im Wesentlichen der Böschungsoberkante zum angrenzenden Gewerbegebiet. Die westliche Plangebietsgrenze schließt dagegen unmittelbar an die bebauten Grundstücke der Ortslage an.

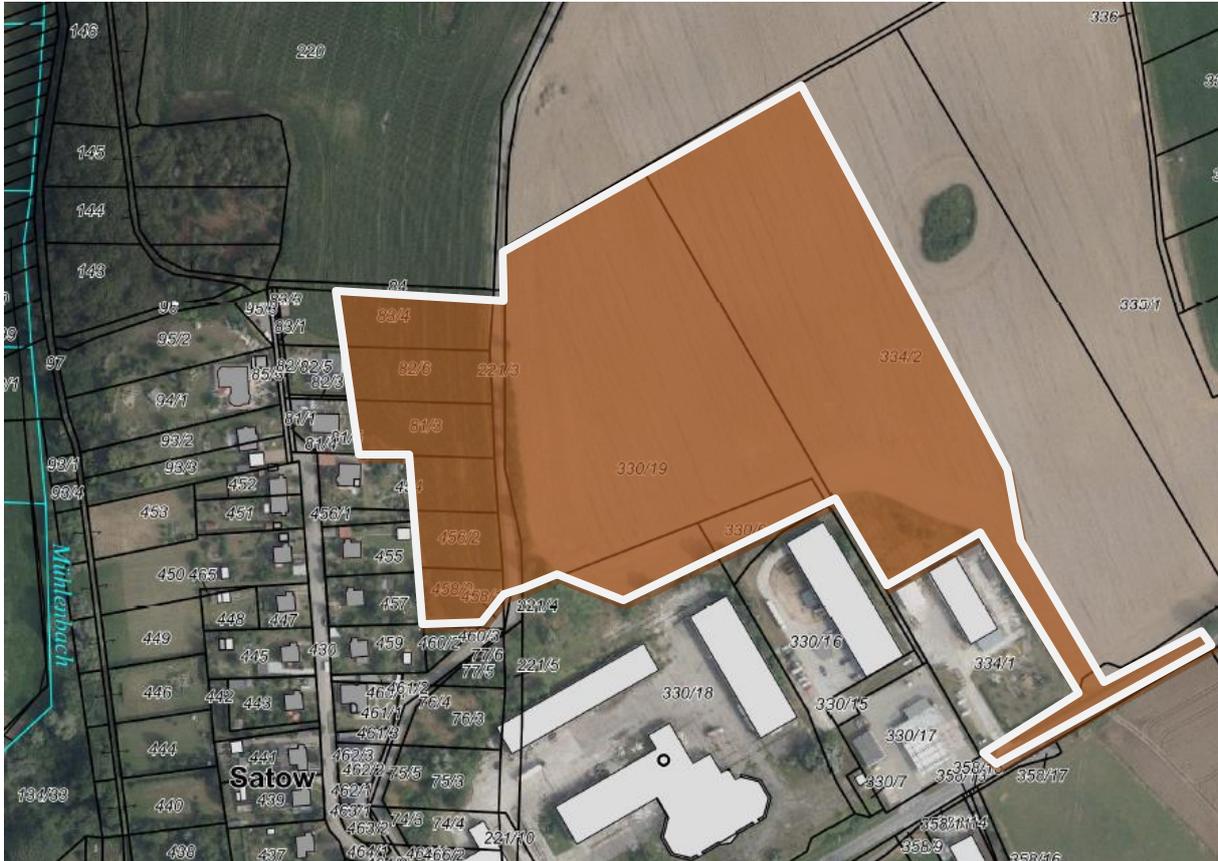


Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38; Luftbild © GeoBasis-DE/MV 2020.

### 1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht

Die Gemeinde Satow verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit 2017 rechtskräftig ist.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Die dargestellte Abstandsrünfläche zwischen der nördlich liegenden Wohnbaufläche und der Gewerbefläche im Süden wird ebenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 38 entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Satow, womit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

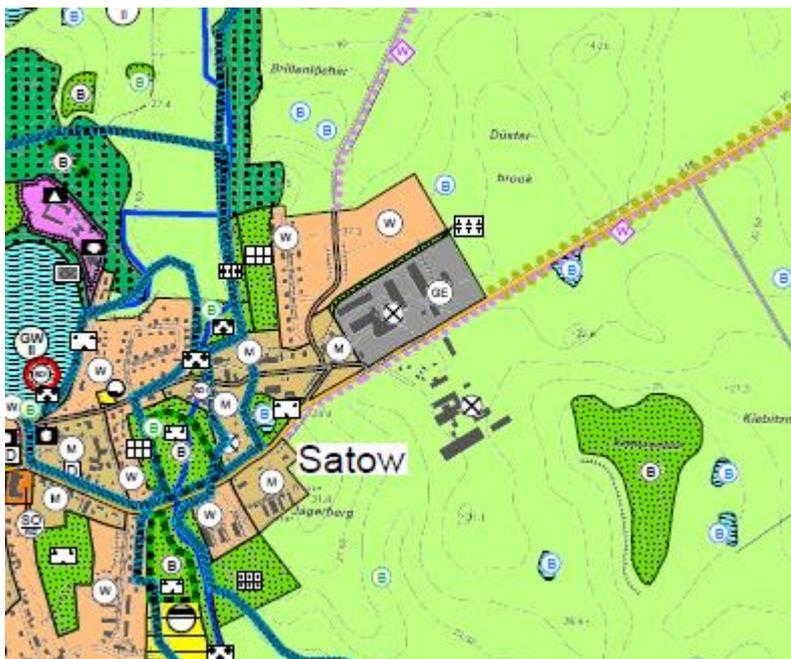


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow

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 27.05.2016 in Kraft gesetzt.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gemeindegebiet Satow sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 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.

Da die Fläche bereits Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplanes ist, wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bereits umfassend beachtet.

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

- Wohnfunktionen v.a. im Hauptort und an der Siedlungsachse,
- 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.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

- 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 Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Satow, Heller Weg 2a in 18239 Satow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **2. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **2.1 Ausgangssituation**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen sind zur freien Landschaft orientiert und bilden somit den zukünftigen Ortsrand. Die übrigen Planbereiche werden durch die Bebauungsstrukturen der vorhandenen Ortslage geprägt. Vorherrschender Gebäudetyp ist dabei im Westen das eingeschossige, freistehende Einfamilienhaus. Im Süden grenzt das Plangebiet an überwiegend noch gewerblich geprägte Flächen an. Hier befinden sich eine Tankstelle, der kommunale Bauhof sowie weitere Gewerbebetriebe. Weitere Flächen sind z.Z. ungenutzt und werden teilweise durch ruinöse Gebäude geprägt.

Im westlichen Bereich wird das Plangebiet durch die Straße „Am Kammerhof“ in Nordsüdrichtung gequert. Diese verbindet die Fritz-Reuter-Straße (Landesstraße L 10) mit der nördlich von Satow liegenden Ortschaft Püschow.



*Westlich angrenzende Bebauung der Ortslage.*



*Südlich angrenzende gewerbliche Flächen.*



*Landschaftsraum im Norden.*



*Landschaftsraum im Osten.*

## **2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen**

Das städtebauliche Konzept sieht die gestaffelte Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken im Plangebiet vor.

Die eingeschossigen Wohngebäude sind für die westlichen Bauflächen entlang der Straße „Am Kammerhof“ sowie im Bereich der nördlichen und östlichen Plangebietsränder vorgesehen. Damit wird eine orts- und landschaftsverträgliche Gestaltung gewährleistet, indem zum einen die vorhandenen baulichen Strukturen der angrenzenden Ortslage aufgegriffen werden und zum anderen ein städtebaulich kleinteiliger Siedlungsrand geschaffen wird. Im inneren Bereich des Plangebietes sind zweigeschossige und - in einem begrenzten Rahmen - auch dreigeschossige Gebäude zulässig. Dadurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, in einem zentralen Bereich des neuen Quartiers auch Mietwohnungen zu schaffen.

Die Gebietsränder werden durch private und öffentliche Grünstrukturen gestaltet, um das Plangebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubetten. Die privaten Grünflächen sind den Baugrundstücken zugeordnet und sollen durch eine Heckenpflanzung zur freien Landschaft gestaltet werden. Eine größere öffentliche Grünfläche wird östlich der Plangebietszufahrt geschaffen. Diese soll durch eine teilweise geschlossene Gehölzbepflanzung den östlichen Siedlungsrand prägnanter und landschaftsverträglicher gestalten.

Weitere Grünstrukturen dienen als Abstands- bzw. Schutzgrün zwischen dem geplanten Wohnquartier und den südlich angrenzenden Gewerbeflächen. Diese Flächen sollen auch dem Aufenthalt dienen und entsprechend gestaltet werden. Eine östliche Fläche wird als Spielplatz festgesetzt.

Entlang der östlichen Seite der Straße „Am Kammerhof“ wird ein durchgehender Grünstreifen vorgesehen, in dem die vorhandenen Gehölzstrukturen gesichert und weiterentwickelt werden sollen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Fritz-Reuter-Straße (Landesstraße L 10) über eine Ringerschließungsstraße, an die die einzelnen Wohngrundstücke angeschlossen sind.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in allen Wohngebieten Ferienhäuser und Ferienwohnungen unzulässig sind. Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen sollen städtebauliche Konflikte, die aufgrund des geplanten Wohngebietscharakters, der Lage des Plangebietes zu angrenzenden Wohnnutzungen und der begrenzten verkehrlichen Erschließungsfähigkeit der Fläche auftreten können, vermieden werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe sowie durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 definiert.

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird, entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, gestaffelt festgesetzt.

In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt dabei 9,0 m. Damit soll sowohl eine Anpassung an die schon vorhandenen städtebaulichen Strukturen in der westlich angrenzenden Ortslage als auch eine Begrenzung der Höhenentwicklung im Bereich der an die freie Landschaft angrenzenden Bebauung gewährleistet werden.

In den Baugebieten WA 4, WA 6 und WA 7 sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer Firsthöhe von maximal 8,5 m zulässig. Damit in einem begrenzten Rahmen auch Mietwohnungen geschaffen werden können, sind im WA 5 auch Wohngebäude mit maximal drei Geschossen zulässig. Die Firsthöhe wird hierbei auf 10,5 m begrenzt.

Insbesondere durch die vergleichsweise restriktive Begrenzung der Firsthöhe sollen sich die Gebäude gut in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der hergestellten, anbaufähigen Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 20,0 m nicht überschritten werden darf. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind auf allen Grundstücken ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den Wohngebieten WA 4, WA 6 und WA 7 dürfen ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden. Durch diese Festsetzung soll aufgrund der Ortsrandlage des neuen Baugebietes eine aufgelockerte Bebauungsstruktur gewährleistet werden.

Die Festungen bezüglich der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO) dienen der Gewährleistung einer attraktiven Bebauung. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist die Errichtung von Garagen, überdachten Kfz-Stellplätzen und Nebengebäuden daher i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung

bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebengebäude sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Durch die Errichtung dieser Anlagen treten, auch wenn sie den technischen Vorschriften entsprechen, oftmals Konflikte in der Nachbarschaft auf, die ausgeschlossen werden sollen.

Um Anwohnerparken auf den öffentlichen Verkehrsflächen einzuschränken, werden für die privaten Grundstücksflächen mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Teil 2 dieser Begründung erläutert (Umweltbericht).

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum getroffen. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen, Gas- und Ölbehälter sowie Einfriedungen können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen.

Die Örtlichen Bauvorschriften umfassen ein Gestaltungsspektrum, das für die im räumlichen Umfeld vorhandenen Wohngebäude als typisch anzusehen ist. Es ist das städtebauliche Ziel, dass dieses erhalten und positiv weiterentwickelt wird. Insofern sieht die Gemeinde eine städtebauliche Erforderlichkeit für die getroffenen Festsetzungen, die den zukünftigen Grundstückseigentümern gleichzeitig einen ausreichenden Gestaltungsspielraum eröffnen.

Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Ebenso zulässig sind die die Nutzung für nicht aufgeständerte Solaranlagen. Reetdächer werden ausgeschlossen, da aufgrund der städtebaulichen Struktur des Gebietes die erforderlichen Abstandflächen nicht realisiert werden können. Die Verwendung von glänzenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung soll eine möglichst homogene Gestaltung der Dachlandschaft in der Ortslage Satow erreicht werden, indem die in der Ortslage anzutreffenden Gestaltungsstrukturen auch im neuen Wohngebiet zum Tragen kommen.

Im WA 5 ist das dritte Geschoss nur als Staffelgeschoss zulässig, dessen Grundfläche max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen darf. Der Rücksprung des Staffelgeschosses ist umlaufend an allen Gebäudeseiten zu

realisieren. Die Nutzung von Flachdach-Teilflächen der Staffelgeschosse über den darunter liegenden Geschossen ist als Dachterrasse zulässig. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass die Gebäude bezüglich der städtebaulichen Wirkung nicht zu dominant gegenüber der Nachbarbebauung wahrgenommen werden.

Weitere Gestaltungsfestsetzungen betreffen insbesondere die Grundstücksfreiflächen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Einfriedungen sind zur Straßenseite nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, schmiedeeiserner Zaun oder als Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe für Zäune beträgt zur Straßenseite 1,5 m. Durch diese Festsetzungen sollen Freiraumelemente ausgeschlossen werden, die gemeinhin als ortsbildstörend empfunden werden.

Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe). Im Vorgartenbereich dürfen Freiflächen, mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten nicht durch Baustoffe, wie Kies oder Schotter, überdeckt werden. Damit sind Gestaltungsformen, wie gekieste Vorgärten ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass ein dörflich anmutender Vorgartenbereich und ein Lebensraum für Insekten geschaffen werden. Gleichzeitig wird verhindert, dass der Straßenkörper optisch bis an die Gebäude „herangezogen“ wird.

Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

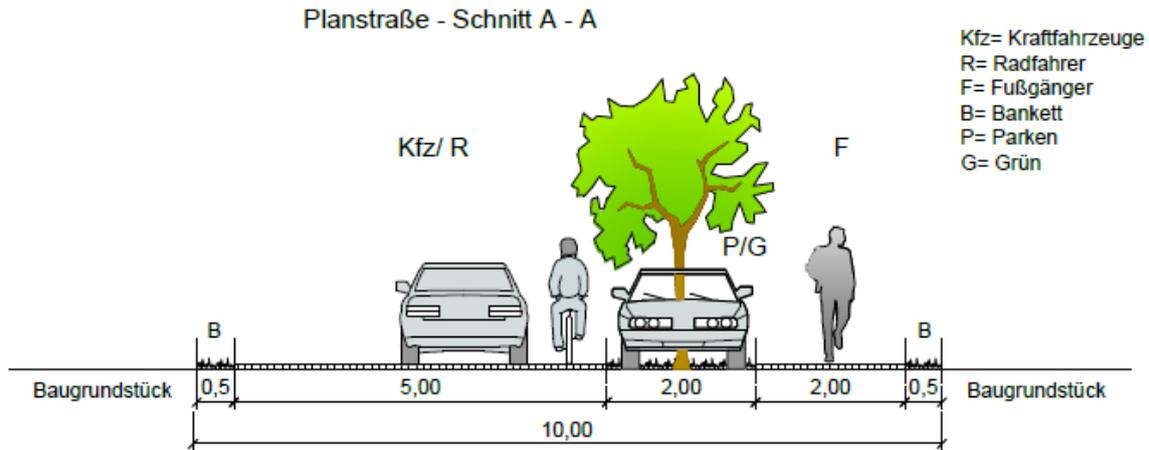
Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Dadurch sollen unpassende Werbeanlagen im dörflichen Wohngebiet vermieden werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

## **2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Das geplante Baugebiet ist bisher verkehrlich überwiegend nicht erschlossen. Lediglich die Grundstücke im WA 1 liegen unmittelbar an der Straße „Am Kammerhof“ und werden durch diese erschlossen. Für die übrigen Flächen erfolgt die Erschließung durch eine öffentliche Ringstraße, die auch für die Befahrbarkeit durch Müll- und Rettungsfahrzeuge ausgelegt werden soll. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz wird in Richtung Süden über die Fritz-Reuter-Straße gewährleistet.

Der empfohlene Querschnitt für die inneren Erschließungsflächen berücksichtigt eine ausreichende Fahrbahnbreite, einen kombinierten Grün- und Parkstreifen sowie einen separaten Gehweg (s. Schaubild).



Die Gemeinde geht von einem öffentlichen Stellplatzbedarf von 8-10 Stellplätzen aus. Die Schaffung der baurechtlich notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Aufgrund der vergleichsweise großzügig bemessenen GRZ von 0,4 geht die Gemeinde davon aus, dass sowohl der Eigen- als auch der Besucherbedarf auf den privaten Grundstücken berücksichtigt werden kann. Es wird festgesetzt, dass je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken zwei Stellplätze zu errichten sind.

Fuß- und Radwegeverbindungen werden in Richtung Westen zur Straße „Am Kammerhof“ geschaffen. Der südliche Weg wird durch die öffentliche Grünfläche am geplanten Regenrückhaltebecken geführt. Über die Straße „Am Kammerhof und den Hellen Weg besteht eine wichtige Fußläufige Verbindung zur Ortsmitte. Der nördliche Fuß- und Radweg wird mit einer Breite von 3,5 m errichtet, damit dieser im Notfall bei einer Sperrung der Hauptzufahrt zur Fritz-Reuter-Straße als Havarietrasse für den motorisierten Verkehr dienen kann.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 beträgt rund 6,4 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen (Angaben in m<sup>2</sup>):

Allgemeine Wohngebiete	40.698
Grünfläche	11.447
Verkehrsflächen	10.459
Regenrückhaltebecken	1.184
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>63.788</b>

### **3. Ver- und Entsorgung**

#### **3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger**

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen bzw. auszubauenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich. Im räumlichen Umfeld des Plangebietes sind Leitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsbetriebe vorhanden. Im Bauleitplanverfahren werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt. Eine Konkretisierung erfolgt mit dem Fortschreiten der Planung.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

#### **3.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Wasserwerk Satow über zentrale Leitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Kühlung, dem gemäß § 43 LWaG M-V die Versorgungspflicht obliegt.

Die Löschwasserversorgung muss über die erforderlichen 48 m<sup>3</sup> Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Std. sichergestellt werden.

Die konkreten technischen Bedingungen der Trink- und Löschwasserversorgung werden im fortschreitenden Verfahren im Rahmen der Erschließungsplanung bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 38 abgestimmt und geregelt.

#### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung „Kühlung“, der damit seine Entsorgungspflicht gemäß § 40 Abs. 1 und 4 LWaG M-V wahrnimmt.

Das Regenwasser muss im Wesentlichen zentral abgeleitet werden, da bei den anstehenden Bodenverhältnissen eine Versickerung nur sehr bedingt möglich ist. Ein Regenwasserkonzept wird im Rahmen der fortschreitenden Planung erarbeitet. Es ist vorgesehen, das Regenwasser über ein Regenrückhaltebecken verzögert der südlich liegenden Regenwasserleitung zuzuführen.

#### **3.4 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.dis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel im Umfeld des Plangebietes verlegt sind. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten.

#### **3.5 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Planstraßen gewährleistet.

Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Sie sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

#### **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend in privatem Besitz. Die Landesstraße befindet sich in der Baulastträgerschaft des Landes.

#### **5. Immissionsschutz**

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der Entwurfserarbeitung geprüft und in der Planung berücksichtigt. Schwerpunkt ist dabei die Betrachtung des Gewerbelärms von den südlich gelegenen Flächen und der ggf. zu berücksichtigende Verkehrslärm, der von der Landesstraße L 10 (Fritz-Reuter-Straße).

#### **6. 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. Umweltprüfung

#### Allgemeine Hinweise zur Umweltprüfung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 1 (6) Nr. 7 und 2 (4) BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 38 „Am Kammerhof“ der Gemeinde Satow werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

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 Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Planung in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von geplanten Nutzungen 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.

#### Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im äußersten Nordosten der Ortslage Satow, nördlich der Fritz-Reuter-Straße (Landesstraße L 10). Das Plangebiet schließt sich im Westen an ein vorhandenes Wohngebiet und im Süden an ein Gewerbegebiet an. Im Osten grenzt ein Ackersoll und Acker an das Plangebiet an. Das Plangebiet selbst wird hauptsächlich durch intensiv genutzte Ackerflächen eingenommen. Mit einbezogen werden zudem ruderal bewachsene Saumstrukturen bzw. Grünflächen des Gewerbegebietes, eine Straße und begleitend dazu eine Baumreihe sowie ein Strauchhecke mit Überschirmung.

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte.

#### **1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, innerhalb des Plangeltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet für eine vorwiegende Einfamilienhausbebauung zu schaffen. Das Wohngebiet wird aus den Zielen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht vor, eine Begrünung zwischen südlich gelegenem Gewerbegebiet und künftigem Wohngebiet zu schaffen. Dies wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Gemeinde und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebietes. Ausführliche Informationen hierzu sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

## 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

### Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tabelle 1: Gesetzliche Grundlagen für die Schutzgutprüfung

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),</li> <li>▪ sowie die Verordnung zur Durchführung des BImSchG (BImSchV)</li> </ul>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> </ul>
<b>Pflanzen und  Tiere und biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),</li> <li>▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V),</li> <li>▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV),</li> <li>▪ FFH-Richtlinie</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BNatSchG,</li> <li>▪ NatSchAG M-V</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BBodSchG,</li> <li>▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V),</li> <li>▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL),</li> <li>▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)</li> </ul>
<b>Klima/Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BImSchG,</li> <li>▪ BImSchV</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)</li> </ul>

### Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes und in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Die Gemeinde Satow ist durch die A 20 an das großräumige Straßennetz angebunden. Satow ist als Grundzentrum ausgewiesen.

### Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R)

Da das Plangebiet nicht im Bereich wertgebender Natur- oder Kulturlandschaftsräume liegt, werden für das Plangebiet im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP MM/R) keine spezifischen Aussagen für das Plangebiet getroffen.

## **1.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

### **1.3.1 Schutzgebiete**

#### Natura 2000 - Gebiete

In etwa 900 m Entfernung liegen im Westen das europäische Vogelschutzgebiet „Kariner Land“ (DE 2036-401) und das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Kleingewässerlandschaft südlich von Kröpelin“ (DE 1936-302).

Aufgrund der Entfernung und bestehender Wirkungsbarrieren, wie Wald- und Seeflächen, sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten, die von dem Vorhaben ausgehen und die Schutzgebiete beeinträchtigen könnten.

Mehr als 1,1 km in westlicher Richtung liegt die Tessenitz, die in das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Beketal mit Zuflüssen“ (DE 2037-301) eingebunden ist. Auch hier sind aufgrund der Entfernung keine Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **1.3.2 Geschützte Biotope**

Innerhalb des Plangebietes parallel zur Gemeindestraße befindet sich eine Strauchhecke mit Überschirmung, die aufgrund ihrer Länge unter Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) steht. Die Hecke wird erhalten und in eine Grünfläche integriert. Aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung verliert die Hecke durch betriebs- und anlagenbedingte Umweltauswirkungen ihre Funktion als Feldgehölz. Nach Umsetzung der Planung ist sie nicht mehr mit der offenen Landschaft verbunden. Da dies eine Beeinträchtigung nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V darstellt, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen, die unter Beteiligung der Naturschutzvereinigungen über den Antrag befindet. Erst mit Vorlage der Genehmigung kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Voraussetzung für eine Genehmigung ist die Realisierung einer gleichwertigen Ausgleichsmaßnahme und somit die Anlage eines Feldgehölzes in der offenen Landschaft.

Gleiches gilt für das östlich angrenzende Stillgewässer. Es bleibt mit der offenen Landschaft verbunden. Allerdings ist aufgrund der heranrückenden Bebauung mit mittelbaren Beeinträchtigungen vor allem in Form von betriebsbedingten Umweltauswirkungen (akustische und visuelle Störreize) zu rechnen, was die Lebensraumfunktion des Gewässers beeinträchtigen könnte. Das Stillgewässer liegt vollständig in der Wirkzone 1 (50 m – Radius). Diese Art der Funktionsbeeinträchtigung ist ebenfalls nur mit der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Es erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung in der Eingriffsbilanzierung gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) (LUNG 2018).

Weitere gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend nicht vorhanden.

### 1.3.3 Geschützte Bäume

Innerhalb des Plangebietes steht parallel zur Gemeindestraße eine gesetzlich nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe. Sie wird erhalten und in eine Grünfläche eingebunden.

Am südlichen Plangebietsrand befinden sich mehrere Hybridpappeln mittleren Alters. Sie werden erhalten und in die geplanten Grünflächen integriert.

Eine ausführliche Beschreibung des Baumbestandes erfolgt im Entwurf des Bebauungsplanes.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der im § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

Tabelle 3: Fachgesetze bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)</li> </ul>

<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> </ul>
<b>Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)</li> <li>▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)</li> <li>▪ FFH-Richtlinie</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BNatSchG (Eingriffsregelung)</li> <li>▪ NatSchAG M-V</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BBodSchG</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V)</li> <li>▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL)</li> <li>▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)</li> </ul>
<b>Klima/Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BImSchG</li> <li>▪ BImSchV</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)</li> </ul>

## 2.1 Schutzgutprüfung

Eine ausführliche Beschreibung der Schutzgüter sowie eine Einschätzung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung erfolgt mit dem Entwurf des Bebauungsplanes.

Derzeit wird das Plangebiet vom Gutachterbüro Martin Bauer faunistisch erfasst. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorgelegt.

## 2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Die Ackerfläche würde weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und die in das Plangebiet einbezogenen Grünflächen würden weiterhin als Grünflächen gepflegt bzw. genutzt werden.

## 2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan ist die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen. Eine anderweitige Planung ist nicht vorgesehen.

### **3. Eingriffsregelung**

Die Bilanzierung des Eingriffs sowie die Planung und Bilanzierung von Kompensationsmaßnahmen werden im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt.

### **4. Zusätzliche Angaben**

### **5. Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen**

### **6. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

### **7. Referenzliste der verwendeten Quellen**

Ausführliche Darstellung erfolgt im Entwurf des Bebauungsplanes.