



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0171/2022

Federführung: Bauamt	Datum: 12.01.2022
Bearbeiter: Janine Weber	

Beratungsfolge	Termin	Art	Zuständigkeit
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr	19.01.2022	öffentlich	Beratung und Empfehlung
Hauptausschuss	20.01.2022	öffentlich	Beratung und Empfehlung
Gemeindevertretung Satow	27.01.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Gegenstand der Vorlage

**B-Plan Nr. 41 "Wohngebiet an der Heiligenhäger Straße" in Heiligenhagen,
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Am 26.03.2020 hat die Gemeindevertretung die Aufstellung des B-Plans beschlossen.

Die Erschließungsträgerin - ARGON Hausbau GmbH & Co. KG - hat das Planungsbüro bsd (Rostock) mit der Ausarbeitung des B-Plans beauftragt. Im Dezember 2021 hat die Gemeindeverwaltung die Öffentlichkeit auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes v. 15.11.2021 über die Planungsabsichten informiert. Es ist eine Bebauung der Fläche mit ca. 12 Einfamilienhäusern vorgesehen (max. 2 Vollgeschosse, Grundstücksgröße ca. Ø 600 m²).

Inzwischen wurde der Entwurf für den B-Plan vorgelegt (Stand: 07.01.2022).

Zum Planentwurf liegt eine Begutachtung der Schallimmissionssituation vor (Verkehrslärm Landesstraße 10, BAB 20 und Anlagengeräusche Windkraftanlagen); im B-Planentwurf wurden die daraus abzuleitenden Schutzvorkehrungen durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt (Textfestsetzungen 4.1 – 4.4). Zur Betroffenheit potenzieller Nahrungsflächen des Weißstorchs und des an das Plangebiet angrenzenden Feldgehölzes (geschütztes Biotop) wurden Handlungserfordernisse/Maßnahmen mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Erforderliche Ersatzflächen sollen auf dem FS 346/2 Satow, Fl.1 (6.000 m²) und auf FS 27 Heiligenhagen, Fl. 4 (7.600 m²) bereitgestellt werden. Die Inanspruchnahme der Flächen ist mit der Satower Milchproduktion/Satower Marktbau GmbH & Co.KG als Pächterin und mit der Landgesellschaft M-V als Eigentümerin einvernehmlich vorabgestimmt. Eine vertragliche Vereinbarung dazu einschließlich der Übernahme ggf. entstehender Entschädigungszahlungen erfolgt durch die ARGON GmbH bis zum Satzungsbeschluss über den B-Plan.

Der Gemeindevertretung wird der Planentwurf zur Billigung und Freigabe für die formgerechte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher

Belange vorgelegt.

Im weiteren Aufstellungsverfahren führt die Gemeindeverwaltung dann die die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den Vorschriften des BauGB durch. Der B-Plan wird

aufgrund der geringen Gebietsgröße (ca. 8.600 m²) und der vorgesehenen Wohnnutzung gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine gesonderte Umweltprüfung ist deshalb nicht vorgesehen.

Als Alternative wäre die Baulandbereitstellung weiterhin im Wege der Änderung der Innenbereichssatzung Heiligenhagen umsetzbar. Dabei wären allerdings ausschließlich an die L10/Heiligenhäger Straße angebaute Grundstücke möglich; es könnten bis zu max. 5 deutlich größere Baugrundstücke gebildet werden.

Die Planungskosten werden von der ARGON Hausbau GmbH & Co. KG getragen. Die Kostenübernahme wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert und vom Ergebnis des Aufstellungsverfahrens / der Abwägungsentscheidungen unabhängig geregelt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow beschließt:

1. Der Planentwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet an der Heiligenhäger Straße“ wird in der vorliegenden Fassung vom 07. Januar 2022 beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet an der Heiligenhäger Straße“ mit der Begründung mit Anhängen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
3. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: keine

Anlagenverzeichnis:

Konzept_21-11-15

vfa06_Anlage 1 (Entwurf Plan)

