

## Niederschrift vom 19.10.2022 Gemeinde Satow

Ausschuss für **Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr**

**Tagungsort:** im Versammlungsraum des Rathauses Satow, Heller Weg 2A, 18239 Satow

**Beginn:** 18:04 Uhr

**gesetzliche Mitgliederanzahl:** 6

**Anwesende Mitglieder:** 3

Mitglieder

1. Herr Dirk Carstensen
2. Herr Bastian Sonntag
3. Herr Bernd Steinbach

Protokollführer

4. Frau Janine Weber

von der Verwaltung

5. Herr Marco Schultz

**Es fehlten:**

Mitglieder

- |                         |                |
|-------------------------|----------------|
| 6. Herr Mathias Bartsch | unentschuldigt |
| 7. Herr Uwe Naethbohm   | unentschuldigt |
| 8. Herr Frank Wolter    | entschuldigt   |

Anwesende Gäste:

Frau Angelika Schwarz

## **TAGESORDNUNG:**

---

### **Öffentlicher Teil**

- 1 Begrüßung
- 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 3 Genehmigung der letzten Niederschrift
- 4 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Satow, hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: BV/0248/2022
- 5 Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 45 „Kindertagesstätte Radegast“ - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: SGL/0001/2022
- 6 B-Plan Nr. 41 "Wohngebiet an der Heiligenhäger Straße" in Heiligenhagen- Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
Vorlage: SGL/0002/2022
- 7 Übersicht Bauprojekte 2023  
Vorlage: IV/0020/2022
- 8 Verschiedenes
- 9 Nicht öffentliche Beratung

## **BERATUNG:**

---

### **Öffentlicher Teil**

#### **Tagesordnungspunkt 1**

Begrüßung

Herr Steinbach begrüßt die anwesenden Mitglieder und Gäste.

#### **Tagesordnungspunkt 2**

Änderungsanträge zur Tagesordnung

Es gaben keine Änderungsanträge zur Tagesordnung.

#### **Tagesordnungspunkt 3**

Genehmigung der letzten Niederschrift

Die Niederschrift der letzten Sitzung liegt zur Genehmigung vor.

#### **einstimmig beschlossen**

Ja 3    Nein 0    Enthaltung 0

#### **Tagesordnungspunkt 4**

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Satow, hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Vorlage: BV/0248/2022

Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow am 29.10.2020 gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im sog. Regelverfahren mit Umweltbericht und einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden aufgestellt.

In der Gemeinde Satow wächst, u.a. durch die Entwicklung von neuen Baugebieten und dem damit verbunden Einwohnerzuwachs, der Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten. Daher werden in Radegast und in Heiligenhagen Flächen für die Errichtung von Kindertagesstätten planungsrechtlich über die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 45 „Kindertagesstätte Radegast“ und Nr. 46 „Gemeindliche Infrastruktur Heiligenhagen“ vorbereitet.

Die Ziele der Bebauungspläne können nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes abgeleitet werden, daher wird parallel zur Aufstellung die Bebauungspläne die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit dem Vorentwurf wurde im Zeitraum April bis Juni 2021 durchgeführt.

In Auswertung der Stellungnahme der Landesforst wurde der Geltungsbereich 1 erweitert und vorhandene Waldflächen westlich der Gemeinbedarfsfläche aufgenommen. Darüber hinaus haben sich aus den vorliegenden Stellungnahmen keine weiteren wesentlichen Änderungen in den Geltungsbereichen 1 und 2 für den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung ergeben.

In Heiligenhagen im Geltungsbereich 2 (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46) war neben der Errichtung einer Kindertagesstätte auch die Integration einer Landarztpraxis vorgesehen. Dieses Ziel wird jedoch seitens der Gemeinde nicht weiterverfolgt. Dies wurde im vorliegenden Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt, die Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ kann entfallen.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr empfiehlt der Gemeindevertretung Satow folgende Beschlussfassung:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow billigt den vorliegenden Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung mit Umweltbericht ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufzufordern.
3. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Satow ortsüblich bekannt zu machen.

#### **einstimmig beschlossen**

Ja 3    Nein 0    Enthaltung 0

#### **Tagesordnungspunkt 5**

Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 45 „Kindertagesstätte Radegast“ - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Vorlage: SGL/0001/2022

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 45 „Kindertagesstätte Radegast“ hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow am 29.10.2020 gefasst.

In der Gemeinde Satow wächst, u.a. durch die Entwicklung von neuen Baugebieten und dem damit verbundenen Einwohnerzuwachs, der Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten. Die gemeindeeigenen Sportplatzflächen im Südosten von Radegast bieten sich als neuer Standort an. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 werden im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Kindertagesstätte geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im sog. Regelverfahren mit Umweltbericht und einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden aufgestellt.

Mit dem Vorentwurf wurden im Zeitraum April bis Juni 2021 die frühzeitige Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung durchgeführt.

Nach der Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen haben sich keine wesentlichen Änderungen für den Entwurf ergeben. Hinweise des zuständigen Forstamtes zur Lage der westlichen Waldfläche wurden aufgenommen und auch für die Festsetzung des 30 m Waldabstandsbereiches beachtet.

Darüber hinaus sind Erkenntnisse aus dem Vorentwurf der Erschließungsplanung in den vorliegenden Entwurf eingeflossen: Die erforderliche Kleinkläranlage wird im Osten, im Bereich der Zufahrt, neu hergestellt. Der Geltungsbereich wurde um die dafür erforderlichen Flächen erweitert. Weitere Anpassungen betreffen die Lage und Dimensionierung der Planstraße und damit verbunden die Festsetzung der Stellplatzflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die künftige Kindertagesstätte wird nicht die gesamte Gemeinbedarfsfläche in Anspruch nehmen. Daher sind nun weitere zulässige Nutzungen der gemeindlichen/sozialen Infrastruktur aufgenommen.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr empfiehlt der Gemeindevertretung Satow folgende Beschlussfassung:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow billigt den vorliegenden Entwurf des Bauungsplanes Nr. 45 „Kindertagesstätte Radegast“ gemäß Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Mit dem Entwurf ist die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgen und ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen.

#### **einstimmig beschlossen**

Ja 3    Nein 0    Enthaltung 0

#### **Tagesordnungspunkt 6**

B-Plan Nr. 41 "Wohngebiet an der Heiligenhäger Straße" in Heiligenhagen- Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Vorlage: SGL/0002/2022

Am 27.01.2022 hatte die Gemeindevertretung den Entwurf des B-Plans beschlossen. Anschließend wurden die Öffentlichkeit und die Behörden/TöB nach den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens beteiligt. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens werden Änderungen gegenüber dem Planentwurf empfohlen, die der Berücksichtigung der privaten Belange eines Anwohners als auch öffentlicher Belange im Zusammenhang mit dem geplanten Radweg und der Sicherung von Grundstückszufahrten dienen. Dazu werden der entsprechend überarbeitete B-Plan und die Planbegründung vorgelegt (Stand: 06.10.2022).

Darüber hinaus war eine artenschutzrechtliche Klärung erforderlich, inwieweit das Plangebiet als essenzielle Nahrungsfläche des Weißstorchs im Zusammenhang mit dem Horst DBR 036 (Heiligenhagen, Plüschower Str. 2) anzusehen und insoweit zu ersetzen ist. Wegen der planbedingten Beeinträchtigung des geschützten Gehölzes an der Rückseite des Plangebietes wurde die Möglichkeit einer naturschutzrechtlichen Ausnahmeentscheidung und der dafür zu leistende Ersatz geklärt. Die Naturschutzbehörde hat außerdem Fällgenehmigungen in Aussicht gestellt, da planbedingt (Grundstückszufahrt) 1 Birke und im Zusammenhang mit dem geplanten Radweg 2 weitere Birken gefällt werden müssen.

Zur Vorbereitung des Erschließungsvertrages liegt die Genehmigungsplanung zur Herstellung der Erschließungsanlagen vor. In den Erschließungsvertrag sind über die Herstellung und Übertragung der planbedingten Erschließungsanlagen hinaus zusätzlich die Abstimmungen zur Radwegeplanung (Flächenbereitstellung, Baumfällungen einschl. Ersatz) und die Durchführung naturschutzrechtlicher Ersatzmaßnahmen (Ersatzpflanzungen wg. der o.g. Biotopbeeinträchtigung, Ersatz für Verlust von Nahrungsflächen des Weißstorchs) aufzunehmen.

Die Stellungnahmen zum Planentwurf abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden/TöB werden gem. Anlage 1 berücksichtigt.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr empfiehlt der Gemeindevertretung Satow folgende Beschlussfassung:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der akt. Fassung beschließt die Gemeindevertretung den B-Plan Nr. 41 für das „Wohngebiet an der Heiligenhäger Straße“ in Heiligenhagen an der Westseite der Landesstraße 10 / Heiligenhäger Straße und nördlich der Wohnbebauung Heiligenhäger Straße 42 - 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung (Anlage 2).

Die Begründung zu dem B-Plan wird gebilligt (Anlage 3).

Die Entscheidung ist den Einwendern mitzuteilen. Die Satzung über den B-Plan Nr. 41 ist nach Abschluss eines Erschließungsvertrages durch ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses in Kraft zu setzen.

### **einstimmig beschlossen**

Ja 3    Nein 0    Enthaltung 0

### **Tagesordnungspunkt 7**

Übersicht Bauprojekte 2023

Vorlage: IV/0020/2022

Frau Weber und Herr Schultz erläutern die anstehenden Bauprojekte für das Jahr 2023.

### **Tagesordnungspunkt 8**

Verschiedenes

Herr Carstensen fragt nach dem Sachstand Bauabschnitt 2 für den Radweg durch die Ortslage Heiligenhagen. Herr Schultz erläutert den aktuellen Bearbeitungsstand.

Herr Sonntag fragt nach dem Sachstand für den B-Plan 39 „Nahversorgungszentrum“. Frau Weber erläutert, dass der B-Plan 39 rechtskräftig ist, der dazugehörige F-Plan zur Genehmigung beim Landkreis vorliegt. Jedoch die Ausgleichsfläche für den Storch sich noch in Klärung befindet.

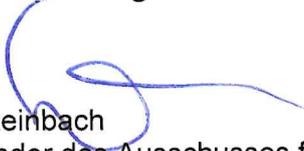
Herr Sonntag bemängelt die Anliegerpflichten bezogen auf die Straßenreinigung. Die Mitglieder des Ausschusses regen eine Überprüfung der Satzung an.

### **Tagesordnungspunkt 9**

Nicht öffentliche Beratung

./.

**Ende der Beratung: 19:56 Uhr**

  
Bernd Steinbach  
Vorsitzender des Ausschusses für  
Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr

  
Janine Weber  
Protokollantin