

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis-DE/M-V 2020

GEMEINDE SATOW

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 08.11.2021



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Begründung zum Entwurf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil 1 - Begründung	
1. Einleitung	4
1.1 Planungsanlass und Planungsziele.....	4
1.2 Plangrundlagen und Planverfahren	5
1.3 Planungsvorgaben und Hinweise	5
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	6
3. Erschließung und Planungskosten	8
4. Immissionen	8
5. Sonstiges.....	9
1. Einleitung	10
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung	10
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	11
1.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	13
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	17
2.1 Schutzgut „Mensch“	17
2.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt“	18
2.3 Schutzgut „Boden“	19
2.4 Schutzgut „Fläche“	20
2.5 Schutzgut „Luft und Klima“	21
2.6 Schutzgut „Wasser“	21
2.7 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“	22
2.8 Schutzgut „Landschaft“	22
2.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	22
2.10 Störfälle	23
2.11 Sonstige umweltrelevante Informationen	23
3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	23
3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	23
3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung..	24
3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	24

4.	Zusätzliche Angaben	24
4.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	24
4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	24
5.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
6.	Referenzliste der verwendeten Quellen	25

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“. Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst im Norden eine Fläche, die bereits durch dreigeschossige Gebäude mit Mietwohnungen genutzt wird. Bis auf die unmittelbaren, wohnungsbezogenen Freiflächen sind große Teile des nördlichen Plangebiets als Brachland zu charakterisieren, das sich mitten im Ort befindet und ungeordnet durch Fahrwege durchzogen wird. Im Süden befinden sich Hausgärten in einer ehemaligen Kleingartenanlage.

Die Gemeinde setzt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 ein wesentliches Entwicklungsziel der Wohnbauflächenausweisung des seit 2017 wirksamen Flächennutzungsplanes für den Hauptort um. Die Zielsetzung besteht darin, Wohnbauflächen für den Bedarf an Familieneigenheimen, Mietwohnungen und altersgerechte Einrichtungen zu entwickeln. Eine besondere Berücksichtigung soll ein generationenübergreifendes Konzept und die Ergänzung um eine altersgerechte Wohnanlage mit Serviceleistungen finden. Dabei sollen sowohl die im Planungsumfeld vorherrschenden Bebauungsstrukturen als auch die landschaftlichen Gegebenheiten in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Die ehemalige Kleingartenanlage wurde bereits teilweise umstrukturiert und die verbleibenden Gartenparzellen sollen planungsrechtlich als Hausgärten gesichert werden.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 überwiegend als Wohnbaufläche (W), als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten sowie als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Ziele der Gemeindeentwicklung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 weichen im südlichen Teil von den genannten Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ab. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der 2. Änderung entsprechend den Zielen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 geändert. Im Wesentlichen wird die Grünfläche verkleinert und zusätzlich eine Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bauleitplan wird im sog. Regelverfahren mit Umweltbericht und einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden aufgestellt.

Mit dem Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Nach der Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen haben sich keine wesentlichen Änderungen für den Entwurf ergeben.

Mit dem Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Nach der Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen haben sich keine Änderungen für den Plan ergeben.

1.2 Plangrundlagen und Planverfahren

Die Gemeinde Satow verfügt über einen seit 2017 wirksamen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der 2. 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.

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.

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

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 2. 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.

Im Zuge der Planungsanzeige zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 10.01.2020 mitgeteilt, dass die mit der Planung vorzubereitende Wohnbaufläche nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belangen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

In der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 32 hat das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung (Schreiben vom 17.12.2018) mitgeteilt: *„Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.1 (1) und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP M-V, Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.*

Die beabsichtigten Planungen erfüllen die vorgenannten raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich der Konzentration auf Satow in seiner zentralörtlichen Funktion und einer damit einhergehenden nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastrukturen (Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, ÖPNV usw.). Dies dient der Stärkung des Grundzentrums und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes. Bei den Planungen handelt es sich um sinnvolle Flächenarrondierungen mit dem Ziel, im Gemeindehauptort nachfragegerecht neue Wohnstandorte zu entwickeln. Bezüglich einer möglichen Betroffenheit von landwirtschaftlichen Flächen mit einer Wertzahl ≥ 50 durch den B-Plan Nr. 32 gehe ich von keiner Raumbedeutsamkeit aus, da der gesamte Plangeltungsbereich unter 5 ha Flächengröße liegt.“

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Größe von etwa 2,5 ha liegt südlich der Mehrfamilienhausbebauung in der Fritz-Reuter-Straße (L10).

Er wird begrenzt im Nordwesten durch die Mehrfamilienhausbebauung, im Osten und Südosten durch landwirtschaftliche Flächen sowie im Westen durch Flächen entlang des Mühlenbaches. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf südöstliche Flächen des Bebauungsplanes Nr. 32.

Bisherige Flächennutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im Änderungsbereich überwiegend Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie im Nordosten Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB ausgewiesen.

Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 32 besteht im Wesentlichen darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiter-/Entwicklung eines Wohngebietes (nach § 4 BauNVO) zu schaffen. Darüber hinaus sollen vorhandene Kleingartenflächen künftig in Hausgärten umgewidmet werden.

Die planungsrechtlichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 32 stimmen teilweise nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der wirksamen Fassung überein.

Die Gemeinde Satow hat sich mit der Wahl dieses Standortes für eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes auseinandergesetzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan war der überwiegende Teil des Änderungsbereiches als Dauerkleingartenflächen ausgewiesen. Da für diese dargestellte Flächengröße jedoch kein Bedarf besteht, sollen die bereits anthropogen vorbelasteten Flächen für eine Wohnbebauung genutzt werden. Zusätzlich werden kleinteilig landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant und sollen damit für eine Arrondierung der Wohnbebauung genutzt werden. Auf eine Betrachtung von alternativen Standorten wird daher im Rahmen dieser Planaufstellung verzichtet.

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich innerhalb der Schutzzone III der Grundwasserfassung Satow sowie in der Schutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow-Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sowie der Schutzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet „Warnow“ sind zu beachten.

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 2,5 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz (gerundete Werte)

Bisherige Flächennutzungsplanung		2. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Grünfläche „Dauerkleingärten“	18.935 m ²	Grünfläche „Hausgärten“	8.455 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	6.295 m ²	Wohnbaufläche	16.775 m ²
Gesamtfläche im Änderungsbereich	25.230 m ²		25.230 m ²

3. Erschließung und Planungskosten

Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz wird über die bereits vorhandene Zufahrt auf die Fritz-Reuter-Straße 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 Änderungsbereiches befinden sich in privatem Besitz. Die Kosten für die Planung trägt der Erschließungsträger.

4. Immissionen

Auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 wirken die Geräusche des Straßenverkehrs der Landesstraße L10 (Fritz-Reuter-Straße) ein. Die Straße dient der innerörtlichen Haupteinschließung der Ortslage Satow und ist als überörtliche Verbindung darüber hinaus durch einen signifikanten Durchgangsverkehr geprägt.

In einer Schalltechnischen Untersuchung (Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, 10/2019) wurden daher die Geräuschimmissionen in das Plangebiet nach der DIN 18005 ermittelt und beurteilt. Für die von der Straße rückwärtig gelegenen Flächen, die auch den Bereich der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes betreffen, werden die Orientierungswerte für Wohngebiete eingehalten.

Nach Auskunft des StALU werden zur Zeit 2 Windenergieanlagen südlich der Ortslage Satow beantragt. Deutlich näher als das Plangebiet liegt allerdings das im Süden der Ortslage vorhandene Wohngebiet an der Sonnenstraße an den geplanten Windenergieanlagen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass in den entsprechenden Genehmigungsverfahren die vorhandene Wohnnutzung zugrunde gelegt wird. Damit sollten immissionsschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen sein.

Darüber hinaus wurden mögliche Geruchsimmissionen durch die östlich, in etwa 340 m Entfernung, gelegene Milchviehanlage auf Ebene des Bebauungsplanes geprüft. Aufgrund der Entfernung ist davon auszugehen, dass keine unzulässigen

Staub- und Lärmimmissionen im Änderungsbereich auftreten. Mit max. 4 % der Jahresstunden Geruch sind keine erheblichen Geruchsmissionen im Sinne der Geruchsmissionsrichtlinie zu erwarten. Vom Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete (10 % der Jahresstunden) sind die prognostizierten Immissionen weit entfernt.

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

Allgemeine Hinweise zur Umweltprüfung

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für alle Änderungen bzw. Aufstellungen von Flächennutzungsplänen 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 Prüfmethoden 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 Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ wird zeitgleich zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan werden alle Belange gemäß den Kenntnissen aus dem Planverfahren zum Bebauungsplan zusammenfassend behandelt.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Angaben zum Standort

Der Bereich der 2. Änderung in der Ortslage Satow bezieht sich auf den südlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 32. Er liegt südlich der Wohnbebauung an der Fritz-Reuter-Straße am Jägerberg.

Der Änderungsbereich umfasst Wiesenflächen, an die sich südwestlich Kleingärten anschließen. Der östliche Teil der Kleingärten wurde bereits zurückgebaut. Im östlichen Plangebiet liegen Grünlandflächen.

Das Plangebiet ist von starken Geländebewegungen geprägt. Der Ostteil des Änderungsbereiches liegt auf einer Geländekuppe mit 28 bis 29 m über NHN. Nach Südwesten im Bereich der noch bestehenden Gärten, ist ein starker Geländeabfall bis 18 m über NHN zu verzeichnen. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich die

Niederung des Mühlenbaches (Südwesten) bzw. die Ufergehölze des Mühlenbaches (Westen).

Der Bereich der 2. Änderung liegt in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“.

Art des Vorhabens

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 32, mit dem die hier vorliegende Änderung im Zusammenhang steht, ist die planungsrechtliche Vorbereitung zur Entwicklung eines Wohngebietes. Es soll ein ganzheitliches städtebauliches Konzept mit der Erhaltung der Geschosswohnungsbauten, der Errichtung von altersgerechten Wohnungen ggf. mit der Integration eines Pflegestützpunktes im Norden, der Errichtung von Einfamilienhäusern im Ortsrandbereich sowie der Neuordnung der Gartennutzung umgesetzt werden.

Parallel dazu wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, um für südliche Flächen des Bebauungsplangebietes, Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen.

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 in den nachfolgenden Kapiteln behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tabelle 2: Gesetzliche Grundlagen für die Umweltprüfung

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

Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BImSchG, ▪ Bundesklimaschutzgesetz (BKS) ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

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

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R) beinhaltet eine regionale Bestandsaufnahme der Schutzgüter und zeigt sensible Naturräume auf, einschließlich Zustandsbewertung. Darüber hinaus werden Entwicklungsziele formuliert:

- *Planungskarte I – Analyse der Arten und Lebensräume:*
Der Mühlenbach wird als bedeutendes Fließgewässer mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte auf Höhe des Plangebietes eingestuft. Nordwestlich des Plangebietes im Bereich der Unterführung Fritz-Reuter-Straße wird der Referenzzustand mit einer geringen bis mäßigen Abweichung der Strukturgüte bewertet.
Südlich des Plangebietes, in der Niederung des Mühlenbaches, sind stark entwässerte, degradierte Moore vorhanden.
- *Planungskarte III – Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen:*
Mühlenbach: Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte.
Niederung: Regeneration entwässerter Moore.
- *Planungskarte IV - Ziele der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumordnung:*
Im Westen, an das Plangebiet angrenzend, wird der Mühlenbach als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der ökologischen Funktionen (Vorschlag für Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege) eingestuft.

Weitere Inhalte aus den Textkarten:

- Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft „Warnow-Recknitz-Gebiet“ (30) und der Landschaftseinheit „Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz“ (300) (Karte 1).
- Der Mühlenbach am Plangebiet wird als Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit eingestuft (Karte 3).
- Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit des Bodens. Der Boden am Mühlenbach hat eine sehr hohe Schutzwürdigkeit (Karte 4).
- Der Mühlenbach wird als deutlich beeinträchtigt bis merklich geschädigt (Klasse 4 bis 5) eingestuft.
- Die Klimaverhältnisse sind niederschlagsbegünstigt (Karte 7).
- Landschaftsbild und Freiräume: geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit (Karte 8 und 9).
- Keine regionale Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion (Karte 9).

Zusammenfassung und Bewertung:

Innerhalb des Plangebietes sind keine regional bedeutsamen, sensiblen Naturräume vorhanden, die zu berücksichtigen sind. Allerdings grenzt das Plangebiet unmittelbar

an den Mühlenbach an, der mit einer hohen Schutzwürdigkeit ausgewiesen wird. Daher sind die Auswirkungen der Planung auf den Bereich des Mühlenbaches näher zu untersuchen und zu bewerten.

Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32, die auch für diese 2. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden, wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

- Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse (mit Empfehlungen zum Erd- und Grundbau für den Rohrleitungs- und Straßenbau, sowie den Hochbau aus geotechnischer Sicht (Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Buchheim und Morgner PartGmbH, 11/2019),
- Schalltechnische Untersuchung (Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, 10/2019),
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Zwischenbericht (Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, 11/2019),
- Geruchsgutachten (Ingenieurbüro Berger & Colosser GmbH & Co.KG).

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 überwiegend als Wohnbaufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ausgewiesen. Der Mühlenbach ist mit einer Umgrenzung für Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gekennzeichnet. Die Randbereiche, die auch in das Plangebiet hineinragen, sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzgruppe“ dargestellt. Die südöstlichen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan gibt somit den Bestand wieder, vor Rückbau der im Südosten gelegenen Dauerkleingärten.

Folgende Darstellungen weichen von den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 32 ab und machen die hier vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich: Flächen für Landwirtschaft und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Satow liegt kein separater Landschaftsplan vor. Die landschaftsplanerischen Belange wurden in den Flächennutzungsplan integriert.

1.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete: Natura 2000 - Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen oder internationalen Schutzgebieten.

Das europäische Vogelschutzgebiet „Kariner Land“ (DE 2036-401) liegt rund 700 m westlich vom Plangebiet entfernt.

Das Vogelschutzgebiet (VSG) ist landschaftlich geprägt von kuppiger Endmoräne, strukturreicher Landschaft mit vielen Kleingewässern, Zwischenmooren, Hecken und Laubwäldern. Schutzerfordernisse sind unter anderem die Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen, die Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern sowie Erhaltung von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänserastplätzen (GRLP MM).

Gemäß § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle Veränderungen und Störungen innerhalb des VSG unzulässig, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile (Vogelarten und Habitate laut Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern vom 12. Juli 2011) führen können. Erhaltungsziel ist es, durch die Erhaltung und Wiederherstellung seiner maßgeblichen Bestandteile dazu beizutragen, dass ein günstiger Erhaltungszustand der Zielarten des Gebietes erhalten oder wiederhergestellt wird (§ 3 Natura 2000-LVO M-V).

Zwischen Vogelschutzgebiet und Plangebiet befindet sich als Wirkungsbarriere die gesamte Ortslage von Satow.

Aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Vogelschutzgebiet sind keine mittelbaren anlagen-, bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, die geeignet sind, die Schutzerfordernisse des Vogelschutzgebietes zu beeinträchtigen. Die zwischen Plangebiet und Vogelschutzgebiet liegende Ortslage wird ggf. auftretende bau- oder anlagenbedingte Auswirkungen ausreichend abpuffern.

Das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB; ehemals FFH) „Kleingewässerlandschaft südlich von Kröpelin“ (DE 1936-302) liegt ebenso etwa 800 m westlich vom Plangebiet entfernt und ist teilweise deckungsgleich mit der Lage des oben beschriebenen Vogelschutzgebietes. Auch hier ist aufgrund der Lage und der zwischen Schutz- und Plangebiet liegenden Ortslage keine Beeinträchtigung von FFH-Lebensraumtypen oder Arten der Listen aus Anhang I oder II der FFH-Richtlinie zu erwarten.

In 1.150 m südöstlicher Entfernung liegt das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB, ehemals FFH) „Beketal mit Zuflüssen“ (DE-2037-301).

Dieses Schutzgebiet erstreckt sich westlich von Schwaan und wird durch das komplexe Fließgewässerökosystem der Beke mit ihren Zuflüssen bestimmt. Mit dazu gehören die anrainenden und naturnahen Erlen-, Eschen-, Buchen- und Moorwälder.

Zielarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie im Schutzgebiet: Biber, Fischotter, Steinbeißer, Flussneunauge, Bachneunauge und Schlammpeitziger sowie managementrelevante Brutvogelarten. Relevanter Lebensraumtyp im Schutzgebiet ist neben Wald- und Offenland-Lebensraumtypen „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitans* und des *Callitricho-Batrachion*“ (LRT-Code 3260). Schutzzwecke sind der Erhalt und die vorrangige Entwicklung eines aus Haupt- und Nebengewässern bestehenden Flusssystems, das durch eine natürliche bzw. naturnahe Gewässerdynamik, gewässertypische Uferstrukturen sowie eine reduzierte Trophiestufe gekennzeichnet ist. Je nach Erhaltungszuständen der im Schutzgebiet ermittelten Lebensraumtypen und Habitate, stehen der Schutz und die Entwicklung von Lebensraumtypen und Habitaten im Vordergrund. Im Managementplan werden dazu Erhaltungsmaßnahmen sowie vorrangige und wünschenswerte Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen.

Südwestlich des Plangebietes fließt die Tessenitz als Zufluss der Beke in einem Bereich, wo sie nur wenige Meter parallel zur Autobahn A 20 verläuft. Zwischen Plangebiet und GgB liegen ausschließlich landwirtschaftliche Flächen, teilweise auch Gräben und Feldgehölze. Aufgrund der Entfernung können Beeinträchtigungen auf das GgB ausgeschlossen werden. Auch Sekundärwirkungen können weitgehend ausgeschlossen werden, so dass eine Beeinträchtigung zielgebender Arten und Lebensraumtypen nicht zu erwarten ist.

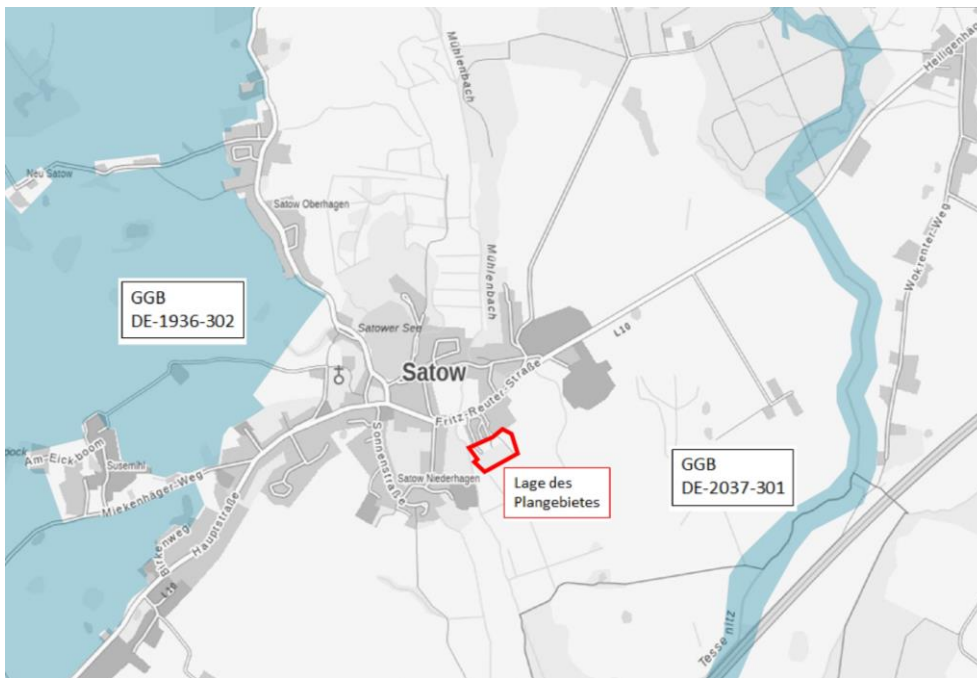


Abb. 1: Lage der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung im Umfeld des Plangebietes; Webatlas © GeoBasis DE/M-V 2020

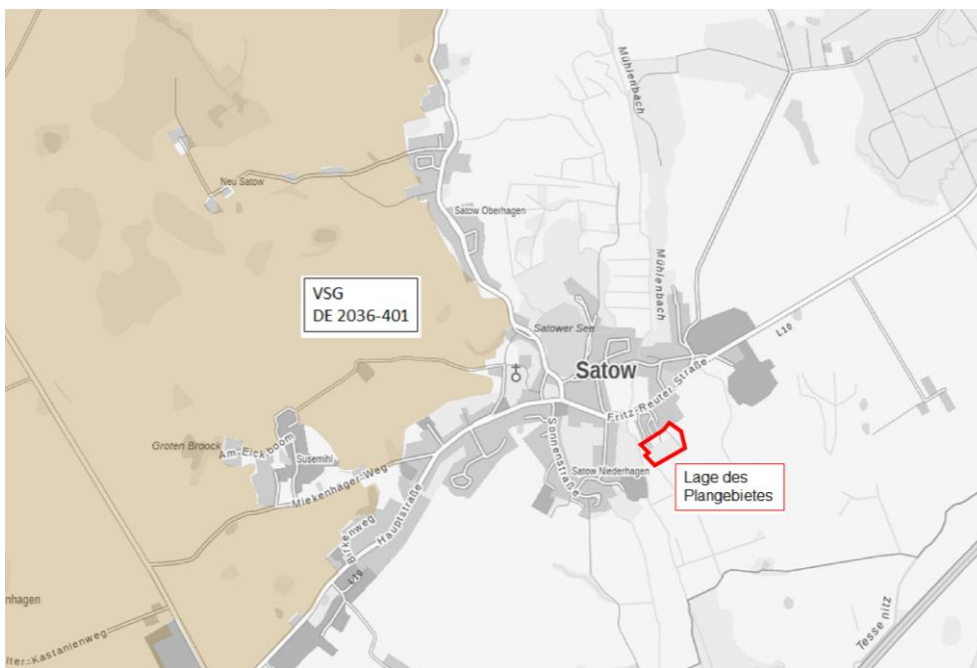


Abb. 2: Lage des europäischen Vogelschutzgebietes im Umfeld des Plangebietes; Webatlas © GeoBasis DE/M-V 2020

Nationale Schutzgebiete

Keine Betroffenheit

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes wurden im Zuge der Bestandsaufnahme ein nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) geschütztes Biotop kartiert. Dieser „Standorttypische Gehölzsaum an Fließgewässern“ (6.6.5 - VSZ) am westlichen Plangebietsrand, der innerhalb der Uferböschung des Mühlenbachs steht, wurde als standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern erfasst. Ein Großteil des zu Bäumen ausgewachsenen Gehölzbestandes wird von ufertypischen Weiden eingenommen.

Weiter westlich, außerhalb des Plangebietes, befindet sich gemäß Biotopverzeichnis eine „Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte“ (VHF) auf der „Alten Wiese“. Nach aktuellem Bestand ist hier auch ein „Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte“ (VWN) zu verzeichnen.



Abb. 3: Lage gesetzlich geschützter Biotope im und angrenzend an das Plangebiet (rot umgrenzt); Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2020

Tabelle 3: Auflistung geschützter Biotope im Wirkungsbereich des Plangebietes (gemäß Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope, LUNG und Kartierung nach Kartieranleitung M-V (LUNG 2013))

Biotop-Code	Bezeichnung	Biotopwert	Lage	Voraussichtliche Umweltwirkungen
VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	6	Innerhalb und außerhalb des Plangebietes	Geringe mittelbare betriebsbedingte Umweltwirkungen
VHF	Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	3	Außerhalb des Plangebietes	Geringe mittelbare betriebsbedingte Umweltwirkungen
VWN	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	6	Außerhalb des Plangebietes	Geringe mittelbare betriebsbedingte Umweltwirkungen

Gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes [...] führen können, unzulässig.

Nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die Untere Naturschutzbehörde auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigung der Biotope ausgeglichen werden kann oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist.

Mit folgenden Wirkprozessen, die voraussichtlich auf die geschützten Biotope wirken werden, ist bei und nach Umsetzung des Vorhabens zu rechnen:

Temporäre baubedingte Wirkungen:

- sind bei dem geplanten Vorhaben durch die visuellen Störwirkungen und Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge zu erwarten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

- keine

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

- durch die Wohnnutzung und durch den Anliegerverkehr können akustische und visuelle Störwirkungen durch beispielsweise Verkehr und Beleuchtung auftreten.

Es ist davon auszugehen, dass durch das bestehende Wohngebiet und die vorhandenen Verkehrsflächen bereits betriebsbedingte Umweltwirkungen auf das Gewässer und die Gehölze wirken und sich durch das geplante Vorhaben diese Umweltwirkungen nicht signifikant erhöhen.

Geschützte Bäume

Bäume nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind gesetzlich geschützt, wenn sie gemessen in einer Höhe von 1,30 m mindestens einen Stammumfang von 1,0 m aufweisen. Ausgenommen von diesem Schutz sind beispielsweise Bäume in Hausgärten (mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen), Obstbäume und Pappeln im Innenbereich.

Im östlichen und im südöstlichen Änderungsbereich stehen mehrere gesetzlich geschützte Bäume. Diese Bäume liegen innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen eine Rodung erforderlich werden, ist ein Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen und sind entsprechende Ausgleichspflanzungen zu erbringen.

Nach § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V ist die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Zustand der Umwelt und deren Merkmale (Basisszenario) sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet werden. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umweltauswirkungen werden für die vorliegende Planung schutzgutbezogen abgeleitet.

2.1 Schutzgut „Mensch“

Basisszenario

Im Bestand dient ein Teil des Änderungsbereiches der Naherholung durch die vorhandenen Kleingärten. Ein Teil der Kleingärten wurde im Jahr 2019 aufgrund zunehmenden Leerstandes zurückgebaut.

Wander-, Feld-, Rad- oder Landwege sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Wege und Straßen dienen der Erschließung der Kleingärten und des Wohngebietes.

Schall- oder Schadstoffquellen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes, die sich im aktuellen Bestand negativ auf die Wohn- und Erholungsnutzung auswirken, sind nicht bekannt.

Maßgebliche Schallquelle ist die Landesstraße 10 (Fritz-Reuter-Straße). Immissionen der etwa 340 m entfernten, östlich, gelegene Milchviehanlage und der südwestlich gelegenen Kläranlage wurden in einem Geruchsgutachten geprüft (Ingenieurbüro Berger & Colosser GmbH & Co.KG 2020). Dabei wurde prognostiziert, dass maximal 4 % der Jahresstunden Geruch dieser Anlagen am Plangebiet zu erwarten sind, was gemäß der Geruchsimmisionsrichtlinie keine erheblichen Geruchsimmisionen darstellt. Der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete beträgt 10 % der Jahresstunden.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

- Auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 wirken die Geräusche des Straßenverkehrs der Landesstraße L10 (Fritz-Reuter-Straße) ein. Die Straße dient der innerörtlichen Haupterschließung der Ortslage Satow und ist als überörtliche Verbindung darüber hinaus durch einen signifikanten Durchgangsverkehr geprägt.
- In einer Schalltechnischen Untersuchung (Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, 10/2019) wurden daher die Geräuschimmisionen in das Plangebiet nach der DIN 18005 ermittelt und beurteilt. Für die von der Straße rückwärtig gelegenen Flächen, die auch den Bereich der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes betreffen, werden die Orientierungswerte für Wohngebiete eingehalten.
- Die Wohnnutzung kann aufgrund der vorbereitenden Bauleitplanung weiterentwickelt werden.
- Durch den geplanten Ausbau der Wohnnutzung ist mit einer leichten Erhöhung von verkehrsbedingten Lärmimmisionen durch den Anliegerverkehr zu rechnen. Erhebliche Umweltauswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse sind nicht zu erwarten.
- Die bestehenden Kleingärten werden für die Naherholung erhalten, was durch die Plandarstellungen als Hausgärten dokumentiert wird.
- Die bestehenden Geruchsimmisionen stellen keine Beeinträchtigung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse für künftige Bewohner dar.

Für das Schutzgut „Mensch“ sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

2.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt“

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Für zulässige Vorhaben gelten gemäß § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Das geplante Vorhaben mit Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Basisszenario

Im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 32 wurden durch das Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung – Dipl.-Ing. Daniel Meisel faunistische Erfassungen durchgeführt und wird ein Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet.

Nach einer Gebietsbesichtigung 2019 vor dem Beginn der Vegetationsperiode wurde anhand der Habitatbedingungen vor Ort die Artengruppe der Brutvögel als mögliche betroffene Artengruppe festgestellt und weitere Erfassungen für notwendig erachtet. Für weitere streng geschützten Tier- und Pflanzenarten erfolgte eine Potentialabschätzung auf Grundlage der vorhandenen Biotopausstattung.

Die westlich angrenzenden Areale des Mühlenbaches wurden hinsichtlich des Vorkommens von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten untersucht. Der Fokus lag insbesondere auf der Artengruppe der Amphibien im Bereich des Mühlenbaches. Für diese, jedoch auch alle weiteren relevanten Arten bzw. Artengruppen, erfolgte eine grundsätzliche Einschätzung möglicher mittelbarer Wirkungen seitens der Ziele des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis der Erfassungen aus dem Jahr 2019 konnten insgesamt **33 Vogelarten** innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt werden.

Der Mühlenbach zeigte während der Untersuchungsmonate eine durchgehende Wasserführung mit mäßigen Strömungsverhältnissen. Beruhigte Abschnitte, die für eine Ablage von Laich von Amphibienarten geeignet waren, wurden nicht vorgefunden. Ebenso wenig gelangen Nachweise von Tieren der Artengruppe **Amphibien** weder im adulten noch juvenilen Stadium. Im Bereich der Quellzuflüsse gelangen ebenfalls keine Nachweise auf ein Amphibienvorkommen. Die Quellaustritte waren zudem stark eisenhaltig und versiegten im weiteren Verlauf des Frühjahrs.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Kartierungen haben gezeigt, dass Teile des Plangebietes eine Bedeutung als Lebensraum und Niststätte für Brutvögel besitzen. Teilweise würden diese Habitatstrukturen bei Planumsetzung beseitigt werden. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die gegebenenfalls erforderlich werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.3 Schutzgut „Boden“

Gesetzliche Grundlagen für den Bodenschutz

Basisszenario

Die Bodenfunktionskarte aus dem GeoPortal-MV im Maßstab 1:50.000 weist für das gesamte Plangebiet sickerwasserbestimmte Lehme bzw. Tieflehme aus.

Die Bodenschätzung (siehe nachfolgende Abbildung) weist für die östlichen Bereiche des Änderungsbereiches lehmiger Sand (IS) aus. Im nordwestlichen Bereich wird sandiger Lehm (sL) ausgewiesen. Die Ertragsfähigkeit wird mit mittel bis gering (3 bis 4) bewertet. Als Entstehungsform wird das Diluvium (D) angegeben, also die Entste-

hung in der Eiszeit durch Anschwemmungen und Gletscherablagerungen. Die Grünlandgrundzahl für den landwirtschaftlich genutzten Bereich des Plangebietes liegt bei 47. Dies entspricht einer mittleren Wertigkeit.

Aufgrund der teilweise mächtigen Auffüllungen besteht eine erhöhte anthropogene Vorbelastung des Bodens.

Angrenzend zum Gehölz am Mühlenbach befinden sich teilweise Böden mit einer hohen oder der höchsten Schutzwürdigkeit des Bodens.

Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Böden mit hoher oder der höchsten Schutzwürdigkeit liegen in der künftigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“. Für die künftigen Wohnbauflächen wird eine erhöhte Schutzwürdigkeit ausgewiesen.

Durch die Planung wirken unterschiedliche Wirkfaktoren auf das Schutzgut Boden.

Da Auffüllungen von höheren Mächtigkeiten in den oberen Schichten anstehen, ist hier eine hohe Vorbelastung des Bodens zu verzeichnen. Als dementsprechend gering wäre der Eingriff durch Bodenauf- und -abtrag einzustufen.

Durch Wohnbebauung und Verkehrsflächen wird Boden versiegelt. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind zusätzliche Versiegelungen durch eine Erweiterung der Gärten nach Nordwesten zu erwarten. In diesen neuen Versiegelungsbereichen verliert der Boden unwiederbringlich sämtliche Teilfunktionen, mit Ausnahme der Schutzfunktion gegenüber dem Grundwasser. Versiegelung erfolgt in Bodenfunktionsbereichen mit hauptsächlich einer erhöhten Bedeutung und weniger für die Hausgärten mit hoher Schutzwürdigkeit. Insgesamt wird der Eingriff durch den Wirkfaktor Versiegelung mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft.

Im Bereich der Verkehrsflächen, auch innerhalb der Wohngebiete, ist durch den Verkehr mit geringfügigen Stoffeinträgen in den Boden zu rechnen. Im Straßenraum ist es Ziel, eine Anlage zur Regenentwässerung zu integrieren. Auf diese Weise kann eine Belastung des Bodens mit schädlichen Stoffeinträgen reduziert werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Grundwasserstandsänderungen zu erwarten.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt über die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im weiteren Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 32. Hierbei werden der Funktionsverlust sowie die Beeinträchtigung durch die Versiegelung berücksichtigt. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden daraus auf Ebene des Bebauungsplanes abgeleitet.

2.4 Schutzgut „Fläche“

Basisszenario

Das Plangebiet umfasst teilweise bebaute Flächen (ehemalige Kleingartenflächen) innerhalb der Ortslage, aber auch unbebaute Flächen am Rande der Siedlungslage werden einbezogen (Grünland).

Prognose und Bewertung über die Entwicklung des Umweltzustandes

Für eine Bebauung werden Flächen bestimmt, die teilweise schon durch eine ehemalige Bebauung vorbelastet sind (eheml. Kleingärten; zurzeit Brache). Die landwirt-

schaftlichen Flächen, die am Rand einbezogen werden, haben vergleichsweise eine geringe Größe. Das entspricht den Maßgaben des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach unter anderem für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Brachflächen für die Inanspruchnahme für bauliche Entwicklung genutzt werden sollen. Es wird kein landschaftlicher Freiraum zerschnitten.

Die Erheblichkeit dieses Eingriffs in vorbelastete Fläche innerhalb der Siedlungslage wird als gering eingestuft.

2.5 Schutzgut „Luft und Klima“

Basisszenario

Entsprechend der Klimazonengliederung wird die Region Mittleres Mecklenburg überwiegend durch ozeanische Einflüsse geprägt, die von Norden nach Süden abnehmen. Klimatisch gehört das Gebiet südlich der „Kühlung“ zum Übergang vom maritim zum kontinental geprägten Klimatyp.

Innerhalb der insgesamt niederschlagsreicheren Region Mecklenburg-Vorpommerns liegt das Plangebiet innerhalb des niederschlagsbegünstigten Gebietes zwischen der „Kühlung“ und dem Neuklostersee.

Die Jahresmitteltemperatur liegt im Durchschnitt der Region. Die Jahrestemperaturschwankung der mittleren Temperatur fällt höher als für das Küstenland aus.

Im Plangebiet und daran angrenzend sind keine größeren Gewerbe- oder Industriebetriebe oder ein besonders hohes Verkehrsaufkommen bekannt. Erhöhte Schadstoffwerte in der Luft können ausgeschlossen werden.

Prognose und Bewertung über die Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Bebauung kann es zu einer lokalen Erwärmung kommen. Diese kleinklimatischen Effekte üben auf die lokalen Klimaverhältnisse des Plangebietes keinen nachhaltigen Einfluss aus.

Auch durch die künftige Wohnnutzung ist nicht mit einer Zunahme von Schadstoffen in der Luft zu rechnen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.6 Schutzgut „Wasser“

2.6.1 Grundwasser

Basisszenario

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Schutzzone III der Grundwasserfassung Warnow-Rostock und in der Schutzzone III der Oberflächenwasserfassung Satow. Gemäß hydrogeologischer Übersichtskarte werden eine mittlere Grundwasserüberdeckung und artesische Grundwasserverhältnisse für das Plangebiet angegeben. Für die Grundwasserneubildung hat der Plangeltungsbereich eine mittlere Bedeutung. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die bestehende Siedlungsnutzung ist der Natürlichkeitsgrad des Grundwassers von eher geringer Bedeutung.

Prognose und Bewertung über die Entwicklung des Umweltzustandes

Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind bei der künftigen Wohnnutzung nicht zu erwarten. Aufgrund der artesischen Grundwasserverhältnisse ist bei der Bauausführung ein entsprechender Abstand zum Grundwasserleiter zu gewährleisten.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden nicht ausgelöst (siehe auch 2.3; Boden im Zusammenhang mit Grundwasser).

2.6.2 Oberflächenwasser

Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Angrenzend an den Änderungsbereich fließt unterhalb der Böschung der Mühlenbach. Der Mühlenbach ist kein berichtspflichtiges Gewässer nach Wasserrahmenrichtlinie. Gemäß GLRP MM/R weicht die Strukturgröße vom natürlichen Referenzzustand in diesem Abschnitt stark ab. Der Mühlenbach ist Zufluss der Tessenitz und wird im GLRP mit hoher Schutzwürdigkeit eingestuft (siehe 1.2).

Prognose und Bewertung über die Entwicklung des Umweltzustandes

Der Änderungsbereich grenzt an den Mühlenbach bzw. an Flächen entlang des Mühlenbaches an. Falls eine Einleitung des Regenwassers in den Mühlenbach vorgesehen ist, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Stoffeinträge und Beeinträchtigungen der Sohle sind durch entsprechende Anlagen zu vermeiden. Erhebliche Umweltauswirkungen auf Gewässer werden nicht ausgelöst.

2.7 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“

Basisszenario

Ein Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend ist nicht bekannt.

Prognose und Bewertung über die Entwicklung des Umweltzustandes

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

2.8 Schutzgut „Landschaft“

Basisszenario

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft bei Bölkow“ (gem. Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in M-V) und besitzt demnach nur eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Das Plangebiet hat für die landschaftsgebundene Naherholung keine Bedeutung aufgrund der Prägung durch die Kleingartenanlage. Zudem sind keine Feld- oder Landwege vorhanden.

Prognose und Bewertung über die Entwicklung des Umweltzustandes

Grundsätzlich hat das Plangebiet eine eher geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Der Änderungsbereich bezieht sich auf ein anthropogen vorgeprägtes Gebiet.

2.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Basisszenario

In der vorliegenden Planung konzentriert sich die ausgewiesene städtebauliche Entwicklung auf einen Bereich, der bereits durch Kleingärten vorgeprägt ist. Nur im geringeren Maß werden landwirtschaftliche Fläche einbezogen. Sensible Bereiche am Mühlenbach werden in ihrem Bestand belassen und liegen außerhalb des Änderungsbereichs. Da die einzelnen Schutzgüter im Naturhaushalt als ein System bestehen und sich natürlicherweise gegenseitig beeinflussen, sind bei Eingriffen in das System auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern betroffen.

Prognose und Bewertung über die Entwicklung des Umweltzustandes

Da vor allem Eingriffe in überwiegend vorbelastete Bereiche erfolgen, werden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mit einer eher geringen Erheblichkeit bewertet. Sensible Bereiche werden von einer geplanten städtebaulichen Entwicklung ausgenommen.

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“ wurden erläutert (siehe 2.3 und 2.6).

Insgesamt ist nur eine geringe Erheblichkeit von Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.10 Störfälle

Basisszenario

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden.

Prognose und Bewertung über die Entwicklung des Umweltzustandes

Aufgrund der aktuellen Nutzungen und der dörflichen Lage sind diese nicht zu erwarten.

2.11 Sonstige umweltrelevante Informationen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Abwasser- und Abfallentsorgung ermöglicht, beispielsweise durch die Ausweisung von Verkehrsflächen und Flächen zur Entsorgung in ausreichendem Umfang. Die Nutzung regenerativer Energien wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Im Folgenden wird die Einstufung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend wiedergegeben.

Tabelle 4: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Einstufung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen
Mensch	Gering
Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt	Mittel
Boden	Mittel
Fläche	Gering
Luft und Klima	Gering
Wasser	Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine
Landschaftsbild	Mittel
Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen	Gering

3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Das Plangebiet würde in seinem Bestand und seiner Nutzung bestehen bleiben. Die ermittelte Lebensraumfunktion von Teilbereichen des Plangebietes würde erhalten werden.

3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

An dieser Stelle wird auf die Ausführungen unter Punkt 2. im städtebaulichen Teil dieser Begründung verwiesen.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Im Umweltbericht erfolgte die Abarbeitung der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand.

Als Grundlage für die überschlägige Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden als Datenquellen Luftbildauswertungen, Ortsbegehungen, gültige Rechtsvorschriften und Quellen (siehe 6.) verwendet. Darüber hinaus wurden bzw. werden die Ergebnisse

- des Geotechnischen Berichts,
 - der Schalltechnischen Untersuchung
 - des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie
 - eines Geruchsgutachtens
- herangezogen.

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sowie die Anwendung von umweltbezogenen Vorschriften werden turnusgemäß von der jeweilig zuständigen Verwaltung überwacht.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung aufgezeigt. Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Satow wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,5 ha. und befindet sich südlich der Mehrfamilienhausbebauung in der Fritz-Reuter-Straße (L10).

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob mit den geänderten Darstellungen als Wohnbauflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ im Zuge

der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Satow mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Änderungsbereich selbst kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten. Allerdings grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Mühlenbach an, der mit einer hohen Schutzwürdigkeit ausgewiesen wird. Daher wurden Auswirkungen der Planung auf den Bereich des Mühlenbaches näher untersucht und bewertet. Die begleitenden Gehölze unterliegen dem Biotopschutz und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da durch die vorhandene Wohnbebauung bereits betriebsbedingte Umweltwirkungen bestehen.

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb von nationalen oder internationalen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

In der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Klima und Luft, Wasser, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Generell werden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft als gering bis mittel eingeschätzt. Deutlichste Beeinträchtigung ist die Beseitigung von Lebensräumen von Brutvögeln und die Versiegelung von Böden.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen.

6. Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien

Siehe 1.

Daten

Geodaten-Portal Mecklenburg-Vorpommern: www.gaia-mv.de

GLRP MM/R: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, April 2007

HZE 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3, Neufassung 2018

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Angaben zu den in M-V heimischen Vogelarten, 06.03.2013

LUNG 2013: Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2, Güstrow 2013

Literatur

Büro Froelich & Sporbeck Potsdam, Leitfaden – Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern – Hauptmodul Planfeststellung/Genehmigung, 20.09.2010

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg- Vorpommern, 3. Erg., überarb. Aufl.- Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern, Heft 2/2013

Peter et al. 2009: Peter, Matthias; Kunzmann, Günther: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung; im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz; 2009

Südbeck et. al. 2004: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell

Satow, den

Der Bürgermeister