

**GEMEINDE SATOW**  
**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32**  
**„Wohnquartier am Jägerberg“**

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Stand: 11.03.2022

**Amt für Raumordnung und Landesplanung  
Region Rostock**

[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Doberaner Straße 114, 18057 Rostock]

- per E-Mail -  
SRP Stadt- und Regionalplanung Wismar  
für die Gemeinde Satow  
- info@srp-wismar.de -

Bearbeiter: Herr Mandke  
Tel.: 0381 / 331 89-450

E-Mail:  
poststelle@afrr.mv-  
regierung.de

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
	23.07.2021	220-506.61-093/ B 32	-454	24.08.2021

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ der Gemeinde Satow (Entwurf), Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**  
hier: Landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage folgender mir vorgelegter Unterlagen:

- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Entwurf, Stand: 17.06.2021)
- Begründung zum B-Plan mit Umweltbericht (Entwurf, Stand 17.06.2021)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme:

**1. Planungsinhalt**

Die Gemeinde Satow beabsichtigt die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen für Familieneigenheime, Wohnungen und altersgerechte Einrichtungen. Hierzu ist die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (WA 1.1 bis WA 4.2) gemäß § 4 BauNVO sowie Grünflächen für Hausgärten vorgesehen. Im Vergleich zum Vorentwurf wurden u.a. die Planstraße A in ihrem Verlauf angepasst sowie die geplanten Baufelder teilweise in Ihrer Anordnung und Größe geändert.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 4,4 ha. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren im Rahmen der 2. Änderung entsprechend angepasst.

**2. Beurteilungsgrundlagen**

Grundlage für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens bilden das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011).

Die nebenstehenden Erläuterungen zum Planinhalt und den raumordnerischen Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

**3. Ergebnis der Prüfung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 ist nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Zur Begründung verweise ich auf die Stellungnahmen vom 17.12.2018 zur Planungsanzeige sowie vom 29.06.2020 zum Vorentwurf.

Die Planung ist im Amt unter der ROK-Nr. **2\_044/18** erfasst.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Dr. Janßen  
Amtsleiter

nachrichtlich per E-Mail:

Gemeinde Satow  
Bauamt  
[info@satow.de](mailto:info@satow.de)

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
[bauleitplanung@lkros.de](mailto:bauleitplanung@lkros.de)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

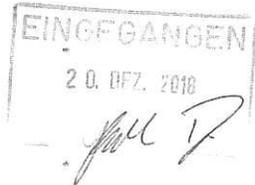
Die genannten Stellungnahmen sind im Folgenden beigefügt.

## Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK

[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock]



Landkreis Rostock  
Außenstelle Bad Doberan  
Amt für Kreisentwicklung  
August-Bebel-Str. 3  
18209 Bad Doberan



Bearbeiter: Herr Butschkau

Tel. 0381-331 89 450

Fax 0381-331 89 470

e-mail:  
[poststelle@afrr.mv-  
regierung.de](mailto:poststelle@afrr.mv-regierung.de)

Ihr Zeichen	Ihre Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
61.1.01	20.11.2018	110-506.61-093/B 32/ 110-506.61-093/VB 33	89463	17.12.2018

### Planungsanzeigen gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V zur Aufstellung 1. des Bebauungsplans Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ und 2. des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Wohngebiet Kröpeliner Straße“ der Gemeinde Satow, Landkreis Rostock

Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- Planungsanzeigen vom 08.11.2018 (Posteingang mit Schreiben des Landkreises Rostock vom 20.11.2018 am 23.11.2018)

#### 1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur

- zu 1. Umsetzung eines ganzheitlichen städtebaulichen Konzepts mit Erhaltung der vorhandenen Geschosswohnungsbauten, Errichtung von altersgerechten Wohnungen (ggf. mit Integration eines Pflegestützpunktes) und von Einfamilienhäusern am Ortsrandbereich sowie Neuordnung und Regelung der Kleingartennutzung und
- zu 2. Nachverdichtung eines ehemals gewerblich genutzten Hofes mit Wohngebäuden bei gleichzeitiger städtebaulicher Aufwertung und Wiederbelebung des Bereichs durch Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 4 BauNVO sowie von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“.

Die Plangeltungsbereiche sollen

- zu 1. ca. 4,72 ha bzw.
- zu 2. ca. 0,62 ha  
betragen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow sind für die Plangeltungsbereiche

- zu 1. Wohnbau- und Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft sowie
- zu 2. gemischte Bauflächen  
dargestellt.

Die nebenstehenden Erläuterungen zum Planinhalt werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

## 2. Erfordernisse der Raumordnung

Für die Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

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

Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Gemeinde als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) sowie Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (4)/G 3.1.3 (1)/(4) (RREP: Tourismusentwicklungsraum) aus.

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung vor allem die LEP-Programmsätze 4.1 (1), Bauflächen reduzieren, Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, Z 4.1 (6), Vermeidung von Zersiedlung, und Z 4.5 (2), Sicherung bedeutsamer Böden, sowie die RREP-Programmsätze Z 3.2.2 (1), Grundzentren, Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, und G 4.1 (1), Siedlungsentwicklung, zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Die Aufgaben Zentraler Orte sind im LEP-Kapitel 3.2 festgelegt.

## 3. Beurteilung

Nach Abwägung aller raumordnerischen Belange kann festgestellt werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Wohngebiet Kröpeliner Straße“ der Gemeinde Satow mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MMR, 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  $\geq 50$  durch den B-Plan Nr. 32 gehe ich von keiner Raumbedeutsamkeit aus, da der gesamte Plangeltungsbereich unter 5 ha Flächengröße liegt.

Die Planungen werden im Amt unter den ROK-Nr. 2\_044/18 (B-Plan Nr. 32) und 2\_045/18 (vB-Plan Nr. 33) erfasst.

Schade  
Amtsleiter

nachrichtlich:  
- Gemeinde Satow  
Bauamt  
Heller Weg 2a  
18239 Satow

Die nebenstehenden Erläuterungen zu den Erfordernissen der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es sich um sinnvolle Flächenarrondierungen mit dem Ziel, im Gemeindehauptort nachfragegerecht neue Wohnstandorte zu entwickeln, handelt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Betroffenheit von landwirtschaftlichen Böden mit einer Wertzahl  $\geq 50$  aufgrund der Größe des Plangebiets von unter 5 ha keine Raumbedeutsamkeit entfaltet.

## Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK



Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock,  
Doberaner Straße 114, 18057 Rostock

[info@satow.de](mailto:info@satow.de) / [heidrun.hamann@satow.de](mailto:heidrun.hamann@satow.de)

Gemeinde Satow  
Bauamt  
Heller Weg 2a  
18239 Satow

Bearbeiter: Herr Butschkau

Tel. 0381-331 89 450

e-mail:  
[poststelle@afrr.mv-regierung.de](mailto:poststelle@afrr.mv-regierung.de)

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
	23.06.2020	110-506.61-093/B32	89463	29.06.2020

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ der Gemeinde Satow, Landkreis Rostock**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage folgender mir vorgelegter Unterlagen:

- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Vorentwurf, Stand: 06.03.2020)
- Begründung zum B-Plan mit Umweltbericht (Vorentwurf, Stand: 06.03.2020)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zur o. g. Planung:

### 1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Umsetzung des ganzheitlichen städtebaulichen Konzepts einer geschlossen Wohnanlage mit 2-3-geschossiger Wohnbebauung (auch mit alters- und behindertengerechtem Wohnraum) auf einer den am Jägerberg vorhandenen Wohnblöcken nordöstlich vorgelagerten Freifläche sowie zur Abrundung der Ortsrandsituation nach Süden hin mit einer Einfamilienhausbebauung durch Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA 1.1-WA 4.2) gemäß § 4 BauNVO.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche (W), Grünfläche (Dauerkleingärten) bzw. Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die nebenstehenden Erläuterungen zum Planinhalt werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

## 2. Beurteilungsgrundlagen

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ der Gemeinde Satow wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

## 3. Ergebnis der Prüfung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ der Gemeinde Satow zur Umsetzung des ganzheitlichen städtebaulichen Konzepts einer geschlossenen Wohnanlage am Jägerberg bei gleichzeitiger Abrundung der Ortsrand-situation ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Zur Begründung verweise ich auf meine Stellungnahme vom 17.12.2018 zur Pla-nungsanzeige, die diesbezüglich weiterhin Gültigkeit behält.

Zum Umweltbericht werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben.

Die Planung ist im Amt unter der ROK-Nr. **2\_044/18** erfasst.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Janßen  
Amtsleiter

nachrichtlich per E-Mail:

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
bauleitplanung@lkros.de

Die nebenstehenden Erläuterungen zu den Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung mit den Erforder-nissen der Raumordnung vereinbar ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum Umweltbericht keine Hin-weise gegeben werden.

**Landkreis Rostock**Der Landrat  
Amt für Kreisentwicklung

Landkreis Rostock - August-Bebel-Straße 3 - 18209 Bad Doberan

**Stadt- und Regionalplanung**  
**Lübsche Straße 25**  
**23966 Wismar**Bei Rückfragen und Antworten:  
Außenstelle Bad Doberan**Ihr Zeichen:**  
**Unser Zeichen:** 093-093n-BP03200-  
E210617**Name:** Annemarie Hase  
**Telefon:** +49 3843 755-61121  
**Telefax:** +49 3843 755-10800  
**E-Mail:** Annemarie.Hase@lkros.de  
**Zimmer:** Haus II - Zimmer U2.10**Datum:** 16.09.2021**Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“****hier: Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum oben genannten Planentwurf (Stand: 17.06.2021) abgegeben:

Die Gemeinde Satow beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 32 den Wohnschwerpunkt der Gemeinde im Osten der Ortslage durch eine Siedlungserweiterung weiter zu entwickeln.

Der Bebauungsplan hat einen zusammenhängenden Geltungsbereich. Die festgesetzten Baugebiete sind differenziert bezeichnet. Die Nutzungsschablonen und die textlichen Festsetzungen sind über diese Bezeichnungen auf Objekte bezogen, die im Kartenteil festgesetzt sind.

## 1. Regionalplanung

Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Entwurf Folgendes anzumerken:

Die Gemeinde hat die Hinweise zum Vorentwurf im vorliegenden Planentwurf nicht berücksichtigt. Diese behalten daher weiterhin ihre Gültigkeit und werden hier wiederholt:

<b>Hauptsitz Güstrow</b> Am Wall 3 - 5 18273 Güstrow Telefon: 03843 755-0 Telefax: 03843 755-10800	<b>Außenstelle Bad Doberan</b> August-Bebel-Straße 3 18209 Bad Doberan Telefon: 03843 755-0 Telefax: 03843 755-10810	<b>Allgemeine Sprechzeiten:</b> Dienstag: 8:30 - 12:00 Uhr 13:30 - 16:00 Uhr Donnerstag: 8:30 - 12:00 Uhr 13:30 - 17:00 Uhr und nach Vereinbarung	<b>Internationale Bankverbindung:</b> Ostseesparkasse Rostock BIC: NOLADE21ROS IBAN: DE58 1305 0000 0605 1111 11 <b>Internet:</b> www.landkreis-rostock.de <b>E-Mail:</b> info@lkros.de
--	--	--	--

Die nebenstehenden Erläuterungen zum Planinhalt werden zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Verfahren sollte die Gemeinde die geplante Anzahl an Wohneinheiten für die einzelnen Baugebiete der vorliegenden Planung konkret benennen, um den Umfang für die städtebauliche Entwicklung klar darzustellen.

Die Gemeinde sollte insgesamt nochmals kritisch prüfen, ob die aktuelle parallele Entwicklung mehrerer großer Wohngebiete (u.a. B-Pläne Nr. 32, 37, 38) mit Blick auf die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und die soziale Infrastruktur in der Gemeinde verträglich ist und genügend Kapazitäten zur Verfügung stehen bzw. zeitnah geschaffen werden können. Eine parallele Umsetzung der Wohngebiete bedeutet, dass der Bedarf an infrastrukturellen Einrichtungen nicht linear wächst, sondern zu einem bestimmten Zeitpunkt sprunghaft ansteigt. Das sollte die Gemeinde bei ihren Planungen berücksichtigen.

#### 2. Höhenbezugspunkte

In der Festsetzung 1.2 wird die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche als Höhenbezugspunkt festgesetzt. Der Gemeinde wird empfohlen, für die dargestellten Geländehöhen das zugrundeliegende Höhenbezugssystem anzugeben.

#### 3. Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit

Nach textlicher Festsetzung 4.5 wird festgesetzt wie viele Stellplätze je Wohneinheit zu errichten sind. Als Rechtsgrundlagen für diese Festsetzung werden § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO angegeben. Dies sind jedoch nicht die einschlägigen Rechtsgrundlagen für die eben genannte Festsetzung.

Nach der Vorschrift § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V können die Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze oder Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (§ 49 Absatz 1), die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist (notwendige Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder), einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann. Gemäß § 86 Abs. 3 S. 1 können örtliche Bauvorschriften durch Bebauungsplan erlassen werden.

Die Festlegung über die Mindestanzahl der Stellplätze auf den privaten Grundstücken kann somit nicht über § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO erfolgen, sondern muss als örtliche Bauvorschrift erlassen werden.

#### 4. Verfahrensvermerke

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und vom Bürgermeister zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nachweis der rechtskonformen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Sie können unter Umständen bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter

#### zu 1.

Die Hinweise zum Vorentwurf werden beachtet. Sie bezogen sich zum einen auf die Frage nach der Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten und zum anderen auf den Zusammenhang zwischen der „offensiven“ Ausweisung neuer Wohngebiete (Bebauungspläne Nr. 32, Nr. 37, Nr. 38) und der dadurch erforderlichen sozialen Infrastruktur. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 32 um einen sog. Angebotsplan handelt, bewegt sich die Anzahl der möglichen Wohneinheiten in einer relativ großen Spannweite. Es sollen auch Mehrfamilienhäuser für nachgefragte Mietwohnungen entstehen.

Die Gemeinde Satow hat sich in den letzten Jahren ausgiebig mit dem notwendigen bedarfsgerechten Ausbau der sozialen Infrastruktur beschäftigt. Der Schulneubau ist nahezu abgeschlossen. Neue Kitas in Radegast und Heiligenhagen sowie eine Landarztpraxis befinden sich in der planungsrechtlichen Vorbereitung. Die Kita in Satow wurde erweitert. Auch zukünftig wird die Infrastruktur weiter ausgebaut und bleibt Thema der weiteren Gemeindeentwicklung.

#### zu 2.

Das Höhenbezugssystem wird auf dem Plan bezeichnet (HN 76).

#### zu 3.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die nebenstehend genannte Änderung der Rechtsgrundlage für die Stellplatzanzahl wird im Teil B entsprechend geändert.

#### zu 4.

Die nebenstehenden Erläuterungen zu den Verfahrensvermerken werden zur Kenntnis genommen. Anzumerken sei hier noch, dass die einschlägige Rechtsprechung regelmäßig zu anderen Ergebnissen kommt.

ter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie daher eindeutig sein und dem vollständigen Verfahrensverlauf entsprechen.

5. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt.

Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:

- Kreisordnungsamt (Amt 32)
  - 323 Brandschutzdienststelle vom 02.08.2021
- Bauamt (Amt 63)
  - 633 Untere Denkmalschutzbehörde vom 19.08.2021
- Amt für Straßenbau und –verkehr (Amt 65)
  - 652 Straßenverkehr vom 14.06.2021
- Umweltamt (Amt 66)
  - 661 Untere Naturschutzbehörde vom 01.09.2021
  - 662 Untere Wasserbehörde vom 31.08.2021
  - 664 Untere Bodenschutzbehörde vom 17.08.2021
  - 665 Untere Immissionsschutzbehörde vom 27.08.2021

sind Bestandteile dieser Stellungnahme.

Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Fink  
Amtsleiter

Anlage:  
Stellungnahmen der Fachämter des Landkreises Rostock

zu 4

*(zum Beispiel OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 09.10.2017 - 2 D 98/15.NE: „[...] die auf der Planurkunde befindlichen Verfahrensvermerke sind für die Wirksamkeit des Bebauungsplans nicht konstitutiv. Enthält die Planurkunde einen mangelhaften Vermerk über einen bestimmten Verfahrensablauf oder fehlt ein solcher, so ist dies, anders als ein Mangel der aus rechtsstaatlichen Gründen gebotenen Ausfertigung des Plans, kein beachtlicher Mangel. Entscheidend ist allein, dass - wie hier geschehen - der rechtlich vorgeschriebene Verfahrensablauf tatsächlich eingehalten wurde bzw. eventuelle Fehler nach Maßgabe der §§ 214 und 215 BauGB unbeachtlich (geworden) sind.“*

zu 5.

Die Stellungnahmen der Fachämter werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung eingestellt.

**Landkreis Rostock**

Der Landrat  
Kreisordnungsamt  
Brandschutzdienststelle



Landkreis Rostock - August-Bebel-Straße 3 - 18209 Bad Doberan

Amt für Kreisentwicklung  
SG Bauleitplanung

Im Hause

Bei Rückfragen und Antworten:  
Außenstelle Bad Doberan

**Ihr Zeichen:**  
**Unser Zeichen:** II 32 3 02

**Name:** Herr Kurths  
**Telefon:** 03843 – 755 32302  
**Telefax:** 03843 – 755 32812  
**E-Mail:** Ralf.Kurths@LKROS.de  
**Zimmer:** II 22

**Datum:** 02.08.2021

**Stellungnahme zum B-Plan Nr. 32, 093-093n-BP3200-E210617 „Wohnquartier am Jägerberg“ der Gemeinde Satow**

Sehr geehrte Frau Baltzer,

zum oben eingereichten Entwurf des B-Planes Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ der Gemeinde Satow erhalten Sie aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes die fachliche Zustimmung unter Einhaltung folgender Punkte:

1. Der Löschwasserbedarf wird mit 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bemessen. Der Bedarf ist innerhalb des Planungsgebietes sicherzustellen.
2. Es werden 3 Hydranten straßenbegleitend in Bereich der Symbole „Geschwindigkeitsreduzierter Bereich“ als Rindleitung empfohlen. Die Sicherstellung des Bedarfes ist der Brandschutzdienststelle nachzuweisen.
3. Die Zufahrt des Plangebietes hat der DIN 14090 Flächen der Feuerwehren zu entsprechen.
4. Die Anfahrtswege für Feuerwehren müssen für eine Achslast von 100 kN ausgelegt sein. Die Befahrbarkeit ist für alle Straßen/ Wege innerhalb des Planungsgebietes zu gewährleisten.
5. Es ist zu berücksichtigen, dass die Feuerwehr Satow nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Somit muss der zweite Rettungsweg in den Baufelder WA 1.1; 2.1 und 2.2 baulich sichergestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

Ralf Kurths  
Sachbearbeiter Brandschutz

Hauptsitz Güstrow  
Am Wall 3 - 5  
18273 Güstrow  
Telefon: 03843 755-0  
Telefax: 03843 755-10800

Außenstelle Bad Doberan  
August-Bebel-Straße 3  
18209 Bad Doberan  
Telefon: 03843 755-0  
Telefax: 03843 755-10810

Allgemeine Sprechzeiten:  
Dienstag: 8:30 - 12:00 Uhr  
13:30 - 16:00 Uhr  
Donnerstag: 8:30 - 12:00 Uhr  
13:30 - 17:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Internationale Bankverbindung:  
Ostseesparkasse Rostock  
BIC: NOLADE21ROS,  
IBAN: DE5813050000605111111  
Internet: www.landkreis-rostock.de  
E-Mail: info@lkros.de

zu 1.

Der genannte Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden ist im Plangebiet sichergestellt.

zu 2.

Im Rahmen der Erschließung werden 2 Hydranten im Plangebiet errichtet.

zu 3., 4. und 5.

Die nebenstehenden Anforderungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der konkreten Vorhabenplanungen berücksichtigt.

**Untere Denkmalschutzbehörde**  
- des Landkreises Rostock -

Az.: 05666-21-63304  
Auskunft erteilt: Herr du Mont  
19.08.2021

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung  
August-Bebel-Straße 3  
18209 Bad Doberan

### Stellungnahme

Vorhaben: 093-093n-BP03200-E210617 Satow "Am Jägerberg"  
Hier: STN 63.3  
Bauort: Satow, Fritz-Reuter-Straße  
Lage: Gemarkung Satow Niederhagen, Flur 2, Flurstück div.

### Stellungnahme aus denkmalpflegerischer Sicht gemäß §§ 1 (3) und 7 (6) Denkmalschutzgesetz M-V

Baudenkmalpflegerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr du Mont, Tel.: 03843/755-63304; E-Mail: [Patrick.dumont@lkros.de](mailto:Patrick.dumont@lkros.de)) und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385/ 58879-111) zur Verfügung.

du Mont  
Sachbearbeiter

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt sind.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen von Erdbauarbeiten beachtet.

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Naturschutzbehörde

Güstrow, 01.09.2021  
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-206

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg-Nr.: 093-093n-BP03200-E210617**  
**Vorhaben: B-Plan Nr. 32 "Wohnquartier am Jägerberg"**  
**Vorhabensträger: Gemeinde Satow**

Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde wird zum o.g. Entwurf wie folgt vorgetragen:

1. CEF-Maßnahme  
Die CEF-Maßnahme für den Haussperling ist vor Abbruch des Brutplatzes in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang anzubringen und hierher nachzuweisen.
2. FCS-Maßnahme  
Der Nachweis für die fach- und funktionsgerechte Anbringung der Fledermauskästen ist der unteren Naturschutzbehörde zu erbringen.
3. Fällung gesetzlich geschützter Bäume  
Die Genehmigung der zur Fällung geplanten Bäume wird im Rahmen der Umsetzung in Aussicht gestellt.
4. Hausgärten  
Aufgrund der Nähe zum Mühlbach wird empfohlen, den Einsatz von Pestiziden sowie alle gewässerschädigenden und/oder -beeinträchtigenden Maßnahmen innerhalb der Gartenflächen auszuschließen.
5. Pflanz- und Erhaltungsgebote in den textlichen Festsetzungen  
Die Erhaltungsgebote sind dahingehend zu ergänzen, dass Ausfälle zu ersetzen oder zu ergänzen sind, da sich ansonsten ein Vollzugsdefizit ergibt.
6. Externe Maßnahme
  - a. Es ist darzustellen, welche Fläche für die Wirkung der Wiedervernässung der Berechnung der KFA zugrunde liegt.
  - b. Das oberste Ziel der angestrebten Maßnahme ist die Einstellung eines weitgehend konstanten Wasserspiegels. Ansonsten geht die Maßnahme fehl und die Folgewirkung unterläuft den Zweck der Maßnahme.  
  
Das Gelände ist relativ bewegt. Der Graben als entwässernde Maßnahme ist vor kurzer Zeit vertieft worden. Der Aushub hierzu lässt sich an der Böschung noch immer wahrnehmen. Bei der Begehung vor Ort führte der Graben kaum Wasser. Die Sohle zeigte Bewuchs.  
  
Unklar ist, dass das Gelände über Grundwasser ausreichend gespeist bzw. ob die Wasserhaushaltsbilanz auf der Fläche den Anstieg des Grundwassers bis etwa 10 cm u. GOK zulassen würde.  
  
Letztlich läuft es darauf hinaus, dass es keine gesicherten (im Sinne von belastbar belegten) Erkenntnisse für die Fläche gibt, dass allein die vorgesehene Maßnahme (Sohlschwellen) zur erwarteten Höhe des Wasserstandes unter GOK führt.
  - c. Hieraus ergibt sich folgende Betrachtung: Entweder werden konkrete Untersuchungen auf der Fläche durchgeführt und die Maßnahmen zur Zielerreichung abgeleitet, welche durch ein Monitoring begleitet und nur angepasst werden müssen, oder es wird die Maßnahme bei Unterstellung der in der Begründung dargelegten Annahmen umgesetzt und die Auswirkungen werden umfänglich fachlich begleitet und die notwendigen Maßnahmen zur Erreichung des Kompensationszieles nachträglich getroffen.
  - d. Im Ergebnis wird die Maßnahme sehr begrüßt. Aus diesem Grunde sollten alle Voraussetzung zur Zielerreichung geschaffen werden.
  - e. Öko-Konto  
Mindestens die verbindliche Reservierung ist zum Satzungsbeschluss bei der uNB nachzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Duwe

Zu 1.) Der Hinweis zur Anbringung der Nisthilfe und die dazugehörige Dokumentation wird beachtet.

Zu 2.) Der Hinweis über den Nachweis zur fach- und funktionsgerechten Anbringung der Fledermauskästen wird beachtet. Der Nachweis wird erbracht.

Zu 3.) Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Genehmigung der zur Fällung geplanten Bäume im Rahmen der Umsetzung in Aussicht gestellt wird.

Zu 4.) Der Hinweis zum Ausschluss von Pestiziden innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis auf dem Plan ergänzt.

Zu 5.) Der Hinweis über die Ergänzung der Festsetzung zu den Pflanz- und Erhaltungsgeboten wird beachtet. Es wird hierzu eine gesonderte Festsetzung im Teil B Text ergänzt.

Zu 6.) Die im Vorentwurf dargestellte externe Kompensationsmaßnahme wird im Entwurf durch eine neue externe Kompensationsmaßnahme ersetzt. Die Behandlung der Punkte 6 a bis 6 e entfällt daher. Der Ausgleich wird nun durch die Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese in der Gemarkung Satow erbracht. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Wasserbehörde

Güstrow, 31.08.2021  
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-206

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg-Nr.: 093-093n-BP03200-E210617**  
**Vorhaben: B-Plan Nr. 32 "Wohnquartier am Jägerberg"**  
**Vorhabensträger: Gemeinde Satow**

Aus Sicht der Untere Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. B-Plan-Entwurf.

Vorsorglich ergeht nach der Abstimmung mit dem STALU MM noch folgender Hinweis:

Der B-Plan betrifft direkt den nach EU-WRRL berichtspflichtigen Wasserkörper WABE-1000 Satower Mühlbach und den Grundwasserkörper WP\_WA\_8\_16. Zu den Belangen der WRRL werden in den vorliegenden Unterlagen keine Ausführungen gemacht. Sie sind entsprechend zu ergänzen. Das Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot sind zu prüfen. Hierbei sind in Bezug zum Satower Mühlbach die Niederschlagsentwässerung, die Abwasserentsorgung (KA Satow) und der Gewässerentwicklungskorridor besonders zu beachten.

gez. Ilona Schullig

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nördlich oberhalb der zukünftigen Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet, befindet sich die Messstelle SMB2. Nach den Messwerten des Satower Mühlbachs; Wasserkörper WABE-1000 (Bestandsaufnahme 2019, durchgeführt durch das StALU Mittleres Mecklenburg) liegt die Phosphorbelastung an der Messstelle SMB2 im Bereich der Orientierungswerte für Gesamtphosphor in mg/l. Die bisher durchgeführte Einleitung aus den bereits bestehenden Wohngebieten beeinflusst demnach diese Werte nicht. Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind bei der künftigen Wohnnutzung demnach auch nicht zu erwarten. Durch die zusätzliche Einleitung von anfallendem Regenwasser aus dem Plangebiet wird keine Beeinflussung der Maßnahmen aus der Maßnahmentabelle des StALU Mittleres Mecklenburg für die Durchsetzung der WRRL (M19 Gewässerentwicklungskorridor mit lebensraumtypischer Ufervegetation) für den Wasserkörper erwartet. Weitere Maßnahmen für die Verbesserung des Wasserkörpers sollen im Rahmen der WRRL weiter südlich der geplanten Einleitungsstelle durchgeführt werden, um eine Gesamtverbesserung des Mühlbaches zu erzielen. Die Maßnahme zur Verbesserung der Reinigungsleistungen der eingeleiteten Abwässer aus der Kläranlage Satow wird nicht durch das Einleiten des Regenwassers aus dem Plangebiet beeinflusst. Zusätzlich soll das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet auffangen und vorgereinigt dem Mühlbach wieder zugeführt werden, was positiv gewertet werden kann und hier die Maßnahmen der WRRL zusätzlich unterstützen kann. Ebenso werden die uferbegleitenden Gehölze, die auch als Puffer fungieren, zum Erhalt festgesetzt. Das Verschlechterungsverbot der Wasserrahmenrichtlinie wird somit durch das Vorhaben nicht berührt.

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow, 27.08.2021  
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-206

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg-Nr.: 093-093n-BP03200-E210617**  
**Vorhaben: B-Plan Nr. 32 "Wohnquartier am Jägerberg"**  
**Vorhabensträger: Gemeinde Satow**

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. B-Plan-Entwurf.

Durch das Geruchsgutachten des Ingenieurbüros Berger & Colosser GmbH & Co.KG, Rostock, 12/20 wurde nachgewiesen, dass die zulässigen Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GI<sub>RL</sub>) von 10% der Jahresgeruchsstunden für Wohn- und Mischgebiete deutlich unterschritten werden.

Weiterhin wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH (10/2019) zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet durchgeführt. Hierbei wurde Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt. In der Folge wurden schlüssige Festsetzungsvorschläge zum Schallschutz erarbeitet, die von der Gemeinde sinnentsprechend übernommen wurden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Natermann

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Ergebnisse des Lärmgutachten und des Geruchsgutachtens seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestätigt werden.

Amt für Straßenbau und Verkehr  
SG Straßenverkehr  
Außenstelle Bad Doberan

Bad Doberan, 14.10.2021  
III 65.2.12-01-  
Auskunft erteilt: Frau Franz  
Tel.: 03843 755 65212

Amt für Kreisplanung  
SG Regional- und Bauleitplanung  
Frau Baltzer

**B-Plan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ der Gemeinde Satow  
Entwurf 17. Juni 2021  
Bezug: Stellungnahme der Unteren Straßenverkehrsbehörde vom 04.08.2020  
zum Vorentwurf**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in  
Hinsicht auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:

1. Es wird gebeten, die zum Vorentwurf abgegebene Stellungnahme vom 04.08.2020  
Neben dieser Stellungnahme weiter zu berücksichtigen. Dies ist als Anlage  
nochmals beigefügt.
2. Darüber hinaus wird angeregt, die dargestellten Querschnitte lt. Pkt. 2.4  
Planbegründung mit den Querschnitten mit den Querschnitten auf der  
Planzeichnung nochmals abzugleichen.
3. Es wird angeregt, die nunmehr im Trennsystem verkürzte Planstraße A wieder,  
wie in der Vorplanung an die Einmündung der Planstraße B heranzuführen.  
Ein Übergang von Verkehrsflächen im Trennsystem auf Verkehrsflächen im  
Mischsystem mit entsprechender Minimierung der Straßenbreite soll zum Schutz  
der schwachen Teilnehmer am Straßenverkehr - Fußgänger - immer an  
Knotenpunkten erfolgen und nicht im „freien“ Streckenverlauf.
4. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die straßenverkehrsrechtliche  
Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches, durch die Kinderspiel auf der  
Straße eröffnet wird, nicht in Aussicht gestellt wird.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

Franz   
SB Verkehrsangelegenheiten

Anlage

zu 1.  
Die Stellungnahme zum Vorentwurf ist nachfolgend beigefügt.

zu 2.  
Die Querschnitte werden abgeglichen.

zu 3.  
Die Planstraße A wird im Trennsystem wieder an die Planstraße B her-  
angeführt.

zu 4.  
Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fest-  
setzung des Bebauungsplanes dokumentiert den planerischen Willen  
der Gemeinde, die Verkehrsfläche verkehrsberuhigt auszuprägen. Eine  
entsprechende straßenverkehrliche Widmung wird angestrebt.

Amt für Straßenbau und Verkehr  
 SG Straßenverkehr  
 Außenstelle Bad Doberan

Bad Doberan, 04.08.2020  
 III 65.2.12-01-15  
 Auskunft erteilt: Frau Franz  
 Tel.: 03843 755 65212

Amt für Kreisplanung  
 SG Regional- und Bauleitplanung  
 Frau Baltzer

**B-Plan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ der Gemeinde Satow  
 Vorentwurf 06.03.2020**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in  
 Hinsicht auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:

1. Es wird angeregt, sonstige, für die verkehrliche Erschließung erforderliche  
 Wegeführungen zumindest als GF-Flächen im B-Plan darzustellen.  
 Dies betrifft insbesondere die verkehrliche Erschließung der verbleibenden, als  
 private Hausgärten festgesetzten Flächen sowie die Flächen der  
 Garagenanlagen.
2. Durch die WA 4.1 und WA 4.2 werden ca. 23 Wohngrundstücke erschlossen.  
 Aus Sicht der Unteren Straßenverkehrsbehörde ist hierfür die Anlage einer  
 Planstraße B im Trennsystem mit straßenbegleitenden Gehweg erforderlich. Es  
 wird angeregt, für die Planstraße B einen Querschnitt festzusetzen, der die Anlage  
 einer Straße im Trennsystem ermöglicht.
3. Die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines „verkehrsberuhigten Bereiches“  
 für die Planstraße B gemäß Abschnitt 4 der Anlage 3 zu § 42 Abs. 2 StVO wird  
 insbesondere unter dem Aspekt der Zulassung von Kinderspiel auf der gesamten  
 Straße nicht in Aussicht gestellt.
4. In-Hinsicht auf die nachfolgende Erschließungsplanung empfiehlt sich eine  
 verbreiterte Festsetzung der Planstraße A in den 100gon-Kurvenbereichen des B-  
 Planes, damit Begegnungsfälle verkehrssicher ablaufen können. Dies wird  
 entsprechend angeregt.
5. Ein verkehrsgerechter Anschluss der vorhandenen Stellplatzanlagen an die neue  
 Planstraße A ist in geeigneter Weise sicher zu stellen. es wird angeregt, eine  
 entsprechende Lösung im B-Plan darzustellen.
6. Es wird angeregt zu prüfen, ob in der Planstraße A ebenfalls allg. öffentlich  
 nutzbare Stellplätze vorzusehen sind.
7. Es wird angeregt, die von jeglichen Sichthindernissen freizuhaltenen

zu1.

Die zweckmäßige Anordnung und Ausprägung von Erschließungsanla-  
 gen auf den privaten Grundstücken sollen durch die Grundstückseigen-  
 tümer erfolgen. Die Erfahrung zeigt, dass die Festsetzung dieser Flä-  
 chen im Bebauungsplan zu unflexibel und städtebaulich nicht erforder-  
 lich ist. Es wird daher davon abgesehen. Dies gilt auch für die Hausgär-  
 ten. Die Zuwegung zu der nebenstehend angesprochenen Garagenan-  
 lage erfolgt bisher, ohne rechtliche Grundlage, über private Flächen im  
 Plangebiet, die zukünftig als private Wohnbaugrundstücke genutzt wer-  
 den. Eine Überfahung von privaten Flächen ist damit zukünftig ausge-  
 schlossen. Die Garageneigentümer müssen zukünftig die Wege-  
 Flurstücke 75/2 und 74/3, Flur 2, Gemarkung Satow Niederhagen, nut-  
 zen. Nur über diese Zufahrt ist die Erschließung bisher formal-rechtlich  
 gesichert, unabhängig davon, ob sie auch von den Eigentümern der  
 Garagen tatsächlich genutzt bzw. unterhalten wurde.

zu 2.

Da die Planstraße B nicht als Einbahnstraße konzipiert ist, teilen sich  
 die Verkehre auf die verschiedenen Abschnitte auf, die jeweils 11-12  
 Grundstücke erschließen. Die Ausgestaltung der Wohnwege als Misch-  
 verkehrsfläche ist daher angemessen.

zu 3.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fest-  
 setzung des Bebauungsplanes dokumentiert den planerischen Willen  
 der Gemeinde, die Verkehrsfläche verkehrsberuhigt auszuprägen. Eine  
 entsprechende straßenverkehrliche Widmung wird angestrebt.

zu 4.

Der Kurvenbereich wurde nochmals überprüft. Der Radius ist für alle gängigen Bemessungsfahrzeuge unter Mitbenutzung der Gegenfahrbahn ausreichend. Dies ist für Wohn- und (untergeordnete) Erschließungsstraßen zulässig.

zu 5.

s. Erläuterungen zu Punkt 1.

zu 6.

Im Bereich der Planstraße A wurde für die durch diese erschlossenen Wohngebiete WA 1.1, 1.2, 2.1, 2.2 und 3 festgesetzt, dass Besucherparkplätze zusätzlich zu den baurechtlich vorgeschriebenen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken bereitgestellt werden müssen. Vorgeschrieben sind je 5 Wohneinheiten ein Besucherstellplatz. Damit können die Besucherstellplätze zusätzlich auf den privaten Grundstücksflächen angeordnet werden. Die Stellplätze in der Planstraße A können damit entfallen.

zu 7.

Ein entsprechendes Sichtdreieck wird dargestellt.

Sichtdreiecke der Einmündung der Planstraße A in die L 10 in der Planzeichnung darzustellen.

Ausreichende Sichtbeziehungen müssen ebenfalls auf den Fuß-/Radweg gegeben sein, insbesondere im Bereich der Fläche für die Abfallentsorgungsanlage.

8. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird angeregt, zumindest die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen, die geeignet sind, die Sicht auf den fließenden Verkehr der Straße ausgehend von Einmündungen und auch Grundstückszufahrten zu versperrern, nur mit einer begrenzten Höhe zuzulassen. Hierbei kommt eine Höhe von maximal von 0,80 m in diesen Bereichen in Frage.
9. Es wird gebeten, die Kennzeichnung der Landesstraße auf L 10 zu korrigieren. Es handelt sich nicht um die L 12.
10. Die Entwurfsplanung (Lageplan Straßenbau/Querschnitte...) ist zum gegebenen Zeitpunkt dem SG Straßenverkehr über das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock, SG Regionalplanung zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zuzuleiten.

zu 8.

Die Höhenbegrenzung von maximal 0,8 m für Einfriedungen zur Straßenseite wird in die Festsetzungen übernommen.

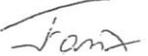
zu 9.

Die Bezeichnung wird korrigiert.

zu 10.

Der nebenstehende Hinweis wird beachtet.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

Franz   
SB Verkehrsangelegenheiten

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Mittleres Mecklenburg**



StALU Mittleres Mecklenburg  
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke  
Lübsche Straße 25  
23966 Wismar

bearbeitet von: Anne-Kathrin Werner

Telefon: 0385 588-67122

E-Mail: anne-kathrin.werner  
@stalumm.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: STALUMM – La-115/21  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, 30.08.2021

**Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ der Gemeinde Satow  
Ihre E-Mail vom 23.07.2021**

Sehr geehrter Herr Zielke,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

Die bereits abgegebene Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU MM) zum damaligen Vorentwurf des B-Planes Nr.32 „Wohnquartier am Jägerberg“ der Gemeinde Satow vom 29.07.2021 mit dem Az.:12c-091/20 behält weiterhin ihre volle Gültigkeit.

Aus Sicht des Bereiches Wasserwirtschaft möchte ich folgende Anmerkungen und Hinweise geben:

Der B-Plan betrifft direkt den nach EU-WRRL berichtspflichtigen Wasserkörper WABE-1000 Satower Mühlbach und den Grundwasserkörper WP\_WA\_8\_16. Zu den Belangen der WRRL werden in den vorliegenden Unterlagen keine Ausführungen gemacht. Sie sind entsprechend zu ergänzen. Das Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot sind zu prüfen. Hierbei sind in Bezug zum Satower Mühlbach die Niederschlagsentwässerung, die Abwasserentsorgung (KA Satow) und der Gewässerentwicklungskorridor besonders zu beachten. Zuständige Behörde für die weitere Prüfung der Einhaltung der Bewirtschaftungsziele nach § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock (UWB LRO).

Auf S.50 wird fälschlich von der Grundwasserschutzzone III der Warnow Rostock gesprochen. Es ist vermutlich die Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow gemeint.

Die Auswirkungen des naturschutzfachlich vorgesehenen Ausgleichs (Vernässungsprojekt) auf den sanierten Satower See sollte geprüft werden, da bei einer Wiedervernässung zu Beginn mit Nährstoffausträgen zu rechnen ist.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nördlich oberhalb der zukünftigen Einleitung des Niederschlagwassers aus dem Plangebiet, befindet sich die Messstelle SMB2.

Nach den Messwerten des Satower Mühlbachs; Wasserkörper WABE-1000 der Bestandsaufnahme 2019, durchgeführt durch das StALU Mittleres Mecklenburg liegt die Phosphorbelastung an der Messstelle SMB2 im Bereich der Orientierungswerte an Gesamtphosphor mg/l. Die bisher durchgeführte Einleitung aus den bereits bestehenden Wohngebieten beeinflusst demnach diese Werte nicht.

Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind bei der künftigen Wohnnutzung demnach auch nicht zu erwarten.

Durch die zusätzliche Einleitung von anfallendem Regenwasser aus dem Plangebiet wird keine Beeinflussung der Maßnahmen aus der Maßnahmentabelle nach dem StALU Mittleres Mecklenburg für die Durchsetzung der WRRL (M19 Gewässerentwicklungskorridor mit lebensraumtypischer Ufervegetation) für den Wasserkörper erwartet. Weitere Maßnahmen für die Verbesserung des Wasserkörpers sollen im Rahmen der WRRL weiter südlich der geplanten Einleitungsstelle durchgeführt werden, um eine Gesamtverbesserung des Mühlbaches zu erzielen. Die Maßnahme zur Verbesserung der Reinigungsleistungen der eingeleiteten Abwässer aus der KA Satow wird nicht durch das Einleiten des Regenwassers aus dem Plangebiet beeinflusst. Zusätzlich soll das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet aufgefangen und vorgereinigt dem Mühlbach wieder zugeführt werden, was positiv gewertet werden kann und hier die Maßnahmen der WRRL zusätzlich unterstützen kann. Ebenso werden die uferbegleitenden Gehölze, die auch als Puffer fungieren, zum Erhalt festgesetzt. Das Verschlechterungsverbot der Wasserrahmenrichtlinie wird somit durch das Vorhaben nicht berührt.

Ein erforderlicher Ausgleich kann auch zur Umsetzung von WRRL-Maßnahmen genutzt werden und damit dem betroffenen Gewässer direkt zu Gute kommen. Für Rückfragen stehen die UWB LRO bzw. das Dez. 44 des StALU MM zur Verfügung.

Aus immissionsschutz- bzw. abfallrechtlicher Sicht möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen in ca. einem Umkreis von einem Kilometer (Windenergieanlagen zwei Kilometer) zum Vorhaben hinweisen:

In ca. 880 m südlich vom Vorhaben (Gemarkungen: Satow; Flur: 1; Flurstück: 428) hat die eno energy GmbH WKA Wokrent I eine Windenergieanlage vom Typ eno 152 mit einer Gesamthöhe von 200 m beantragt.

Weiterhin hat in ca. 1 150 m südlich vom Vorhaben (Gemarkungen: Wokrent; Flur: 4; Flurstück: 86) die eno energy GmbH WKA Wokrent II eine Windenergieanlage vom Typ eno 152 mit einer Gesamthöhe von 200 m beantragt.

Außerdem hat ein privater Vorhabenträger (Wokrent III) in einer Entfernung von ca. 985 m südlich vom Vorhaben (Gemarkungen: Satow; Flur: 1; Flurstück: 427) die Errichtung und den Betrieb einer Windenergieanlage vom Typ ENERCON E-115 mit einer Gesamthöhe von 206,84 m beantragt.

Es wurde dort ein Vorranggebiet für Windenergieanlagen eingerichtet und wahrscheinlich werden noch mehrere Anlagen in diesem folgen. Aufgrund der geringen Entfernung, können daher Geräuschemissionen am Vorhabenstandort nicht ausgeschlossen werden.

In einer Entfernung von ca. 340 m in östlicher Richtung betreibt die Satower Milchproduktion eine Milchviehanlage (Gemarkung Satow, Flur 1, Flurstücke 358/8, 358/10, 358/18, 359/10, 359/12, 359/13, 359/24, 368, 369/4, 369/5, 369/6, 370) mit aktuell 1030 Rinder- und 135 Kälberplätzen.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit für eine Erweiterung des Wohnraums geschaffen werden. Durch eine heranrückende Wohnbebauung an die Milchviehanlage wird diese in etwaigen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Zur Beurteilung der Geruchssituation am Vorhabenstandort wurde eine Geruchsprognose vom 07.01.2021 vorgelegt. Die Prognose betrachtet die Geruchsemissionen der Rinderanlage sowie einer Kläranlage. Zur Kläranlage kann keine Aussage getroffen werden, da diese keine BImSchG-pflichtige Anlage ist. Der Prognoseteil für die Rinderanlage ist plausibel:

- Zur Ermittlung der Geruchsemissionen der Rinderanlage wurden richtigerweise die genehmigten Kapazitäten (Tierplatzzahl) sowie die 2 Jauchebecken, die Fahrsilos für Gras- und Maissilage und die 2 Dunglegen berücksichtigt.
- Zu bemängeln ist lediglich, dass bei einem Jauchebecken eine Emissionsminderung von 80 % aufgrund einer Schwimmschicht angesetzt wurde. Diese Minderung gilt bei Rindergülle, nicht aber bei Jauche. Nichts desto trotz würde die Betrachtung der vollen Emissionen aus dem Behälter das Gesamtergebnis der Prognose unerheblich verändern.
- Da in Satow keine Wetterstation vorhanden ist und es sich bei Schwerin um die nächstgelegene Wetterstation zum Vorhabenstandort handelt, wurden für die Ausbreitungsrechnung die Wetterdaten aus der Wetterstation Schwerin ordnungsgemäß verwendet.
- Das geplante Vorhaben liegt in der Ortslage Satow und beinhaltet die Änderung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Wohngebietes. Damit wurde richtigerweise der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 0,10 nach GIRL MV zur Beurteilung der Geruchsimmissionen herangezogen.

Die nebenstehenden Hinweise zu beantragten Windenergieanlagen werden zur Kenntnis genommen. Deutlich näher als das Plangebiet liegt 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.

Die angesprochene Milchviehanlage wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet. Es wurde ein Geruchsgutachten erarbeitet, in dem nachgewiesen wird, dass auf das Plangebiet keine erheblichen Geruchsimmissionen einwirken. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die heranrückende Bebauung die Entwicklungsmöglichkeiten einer vorhandenen Milchviehanlage ggf. eingeschränkt wird. Dieser Einschätzung folgt die Gemeinde nicht, da bereits ein signifikanter Teil der Ortslage sich in gleicher Entfernung zum angesprochenen Landwirtschaftsbetrieb befindet. Schon dadurch ist eine weitere Entwicklung der Tierhaltung über den Bestand hinaus ggf. beschränkt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Prognoseteil des Geruchsgutachtens plausibel ist.

Die nebenstehenden, weiteren Erläuterungen werden zu Kenntnis genommen.

Die Geruchsprognose kommt zum Ergebnis, dass die Geruchsimmissionen am geplanten Vorhabenstandort einen Wert von maximal 0,04 der Jahresstunden erreichen und den Immissionswert für Mischgebiete von 0,10 unterschreiten. Damit sind keine Geruchsimmissionen zu erwarten, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen zu erzeugen.

Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb je nach Anlage Luftschadstoffe in Form von Ammoniak und Stickstoff, Bioaerosole und Staub, Schall sowie Gerüche innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

Weitere vom StALU MM zu vertretenden Belange sind nicht betroffen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

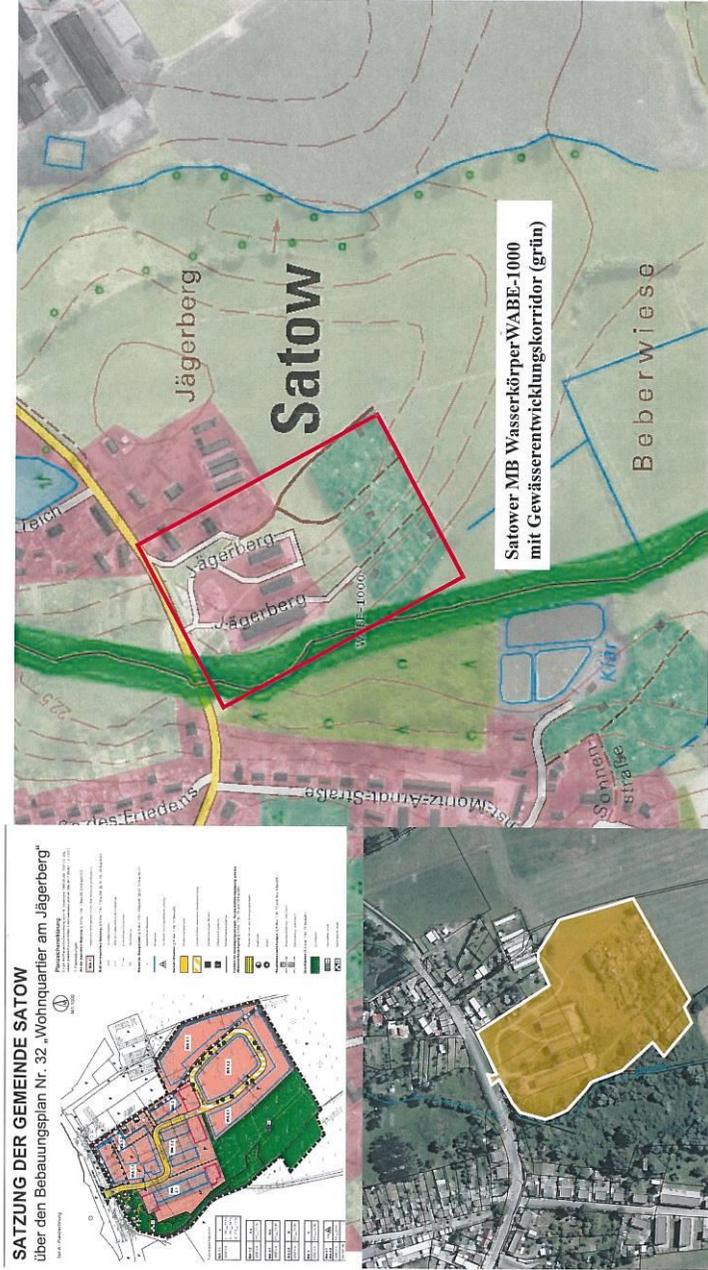
Silke Krüger-Piehl

**Anlage:** Satower MB Wasserkörper WABE-1000 mit Gewässerentwicklungskorridor

Die nebenstehende Zusammenfassung des Prüfergebnisses des Geruchsgutachtens wird bestätigt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weitere von StALU zu vertretende Belange nicht berührt werden.

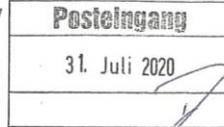


**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Mittleres Mecklenburg**



SIALU Mittleres Mecklenburg  
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Gemeinde Satow  
Bauamt  
Heller Weg 2a  
18239 Satow



bearbeitet von: Anke Streichert  
Telefon: 0385 588-67102  
E-Mail: anke.streichert  
@stalumm.mv-regierung.de  
Geschäftszeichen: StALUMM – 12c-091/20  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)  
Rostock, 29.07.2020

**Gemeinde Satow, Satzung über den B-Plan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“,  
Vorentwurf vom 06.03.2020**

**Ihr Schreiben vom 23.06.2020**

Sehr geehrte Frau Hamann

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

Aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) gibt es zum Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken.

Aus Sicht des Bereiches Landwirtschaft wird bzgl. der betroffenen landwirtschaftlichen Fläche jedoch um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

- Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.
- Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen.
- Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Möglichkeit landwirtschaftlich nicht nutzbare oder landwirtschaftlich weniger wertvolle Flächen vorzusehen.
- Betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und möglichst einvernehmliche Regelungen über die Flächeninanspruchnahme herzustellen. Im Falle von Flächenverlusten, bei Nutzungseinschränkungen oder bei negativen Auswirkungen auf die Einhaltung von im Zusammenhang mit Fördermaßnahmen bestehenden Verpflichtungen (deren Nichteinhaltung Rückforderungen zur Folge haben können) sind erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen zu treffen.

Aus Sicht des Bereiches Bodenschutz weise ich auf Folgendes hin:

- Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem SIALU MM ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

Post- und Hausanschrift sowie

Sitz der Amtsleiterin:  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt  
Mittleres Mecklenburg  
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Besucheranschrift

Dienstgebäude Bützow:  
Schloßplatz 5, 18246 Bützow

Telefon: 0385/588-670

Telefax: 0385/588-67799 (Rostock)  
0381/331-67899 (Bützow)

E-Mail: [poststelle@stalumm.mv-regierung.de](mailto:poststelle@stalumm.mv-regierung.de)  
Internet: [www.stalu-mv.de/mm](http://www.stalu-mv.de/mm)

Durch den Bebauungsplan werden zu einem Großteil entweder schon bestehende Siedlungsflächen sowie Garten- und Freiflächen genutzt. Landwirtschaftliche Flächen wurden lediglich für einen südöstlichen Teil des Geltungsbereichs einbezogen.

Landwirtschaftliche Flächen können auch weiterhin über reguläre Zufahrten erreicht werden.

Die Ausgleichsflächen verbleiben in einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Die bodenschutzrechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

- Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig.

Aus Sicht des Bereiches Immissionsschutz möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage in einem Umkreis von ca. einem Kilometer zum Vorhaben hinweisen:

- In einer Entfernung von ca. 340 m in östlicher Richtung betreibt die Satower Milchproduktion eine Milchviehanlage (Gemarkung Satow, Flur 1, Flurstücke 358/8, 358/10, 358/18, 359/10, 359/12, 359/13, 359/24, 368, 369/4, 369/5, 369/6, 370) mit aktuell 1030 Rinder- und 135 Kälberplätzen.
- Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Möglichkeit für eine Erweiterung des Wohnraums geschaffen werden. Durch eine heranrückende Wohnbebauung an die vorgenannte Milchviehanlage wird diese in etwaigen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.
- Bezüglich dieser Anlage ist weiterhin zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Luftschadstoffe in Form von Ammoniak und Stickstoff, Bioaerosole und Staub, Schall sowie Gerüche innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.
- Zu Schall- und Staubemissionen bzw. Geruchsemissionen durch die Milchviehanlage bzw. entsprechender Immissionen am Vorhabenstandort liegen dem StALU MM keine genaueren Angaben vor. Das StALU MM kann daher keine Beurteilung über die auftretenden Immissionen treffen. Dementsprechend kann auch nicht abgeschätzt werden, inwiefern sich Grenzwerte für die geplanten Baugrundstücke im gesetzlichen Rahmen bewegen bzw. ob die durch die Anlage verursachten Immission zu unzumutbaren Störungen und letztlich zu (Rechts-) Streitigkeiten führen würden. Es wird empfohlen entsprechende Gutachten anzufertigen.

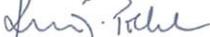
Zum Thema Immissionsschutz: s.o., Stellungnahme zum Entwurf.

Weitere vom StALU MM zu vertretende Belange sind nicht betroffen.

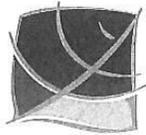
Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Silke Krüger-Piehl



**Landesforst**  
Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Der Vorstand



Forstamt Bad Doberan · Neue Reihe 46 · 18209 Bad Doberan

### Forstamt Bad Doberan

Stadt- und Regionalplanung  
Lübsche Str. 25  
23966 Wismar

Bearbeitet von: Herr Köppen  
Telefon: 038203 2263-0  
Fax: 03994 235-422  
E-Mail: andre.koeppe@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382-42/2021 (1)  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Bad Doberan, 12.10.2021

Anlage: 1

#### forstrechtliche Stellungnahme

hier: **Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 32  
„Wohnquartier am Jägerberg“- Satzungsbeschluss vom 01.11.2021**

- Ihr Schreiben vom 04.10.21 - Posteingang 07.10.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

soweit sich das o.g. Vorhaben „Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“- Satzungsbeschluss vom 01.11.2021“ aus den vorliegenden Unterlagen darstellt, wurden zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme forstrechtliche Belange festgestellt. Aus diesem Grund ergeht folgende

#### **Entscheidung:**

Entsprechend § 10 LWaldG<sup>1</sup> wird für das geplante Vorhaben „Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“- Satzungsbeschluss vom 01.11.2021“ das Einvernehmen unter Beachtung folgenden Hinweis erteilt.

#### **I. Hinweis:**

Um eine eventuelle Verwechslung mit der eigentlichen Waldrandgrenze auszuschließen, bitte auf dem Satzungsblatt bei der Planzeichenerklärung bei Punkt 2. „Nachrichtliche Übernahmen“ „Waldgrenze“ in „Waldabstandsgrenze“ korrigieren.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Forstbehörde für die Planung das Einvernehmen erteilt wird.

Die nebenstehend angeregte Änderung wird in den Plan übernommen.

2

**II. Begründung:**

Gemäß § 10 LWaldG haben Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktionen des Waldes nach § 1 Abs. 2 LWaldG angemessen zu berücksichtigen und die Forstbehörde bereits bei der Vorbereitung der Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören sowie ihre Entscheidung im Einvernehmen mit den zuständigen Forstbehörden zu treffen.

Gemäß § 32 Abs. 3 und § 35 Abs. 1 LWaldG liegt die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim Vorstand der Landesforstanstalt. Entsprechend des Geschäftsverteilungsplans der Landesforstanstalt liegt die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim örtlich zuständigen Forstamt.

**1. Darstellung Wald:**

Bei der Prüfung der vorliegenden Unterlagen wurde festgestellt, dass die mit der forstrechtlichen Stellungnahme (25.08.21) zum Entwurf des o.g. B-Planes (vom 17.06.2021) aufgeführte Waldfläche in der weiteren Planung berücksichtigt wurde.

**2. gesetzlicher Waldabstand:**

Bei der Überprüfung der dargestellten Waldabstandsgrenze in der Planzeichnung liegt der Eindruck vor, dass die dargestellte Waldabstandsgrenze im südlichen Bereich – Grünfläche mit Hausgärten, privat nicht korrekt dargestellt wurde. Um künftige Irritation zu vermeiden, sollte hier noch einmal ein Abgleich mit der übermittelten Waldfläche vorgenommen werden und der daraus resultierende gesetzlich vorgesehene Waldabstand entsprechend angepasst werden. Der gesetzliche Waldabstand verläuft an dieser Stelle parallel zur Waldgrenze aus den Geltungsbereich raus. Die kartierte Waldfläche wurde noch einmal beigelegt.

**3. Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes:**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wurde entsprechend der aktuellen Waldabstandsregelung im Satzungsblatt angepasst. In der Begründung konnte hierzu keine Erläuterung entnommen werden. Um spätere Unklarheiten vorzubeugen bzw. eventuelle Abwägungsfehler zu vermeiden, sollte die textliche Festsetzung Nr. 4.5 noch einmal in der Begründung zum B-Plan untersetzt werden. Dabei geht es vor allem noch einmal um die Differenzierung zwischen Personenaufenthalt und NICHT-Personenaufenthalt sowie die damit verbundene Einschränkung. Mit der textlichen Festsetzung Teil B Nr. 4.5 sind ausschließlich Nebenanlagen, die nicht für den vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes zulässig. Aufgrund dieser Festsetzung ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks des gesetzlich vorgesehenen Waldabstandes durch die Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen nicht zu befürchten ist. Der Schutzzweck soll sicherstellen, dass die dargestellte bauliche

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die durch die Forstbehörde aufgeführte Waldfläche berücksichtigt wurde.

Die Waldabstandsgrenze wird ergänzt.

Die Begründung wird ergänzt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Festsetzungen zu den Nebenanlagen im WA 2.1 den forstrechtlichen Anforderungen entsprechen. Der Aufenthalt von Personen ist ausgeschlossen.

Anlage zum einen keine Gefahr für den Wald z.B. durch Waldbrand, schleichende Waldumwandlung, Schädigung des Waldes und zum anderen der Wald keine Gefahr für die bauliche Anlage und deren Nutzer vor waldtypischen Gefahren z.B. Astbruch, die nicht im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht abgewehrt werden können, ist. Vorrangig geht es hier um den Schutz des Nutzers und um den Schutz des Waldes.

Weiterhin ist mit der textlichen Festsetzung sichergestellt, dass im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes von 30 Meter keine baulichen Anlagen errichtet werden können, die entsprechend § 3 Abs. 1 WAbstVO M-V unzulässig sind.

Entsprechend der Unterlagen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 Kfz-Stellplätze und Carports im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes errichtet werden. Die genannten baulichen Anlagen dienen nicht für den Aufenthalt von Menschen. Aus diesem Grund sind die Stellplätze als nicht überdachter Stellplatz sowie die Carports als überdachte Stellplätze entsprechend § 2 Nr. 1 WAbstVO M-V einzustufen, für die eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes möglich ist, soweit der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird. Da die Kfz-Stellplätze sowie die Carports nicht für den Aufenthalt von Personen dienen sollen und bereits durch die vorhandene Bestandsbebauung eine gewisse Beeinträchtigung des Schutzzwecks des gesetzlichen Waldbestandes gegeben ist, ist aufgrund dieser Gegebenheiten nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzzwecks des gesetzlich vorgesehenen Waldabstandes durch die Zulässigkeit von Kfz-Stellplätzen und Carports auszugehen.

#### 4. Tiefgarage:

Durch den Ausschluss von Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1. ist eine Beeinträchtigung des Waldes durch die Errichtung von Tiefgaragen aktuell nicht zu befürchten.

#### 5. externe Kompensationsmaßnahme:

Wie bereits mit der forstrechtlichen Stellungnahme zum Entwurf mitgeteilt, ist mit der vorgesehenen Teilwiedervernässung Wald im Sinne des § 2 LWaldG betroffen. Bei einer Vor-Ort Begehung konnte festgestellt werden, dass aufgrund der Lage und der örtlichen Situation ein Absterben des Waldes durch die Umsetzung der Maßnahme nicht zu befürchten ist und somit keine Einwände zur vorgesehenen Renaturierung bestehen.

Für Rückfragen steht Ihnen mein Mitarbeiter Herr Köppen unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Hartmut Pencz

Forstamtsleiter

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass KFZ-Stellplätze und Carports in den Waldabstandflächen zulässig sind.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch den Ausschluss von Tiefgaragen im WA 2.1 eine Beeinträchtigung des Waldes nicht zu befürchten ist.

Die nebenstehend genannte Ausgleichsmaßnahme ist nicht mehr Bestandteil der Planung.



**Straßenbauamt Stralsund**

Straßenbauamt Greifswalder Chaussee 63 b 18439 Stralsund

Stadt- und Regionalplanung  
Lübsche Straße 25

23966 Wismar

Bearbeiter: Frau Gorkenant  
Telefon: +49 3831 274-275  
Aktienzeichen: 3220-555-00  
E-Mail: Karin.Gorkenant@sbv.mv-regierung.de

Stralsund, 03.08.2021

**Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ der Gemeinde Satow**

hier: Stellungnahme als Behörde gemäß § 4 BauGB

Per E-Mail vom 23.07.2021 übersandten Sie mir Unterlagen zu dem Entwurf des o. g. Bauleitplanes mit der Bitte um Stellungnahme.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ der Gemeinde Satow nehme ich wie folgt Stellung:

Für den Anschluss der Erschließungsstraße A des Plangebietes an die Landesstraße L 10 (Fritz-Reuter-Straße) sind mir rechtzeitig vor Baubeginn Planungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

In der Planzeichnung ist die Bezeichnung der Landesstraße (L 10) zu ändern.

Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in meiner Verwaltung stehen.

Im Auftrag

Peter Pfannkuchen

Verteiler:

1 x Empfänger  
1 x 204aStraßenbauamt  
Greifswalder Chaussee 63 b  
18439 StralsundTelefon: 03831 274-0  
Telefax: 03831 274-200  
E-Mail: sba-hst@sbv.mv-regierung.de

Der nebenstehende Hinweis wird beachtet. Die Erschließungsplanung/Anbindung wird dem Straßenbauamt Stralsund rechtzeitig zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Die Straßenbezeichnung wird geändert.

Der Hinweis wird beachtet.



Der Verbandsvorsteher

Zweckverband KÜHLUNG • Kammerhof 4 • 18209 Bad Doberan

Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke  
Lübsche Straße 25  
23966 Wismar

**Ansprechpartner**

Name Norman Trapp  
Zeichen T5110  
Telefon 038203 713-510  
Fax 038203 713-10  
Email n.trapp@zvkc-dbr.de

PK  
1017059Interner Vermerk  
STEL T - 1.1 TVorgang  
B-Plan

Beleg

Datum  
27.08.2021

**Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 32 "Wohnquartier am Jägerberg"**  
**Stellungnahme zum Entwurf vom 17.06.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Belange des Zweckverbandes KÜHLUNG (ZVK) geben wir folgende Stellungnahme ab.

Der ZVK wurde im Zuge des Beteiligungsverfahrens am Vorentwurf des B-Planes beteiligt.  
Die Belange des ZVK wurden in der Begründung zum Entwurf größtenteils berücksichtigt.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Zuge der Erschließungsplanung die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Sedimentationsanlage in Bezug auf die zusätzliche Einleitmenge des B-Plan-Gebietes geprüft werden muss. Des Weiteren ist im Zuge der Erschließungsplanung ein Wasserrechtsantrag einzureichen.

Der ZVK wird dem Erschließungsträger einen Vertrag in Anlehnung an § 11 Abs. 1 BauGB anbieten. Danach sind die zusätzlich zur Erschließung des B-Plans zu errichtenden Anlagen durch den Investor herzustellen. Nach Fertigstellung der Anlagen im öffentlichen Bauraum werden diese kostenlos durch den ZVK übernommen. Sollten Erschließungsanlagen außerhalb von öffentlichen Straßen bzw. Wegen verlaufen, so sind diese grundbuchlich zu Gunsten des Zweckverbandes zu sichern. Im Rahmen des Vertrages wird ebenfalls geregelt, dass nach den Satzungen des ZVK ein Anschlussbeitrag zu zahlen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Lehmann  
Geschäftsführer

Roy Wisoschinski  
SGL Investitionen/Anschlusswesen

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Belange des Zweckverbandes im Rahmen der Entwurfsplanung schon größtenteils berücksichtigt wurden.

Zwischen dem vorhandenen Schacht der Regenwasseranlage des Zweckverbandes und des neuen Entwässerungssystems des Plangebietes wird ein zusätzlicher Sandfangschacht (RW\_0\_SF) errichtet. Dieser Schacht kann die Sedimente, sofern vorhanden, aus denen der vorliegenden Haltungen des Staukanals aufnehmen. Die Fließgeschwindigkeit im Staukanal liegt bei <math><0,5\text{ m/s}</math>. Diese Geschwindigkeit lässt eine Sedimentation zu, die sich dann im Sandfangschacht sammeln kann. Der Sandfangschacht erhält einen Durchmesser von 2,00 m und unterhalb des Zu- bzw. Ablaufes ist ein Bodenstück mit einer Höhe von 0,50 m vorgesehen. Der Stauraum für Sedimente ist als ausreichend zu betrachten, da, bedingt durch den Neubau, kaum Sedimente in das neu zu erstellende Entwässerungssystem eingetragen werden. Somit wird die vorhandene Sedimentationsanlage nicht zusätzlich belastet. Somit entfällt auch ein Eingriff in das sich entwickelte Biotop, welches die vorhandene Sedimentationsanlage außerhalb des Plangebietes umschließt. Die vorhandene Sedimentationsanlage wird nicht zusätzlich belastet.

Mit der Erschließungsplanung muss ein Wasserrechtsantrag eingereicht werden.

Die Hinweise zum Erschließungsvertrag werden zur Kenntnis genommen.

Für ein Teilstück der schon vorhandenen Regenwasserleitung im Bereich des nördlichen Plangebietsrandes wurde ein Leitungsrecht in den B-Plan aufgenommen.

## Wasser - und Bodenverband

## "Warnow - Beke"



Neukirchener Weg 27 18246 Jürgenshagen  
WBV\_Warnow-Beke@t-online.de

038466-20240 / 20440  
038466-20143

Wasser- und Bodenverband „Warnow-Beke“  
Neukirchener Weg 27 18246 Jürgenshagen

Stadt- und Regionalplanung  
Herr Volker Zielke  
Lübsche Straße 25  
23966 Wismar

Jürgenshagen, den 06. August 2021  
Bearbeiter: Rüdiger Barz  
Aktenzeichen: WB21-151St

### Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“

Sehr geehrter Herr Zielke,

wie in der Begründung zum Entwurf beschrieben, verläuft der Satower Mühlenbach entlang der westlichen Grenze des B-Plangebietes und wird von den Planungen nicht berührt. Weitere Gewässer der 2. Ordnung oder deren Anlagen sind nicht betroffen. Da Einleitmengen und Einleitpunkt abgestimmt sind, bestehen von Seiten des WBV „Warnow-Beke“ keine Hinweise, Anregungen oder Einwände zum eigentlichen B-Plan.

Als Kompensationsmaßnahme ist die Teilvernässung von Moorflächen nördlich des Sportplatzes Satow vorgesehen. Das Gebiet wird südlich durch das Gewässer der 2. Ordnung 1LV29-20/a+S begrenzt. Maßnahmen an diesem Gewässer oder seinen Wasserstand betreffend, können nur in Abstimmung mit dem WBV erfolgen. Zur Vermeidung von Auskolkungen ist die geplante Ablaufschwelle der die Kompensationsmaßnahme betreffenden Grabens nicht unmittelbar vor der Einmündung sondern in ausreichendem Abstand vor der Einmündung (Energieabbau) vorzusehen.

Mit freundlichem Gruß

  
i.A. Barz, Geschäftsführer

Anlagen: keine

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Wasser- und Bodenverband keine Hinweise, Anregungen oder Einwände vorbringt, da die Einleitmengen abgestimmt sind.

Die nebenstehend genannte externe Ausgleichsmaßnahme ist nicht mehr Gegenstand der Planung.



STADTWERKE ROSTOCK AG · Postfach 1511133 · 18069 ROSTOCK

Stadt- und Regionalplanung

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
Herr Zielke, 23.07.2021

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom  
GP-hen/ro

0381 805-1480

Datum  
02.08.2021

**Ihr Vorhaben: Entwurf Bebauungsplan Nr. 32 Wohnquartier am Jägerberg, Satow  
unsere Reg.-Nr.: G 21\_1871**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme sowie den Planauszug der Erdgasnetz-dokumentation. Aus diesen Unterlagen entnehmen Sie bitte Berührungs-/Kreuzungspunkte Ihres Vorhabens mit den technischen Anlagen der Erdgasversorgung der Stadtwerke Rostock AG sowie die Ergänzungen zur Anweisung zum Schutz von Versorgungsanlagen.

Gegen die vorgelegte Form der Bebauungsplanung besteht seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG kein Einwand.

Bei Bedarf für die Versorgung des angefragten Gebietes mit Erdgas ist der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung des Erschließungsträgers mit der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG erforderlich.

Die Erschließungskosten sind abhängig von der Art und dem Umfang der Erschließung.

Bei Interesse bitten wir um Trassenfreihaltung in den Verkehrsflächen nach DIN 1998. Beachten Sie einen Mindestabstand von Baumpflanzungen und tief wurzelnden Gehölzen zu Versorgungsleitungen von 2,50 m. Empfehlenswert ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen den Vertragspartnern in der Planungsphase.

Freundliche Grüße

Jörg-Steffen Tolk  
Kordinator Backoffice

Anlage

Holger Hendel  
Abt.-Ltr. Netz- und Anlagenprojekte

Das in Teilen des Plangebietes schon vorhandene Gasleitungsnetz muss erweitert und ggf. angepasst werden. Die Gasversorgung ist damit gesichert.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stadtwerke Rostock keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

STADTWERKE ROSTOCK AG

Schinnerler Dümm 5 · 18069 Rostock · T 0381 805-0 · F 0381 805-2123 · unternehmen@swrag.de · swrag.de · Vorstandsvorsitzender: Oliver Brünlich · Vorstand: Ute Röm  
Aufsichtsratsvorsitzender: Johann-Georg Jaeger · Handelsregisternummer: HRB 786 · Registergericht: Amtsgericht Rostock · USt-IdNr.: DE 137373289  
deutsche Kreditbank AG · IBAN DE57 1203 0000 0010 1001 05 · BIC BYLADEM1001 · Oatsesparkasse Rostock · IBAN DE46 1305 0000 0205 3200 07 · BIC NOLADE

Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke  
Lübsche Straße 25  
DE-23966 Wismar

bearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56268  
Fax: (0385) 509-56030  
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de  
Internet: <http://www.laiv-mv.de>  
Az: 341 - TOEB202100561

Schwerin, den 17.08.2021

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan Nr.32\_Satow\_Wohnquartier am Jägerberg

Ihr Zeichen: Stand 17.6.2021

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden.

Der Landkreis Rostock ist als zuständige Behörde beteiligt worden.

## Stadt Kröpelin

Der Bürgermeister



Stadt Kröpelin • Markt 1 • 18236 Kröpelin

Gemeinde Satow  
Heller Weg 2a  
18239 Satow

Ihr Ansprechpartner:  
Herr Thiele  
Telefon – Durchwahl:  
038292/851-41  
E-Mail:  
thiele@stadt-kroepelin.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht:

Unser Zeichen:

Datum:

06.08.2020

### Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr.32 „Wohnquartier am Jägerberg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr.32 „Wohnquartier am Jägerberg“ lag dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz auf der Sitzung am 03.08.2020 zur Beratung vor.

Es bestehen keine Hinweise, Anregungen und Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Thiele  
Mitarbeiter Bauamt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stadt Kröpelin keine Hinweise, Anregungen und Bedenken bestehen.

# Amt Bützow-Land

Der Amtsvorsteher



Amt Bützow-Land • Postfach 1251 • 18242 Bützow

Gemeinde Satow  
Bauamt  
Heller Weg 2a  
18239 Satow



## Gemeinden

Stadt Bützow – geschäftsführende Gemeinde

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Baumgarten | <input type="checkbox"/> Bernitt                 |
| <input type="checkbox"/> Dreetz     | <input checked="" type="checkbox"/> Jürgenshagen |
| <input type="checkbox"/> Penzin     | <input type="checkbox"/> Rühn                    |
| <input type="checkbox"/> Tarnow     | <input type="checkbox"/> Warnow                  |
|                                     | <input type="checkbox"/> Klein Belitz            |
|                                     | <input type="checkbox"/> Steinhagen              |
|                                     | <input type="checkbox"/> Zepelin                 |

Unser Zeichen:

Auskünfte erteilt:

Hausanschrift:

Frau Temps

Am Markt 1, 18246 Bützow

Tel:

038461 / 50 – 223

Fax:

038461 / 50 – 100

E-Mail:

claudia.temps@buetzow.de

Datum:

10.07.2020

## Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ - Vorentwurf vom 06.03.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung zur Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 32 der Gemeinde Satow gem. § 4 (1) BauGB. Wir haben die Unterlagen an die Gemeinden Jürgenshagen und Klein Belitz weiter geleitet. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen seitens der Gemeinden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*Temps*

Temps

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Gemeinden Jürgenshagen und Klein Belitz keine Bedenken oder Anregungen bestehen.

AMT  
NEUKLOSTER - WARIN  
Der Amtsvorsteher

Bibow  
Glasin  
Jesendorf  
Lübberstorf  
Neukloster, Stadt  
Passee  
Warin, Stadt  
Zurow  
Züsow



AMT NEUKLOSTER-WARIN · Hauptstraße 27 · 23992 Neukloster

Gemeinde Satow  
Heller Weg 2a  
18239 Satow



Mein Zeichen: 621.256  
Bearbeiter/in: Frau M. Steffen  
Telefon: 03 84 22 / 440 - 35  
Fax: 03 84 22 / 440 - 26  
E-Mail: marleen.steffen@neukloster.de  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 23.06.2020  
Datum: 30.07.2020

#### Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 32 "Wohnquartier am Jägerberg"

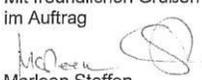
##### Stellungnahme als Nachbargemeinde

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Pesse bestehen keine Bedenken oder Anregungen zur Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 32 "Wohnquartier am Jägerberg".

Wahzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Gemeinde Satow nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Marleen Steffen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Gemeinde Pesse keine Bedenken oder Anregungen bestehen.

Amt Bad Doberan-Land  
- Der Amtsvorsteher -  
Kammerhof 3  
18209 Bad Doberan

- 5. Aug. 2020

*He*

**Beglaubigter Auszug**  
der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung Retschow  
vom 09.07.2020

9.3 **Stellungnahme zum B-Plan Nr. 32 "Wohnquartier am Jägerberg" der Gemeinde Satow - Vorentwurf vom 06.03.2020**  
Vorlage: VO/RET/0912/2020

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Satow fordert die Nachbargemeinde Retschow zur Stellungnahme und Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat am 14.05.2020 den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ gebilligt.

Die Zielsetzung der Planung besteht darin, Wohnbauflächen für den Bedarf an Familieneigenheimen und anderen Wohnformen zu entwickeln.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 32, mit einer Größe von rd. 4,4 ha, befindet sich im Osten der Ortslage Satow, südlich der Fritz-Reuter-Straße (L 10) und östlich des Mühlenbachs und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke Jägerberg 1 – 8 und die angrenzenden Hausgärten.

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung beschließt der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ der Gemeinde Satow **zuzustimmen**. Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

**Anlagen:**

Planzeichnung

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder:	9
davon gewählt:	9
davon anwesend:	9
Ja- Stimmen:	9
Nein- Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

**Bemerkung:**

Auf Grund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Die Richtigkeit des Auszuges, die Angaben über die Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.

Die Gemeindevertretung war beschlussfähig.

Hiermit wird bestätigt, dass der „Beglaubigte Auszug“ vom 30.07.2020, mit der Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung vom 09.07.2020 übereinstimmt.

*Dammek*  
Dammek  
Sachbearbeiterin

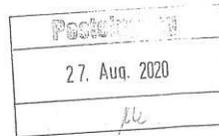


- Siegel -

Ausdruck vom: 30.07.2020

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Gemeinde Retschow keine Bedenken oder Anregungen bestehen.

Amt Bad Doberan-Land  
- Der Amtsvorsteher -  
Kammerhof 3  
18209 Bad Doberan



**Beglaubigter Auszug  
der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung  
Bartenshagen-Parkentin vom 17.08.2020**

- 7.2 **Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 32 "Wohnquartier am Jägerberg" der Gemeinde Satow - Vorentwurf vom 06.03.2020**  
Vorlage: VO/GBP/1355/2020

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Satow fordert die Nachbargemeinde Bartenshagen-Parkentin zur Stellungnahme und Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat am 14.05.2020 den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ gebilligt.

Die Zielsetzung der Planung besteht darin, Wohnbauflächen für den Bedarf an Familieneigenheimen und anderen Wohnformen zu entwickeln.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 32, mit einer Größe von rd. 4,4 ha, befindet sich im Osten der Ortslage Satow, südlich der Fritz-Reuter-Straße (L 10) und östlich des Mühlenbachs und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke Jägerberg 1 – 8 und die angrenzenden Hausgärten.

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung beschließt, der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ der Gemeinde Satow **zuzustimmen**.  
Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

**Anlagen:**

Planzeichnung

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder:	11
davon gewählt:	11
davon anwesend:	11
Ja- Stimmen:	11
Nein- Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

**Bemerkung:**

Auf Grund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Die Richtigkeit des Auszuges, die Angaben über die Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.

Die Gemeindevertretung war beschlussfähig.

Hiermit wird bestätigt, dass der „Beglaubigte Auszug“ vom 25.08.2020, mit der Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung vom 17.08.2020 übereinstimmt.

  
Dammeck  
Sachbearbeiterin



Ausdruck vom: 25.08.2020

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin keine Bedenken oder Anregungen bestehen.

**Energie21 GmbH**

Energie21 GmbH  
Spiegelberg 42 · D - 23966 Wismar

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Frank Schmidt

Spiegelberg 42 · 23966 Wismar

**Gemeinde Satow**

Der Bürgermeister

Heller Weg 2 A  
18239 Satow

Fax +49 38 41/ 22 43 65  
Mobil +49 1 63/ 44 968 13

Mail energie21@gmx.de

Per Übergabe  
vorab Telefax: 038295 734 44

**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“  
Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

Wismar, 27.08.2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

seit dem Jahre 2009 wird durch uns mit einer südlich vom künftigen Plangebiet gelegenen Windenergieanlage umweltfreundlich Energie erzeugt und über eine – auch innerhalb des künftigen Plangebietes verlaufenden – Kabelstrecke in das öffentliche Netz eingespeist. Diese Kabelstrecke (einschließlich Schutzstreifen) darf nicht überbaut werden und muss in ihrer gesamten Länge störungsfrei betreibbar sowie jederzeit mit geeigneten Fahrzeugen und Baumaschinen erreichbar sein, um im Falle von Störungen oder Schäden unverzüglich die erforderlichen Arbeiten ausführen zu können.

Ferner befindet sich innerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück der Gemarkung Satow Niederhagen, Flur 2, Flurstück 47/1, eine begehbare Übergabestation, die an diese Kabelstrecke angeschlossen ist. Diese Station hat ein Eigengewicht von ca. 19 Tonnen. Die Station muss aus Sicherheitsgründen stets anzufahren, bzw. ungehindert erreichbar sein. Zur Gewährleistung eines dauerhaft sicheren Betriebs der Übergabestation muss diese jederzeit mit einem Auto-Kran (sog. 300-Tonner) so erreichbar sein, dass ein sicheres Anheben und gefahrenfreies Schwenken über freiem Grund einschließlich Beladung eines Tiefladers mit der Station (sowie Entladung einer neuen Station von einem Tieflader mit anschließender Installation am bisherigen Standort) jederzeit möglich ist. Denn eine solcher Austausch bzw. Rückbau kann nicht nur im Falle eines nicht reparablen Schadens, sondern auch bei einer eventuellen Havarie o. ä. nötig werden.

Ebenso müssen die zur Übergabestation führenden Mittelspannungskabel und Informationsleitungen störungsfrei nutzbar sein und ohne jegliche Beeinträchtigungen, z.B. durch Überbauungen, betrieben werden können.

Zur Sicherung der vorstehend beschriebenen Grundstücksbenutzung sind in den jeweiligen Grundstücksgrundbüchern entsprechende dingliche Rechte eingetragen. So ist für das Grundstück der Gemarkung Satow Niederhagen, Flur 2, Flurstücke 47/1 und 47/3 im Grundbuch von Satow (AG Rostock) Blatt 10575 in der 2. Abteilung unter der laufenden Nummer 1 eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen.

Die Lage des Erdkabels wurde im Rahmen der Bebauungsplanung neu eingemessen und lagegenau in den Plan übernommen. Beidseitig wurde ein Leitungsrecht von jeweils 1,5 m festgesetzt. In diesem nunmehr 3,0 m breiten Streifen ist eine Unterhaltung - auch mit geeigneten Baumaschinen - jederzeit möglich. Schon in der bestehenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Flurstück 60/8, Flur 2, Gemarkung Satow Niederhagen) für das Kabel einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens von 1,20 m ist eine Überbauung ausgeschlossen und eine Begehung bzw. Befahrung zum Zwecke des Unterhalts sichergestellt. Durch den Bebauungsplan tritt von daher keine Änderung der grundstücksrechtlichen Situation ein. Inwieweit die bestehenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, die mit Vorbesitzern der betroffenen Grundstücke vereinbart wurden, auch nach dem Eigentumswechsel weiter bestehen, wurde durch die Gemeinde nicht geprüft.

Die nebenstehend angesprochenen Übergabestation sowie die zugehörige beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf dem Flurstück 47/3, Flur 2, Gemarkung Satow Niederhagen, wurden im Bebauungsplan ebenfalls berücksichtigt. Die Anlage wurde als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Gleiches gilt auch für den Trafo der Edis. Für alle zur Übergabestation führende Kabel wurden entsprechende Leitungsrechte vorgesehen. Im Bereich der Trafostationen wurde dabei auch die Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen bzw. Kranwagen berücksichtigt.

Und für das Grundstück der Gemarkung Satow Niederhagen, Flur 2, Flurstück 60/9 ist im Grundbuch von Satow (AG Rostock) Blatt 10385 in der 2. Abteilung unter der laufenden Nummer 1 eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen.

Diesen Anforderungen trägt die derzeitige Planung in mehrfacher Hinsicht nicht hinreichend Rechnung. Die im Planentwurf mit Nr. 2 markierte Fläche für das Leitungsrecht ist über den gesamten Verlauf von Nord nach Süd im erforderlichen Maße mit entsprechendem Baugerät bzw. Fahrzeugen ungehindert befahrbar. In mehreren Abschnitten verhindern fehlende Planstraßen bzw. vorgesehene Bauflächen eine entsprechende Erreichbarkeit. Zwischen der „Außengrenze“ der als Leitungsrecht ausgewiesenen Fläche und etwaigen Baulichkeiten (einschließlich Stellplatzflächen) müsste ein beidseitiger Abstand so gewählt werden, das alle technischen Regeln und Sicherheitsbestimmungen eingehalten werden. Zudem muss durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden, dass alle Abschnitte und Bereiche des Leitungsrechts jederzeit uneingeschränkt befahrbar und mit Baumaschinen erreichbar sind. Diese umfassende Erreichbarkeit muss zudem von den Planstraßen des Plangebietes aus gewährleistet werden; insofern kann nicht auf theoretische bzw. rechtlich nicht gesicherte Zugangsmöglichkeiten von außerhalb des Plangebietes verwiesen werden. Darüber hinaus reicht die im Planentwurf mit Nr. 1 markierte Fläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Trafo- und Übergabestationen) nicht aus, um eventuell erforderliche Arbeiten zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Betriebs sowie etwaige Wartungsarbeiten sowie Anlagenaustausche störungs- und gefahrenfreie vornehmen zu können. Denn einerseits ist die vorgesehene Zufahrtsbreite von 14,0 m aufgrund des Winkels der Straßenbiegung der Planstraße A nicht ausreichend, um mit den notwendigen Fahrzeugen dort im erforderlichen Maße fahren und rangieren zu können. Zudem lassen es die nördlich und südlich gelegenen Baufelder nicht zu, dass bei Kranarbeiten ein Verschwenken nur über freiem bzw. unbebauten Gebiet erfolgt; auf dem Markt existiert aktuell kein Kran bzw. Kranfahrzeug, das einen derart engen Schwenkradius ausführen könnte. Zukünftigen Grundstücksnutzern bzw. Bewohnern sowie uns als Anlagenbetreiber ist es aber nicht zumutbar, derartige, mit einem Schwenken über Gebäuden verbundene Gefahren hinnehmen zu müssen. Die Baufelder WA 1.1 und WA 1.2 müssen also in ihrer südöstlichen Ausdehnung deutlich eingeschränkt bzw. eingekürzt werden. Schließlich ist nicht erkennbar, dass die Planstraße A aufgrund der extrem engen Kurvenradien mit den für entsprechende Austauscharbeiten notwendigen Fahrzeugen (Auto-Kran 300-Tonner sowie Tieflader) befahren werden können und auch ausreichend stabil baulich ausgeführt wird, dass ein solches Befahren nicht zu Straßenschäden führt.

Wir bitten Sie um Beachtung der vorstehenden Gesichtspunkte sowie um die daraus folgenden Änderungen des Planentwurfs.

Die vorstehend beschriebenen Aspekte sind hier § 1 Abs. 7 BauGB einerseits als private Belange zu berücksichtigen. Da diese Grundstücksnutzungen primär der öffentlichen Versorgung mit regenerativer Energie dienen, kommt diesen Nutzungen gleichzeitig aber andererseits auch ein öffentliches Interesse zu. Dieses öffentliche Interesse hat auch ein besonderes Gewicht, da Art. 20a GG jedes staatliche Handeln zur besonderen Berücksichtigung des Klimaschutzes verpflichtet. Nach dem BVerfG (Beschl. v. 24. März 2021 – 1 BvR 2656/18 u.a., <Klimaschutz>) haben die Vorgaben des Art. 20a GG insofern zwar keinen unbedingten Vorrang gegenüber allen anderen Belangen, dem relativen Gewicht des Klimaschutzgebots kommt aber in jeder Abwägung bei ständig fortschreitendem Klimawandel immer größere Bedeutung zu. Anderweitige private oder öffentliche Interessen, die die vorstehend beschriebenen Nutzungsinteressen schmälern oder überwiegen könnten, sind daher hier nicht vorstellbar. Die Planung muss also inhaltlich vollumfänglich sicherstellen, dass den beschriebenen Belangen uneingeschränkt Geltung verschafft wird.

Rein vorsorglich weisen wir abschließend darauf hin, dass die vorstehende Stellungnahme ausdrücklich sowohl im Namen der Energie 21 Projekt GmbH & Co. KG als auch im Namen der Energie 21 GmbH eingereicht und geltend gemacht wird. Der Unterzeichner ist sowohl alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Energie 21 GmbH als auch alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Komplementärin der Energie 21 Projekt GmbH & Co. KG, der E 21 Basis GmbH.

mit freundlichen Grüßen

Energie 21 GmbH

Berücksichtigt wurde - ausgehend von der Planstraße A - ein 14,0 bis 15,5 m breiter Streifen durch den auch die beiden Trafostationen erfasst werden.

Die nebenstehend genannten Anforderungen für das in Nord-Süd-Richtung verlaufende Leitungsrecht werden vollumfänglich erfüllt. Dabei muss das entsprechende Leitungsrecht nicht durchgehend von öffentlichen Verkehrsflächen „begleitet“ werden. Entscheidend ist hier die durchgehend grundbuchlich gesicherte Zugänglichkeit. Diese ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet. Das jeweils mit einem Leitungsrecht belastete Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Verpflichtung, zusätzlich zu dem eingetragenen Leitungsrecht noch weitere Abstände zu baulichen Anlagen einzuhalten, existiert nicht, da es sich hier lediglich um ein Erdstromkabel handelt. Eine 3,0 m breite Trasse reicht für den Betrieb und den Unterhalt der Leitung aus. Die Zugänglichkeit beschränkt sich, im Gegensatz zu einem Geh- oder Fahrrecht, auf den genannten Zweck und ist nicht dauerhaft oder anlasslos wahrzunehmen. Auf eine Zugänglichkeit von außerhalb des Plangebietes wird in der Planung nicht verwiesen.

Der im Plan als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche Nr.1 festgesetzte Bereich dient als Standfläche für Fahrzeuge - auch Kranwagen - die zum Zwecke des Unterhalts der vorhandenen Anlagen notwendig sind. Das Schwerlasten oder Baumaterialien über vorhandene Gebäude hinweggehoben werden, entspricht dabei der gängigen Praxis im Siedlungsbereich. Darüber hinaus ist dies im Vorliegenden Fall als vergleichsweise selten eintretender Vorgang anzusehen. Dem Vorschlag, die Baufelder in dem Bereich zu reduzieren, wird seitens der Gemeinde daher nicht gefolgt. Gleichmaßen wird der Einschätzung nicht gefolgt, dass die Kurvenradien extrem eng angelegt sind. Der Straßenraum hat inklusive des Gehweges eine Breite von 7,0 m, so dass ein ausreichender Schwenkbereich vorhanden ist. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit können kommunale Straßen nicht für die größten oder schwersten nach Straßenverkehrsordnung noch zugelassenen Fahrzeuge ausgelegt werden.

Dem Eigentümer der elektrischen Anlagen wurden Angebote unterbereitet, im Rahmen der Erschließung eine zweckmäßigere Verlegung der vorhandenen Anlagen vorzunehmen. Die Kosten wären dabei vom Erschließungsträger übernommen worden. Dieses wurde seitens des Anlagenbetreibers entweder abgelehnt oder scheiterte an immer neuen Forderungen.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes wurde daher das städtebauliche Konzept in Teilen geändert. Da eine Verlegung der Leitung in den öffentlichen Straßenraum - wie für alle anderen Leitungen üblich - vom Leitungseigentümer abgelehnt wurde, muss ein hoher Anteil privater Grundstücke mit einem Leitungsrecht und den damit verbundenen Einschränkungen belastet werden. Es ist für den Leitungseigentümer aus Gründen der Verhältnismäßigkeit zumutbar, den Unterhalt seiner technischen Anlagen durch geeignete Fahrzeuge sicherzustellen. Dabei sind auch die Belange der Grundstückseigentümer und der Gemeinde als Straßenbaulastträger zu berücksichtigen. So sind für eine Traglast von rd. 20 Tonnen keinesfalls Autokrane mit einem Gewicht von 300 Tonnen notwendig. Gängige Modelle haben hier ein Gewicht von rd. 30 Tonnen (meist Dreiachser). Ebenso müssen sich die Unterhaltmaßnahmen im Bereich der privaten Grundstücke auf das Notwendige beschränken und angemessen sein.

Im Rahmen der kommunalen Abwägung wurden die Belange des Windanlagenbetreibers umfassend gewürdigt. Schon durch die Änderung des städtebaulichen Konzeptes und die notwendigen grundbuchrechtlichen Belastungen sowie die daraus folgenden Einschränkungen der Grundstücksnutzungen traten diese im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung deutlich in den Vordergrund. Indirekt betrifft dies damit auch die Belange des Klimaschutzes und der Förderung der regenerativen Energie. Dass der angesprochene Belang ein höheres Gewicht erhält, heißt jedoch nicht, dass diesem eine uneingeschränkte Geltung verschafft werden muss. Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, nach dem bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, gilt auch bei der besonderen Gewichtung eines Belanges fort.

## Energie21 Projekt GmbH & Co. KG

E 21 Basis GmbH  
Pernieker Straße 25 · D - 23992 Neukloster

Gemeinde Satow  
Der Bürgermeister  
Heller Weg 2 A  
18239 Satow

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Frank Schmidt

Spiegelberg 42 · 23966 Wismar

Phone +49 38 41/ 22 43 64  
Fax +49 38 41/ 22 43 65  
Mobil +49 1 63/ 44 968 13

Mail energie21@gmx.de

Per Übergabe  
vorab Telefax: 038295 734 44

**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“  
Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

Wismar, 27.08.2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

seit dem Jahre 2009 wird durch uns mit einer südlich vom künftigen Plangebiet gelegenen Windenergieanlage umweltfreundlich Energie erzeugt und über eine – auch innerhalb des künftigen Plangebietes verlaufenden – Kabelstrecke in das öffentliche Netz eingespeist. Diese Kabelstrecke (einschließlich Schutzstreifen) darf nicht überbaut werden und muss in ihrer gesamten Länge störungsfrei betreibbar sowie jederzeit mit geeigneten Fahrzeugen und Baumaschinen erreichbar sein, um im Falle von Störungen oder Schäden unverzüglich die erforderlichen Arbeiten ausführen zu können.

Ferner befindet sich innerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück der Gemarkung Satow Niederhagen, Flur 2, Flurstück 47/1, eine begehbare Übergabestation, die an diese Kabelstrecke angeschlossen ist. Diese Station hat ein Eigengewicht von ca. 19 Tonnen. Die Station muss aus Sicherheitsgründen stets anzufahren, bzw. ungehindert erreichbar sein. Zur Gewährleistung eines dauerhaft sicheren Betriebs der Übergabestation muss diese jederzeit mit einem Auto-Kran (sog. 300-Tonner) so erreichbar sein, dass ein sicheres Anheben und gefahrenfreies Schwenken über freiem Grund einschließlich Beladung eines Tiefladers mit der Station (sowie Entladung einer neuen Station von einem Tieflader mit anschließender Installation am bisherigen Standort) jederzeit möglich ist. Denn eine solcher Austausch bzw. Rückbau kann nicht nur im Falle eines nicht reparablen Schadens, sondern auch bei einer eventuellen Havarie o. ä. nötig werden.

Ebenso müssen die zur Übergabestation führenden Mittelspannungskabel und Informationsleitungen störungsfrei nutzbar sein und ohne jegliche Beeinträchtigungen, z.B. durch Überbauungen, betrieben werden können.

Zur Sicherung der vorstehend beschriebenen Grundstücksbenutzung sind in den jeweiligen Grundstücksgrundbüchern entsprechende dingliche Rechte eingetragen. So ist für das Grundstück der Gemarkung Satow Niederhagen, Flur 2, Flurstücke 47/1 und 47/3 im Grundbuch von Satow (AG Rostock) Blatt 10575 in der 2.

Die nebenstehende Stellungnahme ist identisch mit der vorstehend erörterten Stellungnahme.

Abteilung unter der laufenden Nummer 1 eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Und für das Grundstück der Gemarkung Satow Niederhagen, Flur 2, Flurstück 60/9 ist im Grundbuch von Satow (AG Rostock) Blatt 10385 in der 2. Abteilung unter der laufenden Nummer 1 eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen.

Diesen Anforderungen trägt die derzeitige Planung in mehrfacher Hinsicht nicht hinreichend Rechnung. Die im Planentwurf mit Nr. 2 markierte Fläche für das Leitungsrecht ist über den gesamten Verlauf von Nord nach Süd im erforderlichen Maße mit entsprechendem Baugerät bzw. Fahrzeugen ungehindert befahrbar. In mehreren Abschnitten verhindern fehlende Planstraßen bzw. vorgesehene Bauflächen eine entsprechende Erreichbarkeit. Zwischen der „Außengrenze“ der als Leitungsrecht ausgewiesenen Fläche und etwaigen Baulichkeiten (einschließlich Stellplatzflächen) müsste ein beidseitiger Abstand so gewählt werden, das alle technischen Regeln und Sicherheitsbestimmungen eingehalten werden. Zudem muss durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden, dass alle Abschnitte und Bereiche des Leitungsrechts jederzeit uneingeschränkt befahrbar und mit Baumaschinen erreichbar sind. Diese umfassende Erreichbarkeit muss zudem von den Planstraßen des Plangebietes aus gewährleistet werden; insofern kann nicht auf theoretische bzw. rechtlich nicht gesicherte Zugangsmöglichkeiten von außerhalb des Plangebietes verwiesen werden. Darüber hinaus reicht die im Planentwurf mit Nr. 1 markierte Fläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Trafo- und Übergabestationen) nicht aus, um eventuell erforderliche Arbeiten zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Betriebs sowie etwaige Wartungsarbeiten sowie Anlagenaustausche störungs- und gefahrenfreie vornehmen zu können. Denn einerseits ist die vorgesehene Zufahrtsbreite von 14,0 m aufgrund des Winkels der Straßenbiegung der Planstraße A nicht ausreichend, um mit den notwendigen Fahrzeugen dort im erforderlichen Maße fahren und rangieren zu können. Zudem lassen es die nördlich und südlich gelegenen Baufelder nicht zu, dass bei Kranarbeiten ein Verschwenken nur über freiem bzw. unbebauten Gebiet erfolgt; auf dem Markt existiert aktuell kein Kran bzw. Kranfahrzeug, das einen derart engen Schwenkradius ausführen könnte. Zukünftigen Grundstücksnutzern bzw. Bewohnern sowie uns als Anlagenbetreiber ist es aber nicht zumutbar, derartige, mit einem Schwenken über Gebäuden verbundene Gefahren hinnehmen zu müssen. Die Baufelder WA 1.1 und WA 1.2 müssen also in ihrer südöstlichen Ausdehnung deutlich eingeschränkt bzw. eingekürzt werden. Schließlich ist nicht erkennbar, dass die Planstraße A aufgrund der extrem engen Kurvenradien mit den für entsprechende Austauscharbeiten notwendigen Fahrzeugen (Auto-Kran 300-Tonner sowie Tieflader) befahren werden können und auch ausreichend stabil baulich ausgeführt wird, dass ein solches Befahren nicht zu Straßenschäden führt.

Wir bitten Sie um Beachtung der vorstehenden Gesichtspunkte sowie um die daraus folgenden Änderungen des Planentwurfs.

Die vorstehend beschriebenen Aspekte sind hier § 1 Abs. 7 BauGB einerseits als private Belange zu berücksichtigen. Da diese Grundstücksnutzungen primär der öffentlichen Versorgung mit regenerativer Energie dienen, kommt diesen Nutzungen gleichzeitig aber andererseits auch ein öffentliches Interesse zu. Dieses öffentliche Interesse hat auch ein besonderes Gewicht, da Art. 20a GG jedes staatliche Handeln zur besonderen Berücksichtigung des Klimaschutzes verpflichtet. Nach dem BVerfG (Beschl. v. 24. März 2021 – 1 BvR 2656/18 u.a., <Klimaschutz>) haben die Vorgaben des Art. 20a GG insofern zwar keinen unbedingten Vorrang gegenüber allen anderen Belangen, dem relativen Gewicht des Klimaschutzgebots kommt aber in jeder Abwägung bei ständig fortschreitendem Klimawandel immer größere Bedeutung zu. Anderweitige private oder öffentliche Interessen, die die vorstehend beschriebenen Nutzungsinteressen schmälern oder überwiegen könnten, sind daher hier nicht vorstellbar. Die Planung muss also inhaltlich vollumfänglich sicherstellen, dass den beschriebenen Belangen uneingeschränkt Geltung verschafft wird. Rein vorsorglich weisen wir abschließend darauf hin, dass die vorstehende Stellungnahme ausdrücklich sowohl im Namen der Energie 21 Projekt GmbH & Co. KG als auch im Namen der Energie 21 GmbH eingereicht und geltend gemacht wird. Der Unterzeichner ist sowohl alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Energie 21 GmbH als auch alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Komplementärin der Energie 21 Projekt GmbH & Co. KG, der E 21 Basis GmbH.

mit freundlichen Grüßen

E 21 Basis GmbH,  
GF der Energie 21 Projekt GmbH & Co. KG