Gemeinde Satow

Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs. 2

und Abstimmung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Beteiligung vom 15.02.2021 bis 16.03.2021

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

A. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr.

B. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

C. Beteiligung der Öffentlichkeit während der Auslegung

Gemeinde Satow
Bebauungsplan Nr. 40 “Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“

Anlage zur Behördenbeteiligung

Übersicht über eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

A. Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde / Amt	Schreiben vom	Inhalt			berücksichtigt			zur Kenntnis genommen
			Anregung/ Bemerkungen	keine Anregung	Hinweise	ja	nein	teilweise	
01	Amt für Raumordnung und Landesplanung	17.12.2019 15.02.2021							
02	Landkreis Rostock	19.11.2019 30.03.2021			x	x			
03	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	08.03.2021			x	x			
04	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern	01.02.2021			x				x
05	Straßenbauamt Stralsund	Keine Stellungnahme abgegeben							
06	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern	Keine Stellungnahme abgegeben							
07	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation und Vermessungswesen	01.02.2021		x					x

Nr.	Behörde / Amt	Schreiben vom	Inhalt			berücksichtigt			zur Kenntnis genommen
			Anregung/ Bemerkungen	keine Anregung	Hinweise	ja	nein	teilweise	
08	edis Netz GmbH	Keine Stellungnahme abgegeben							
09	Deutsche Telekom AG	02.02.2021		x					x
10	Zweckverband "Kühlung"	01.03.2021			x				x
11	Stadtwerke Rostock AG HA Gas, Sitz HKW Marienehe	08.02.2021			x				x
12	Wasser- und Bodenverband "Warnow-Beke"	08.02.2021		x					x
13	Landesforst	Keine Stellungnahme abgegeben							
14	Amt für Straßenbau und Verkehr, Außenstelle Bad Doberan	18.03.2021			x	x			
15	Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde	23.03.2021			x	x			
16	Umweltamt, Untere Wasserbehörde	10.02.2021		x					x
17	Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde	26.02.2021		x					x

B. Nachbargemeinden

Nr.	Nachbargemeinde	Schreiben Vom	Inhalt			berücksichtigt			zur Kenntnis genommen
			Anregung/ Bemerkungen	keine Anregung	Hinweise	ja	nein	teilweise	
N1	Stadt Kröpelin	03.03.2021		x					x

N2	Gemeinde Retschow	18.02.2021		x					x
N3	Gemeinde Hohenfelde	Keine Stellungnahme abgegeben							
N4	Gemeinde Bartenshagen-Parkentin	Keine Stellungnahme abgegeben							
N5	Gemeinde Stäbelow	16.03.2021		x					x
N6	Gemeinde Ziesendorf	16.03.2021		x					x
N7	Gemeinde Bröbberow	Keine Stellungnahme abgegeben							
N8	Gemeinde Klein Belitz	22.02.2021		x					x
N9	Gemeinde Jürgenshagen	15.02.2021		x					x
N10	Gemeinde Passee	10.03.2021		x					x
N11	Gemeinde Carinerland	Keine Stellungnahme abgegeben							

C. Öffentlichkeit

Nr.	**Öffentlichkeit**	**Schreiben Vom**	**Inhalt**			**berücksichtigt**			**zur Kenntnis genommen**
			Anregung/ Bemerkungen	keine Anregung	Hinweise	ja	nein	teilweise	
Ö1	Stefan Dähn	01.03.2021			x			x	
Ö2	Fam. Kerstin und Lutz Rugenstein	07.03.2021			x			x	

Gemeinde Satow

Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs. 2
und Abstimmung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Beteiligung vom 15.02.2021 bis 16.03.2021

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

A. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
1.	**Amt für Raumordnung und Landesplanung**	Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige. Diese Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant. Es wird jedoch auf einzelne Aspekte (*kursiv* geschrieben) hingewiesen. Es folgte im Jahr 2021 eine weitere Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes, die nachfolgend in der Dokumentation enthalten ist. **1. Planungsinhalt** Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist für das Plangebiet Wohnbaufläche dargestellt. **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.

PA: Nr. 437 20.12.19
438 -.- per email

Amt für Raumordnung und Landesplanung
REGION ROSTOCK

Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock,
Erich-Schlesinger-Str. 38, 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@afrlr.mv-regierung.de

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
61.1.01	19.11.2019	110-506.61-093/B 40	89463	17.12.2019

Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent" der Gemeinde Satow, Landkreis Rostock

Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- Planungsanzeige vom 06.11.2019 (Posteingang mit Schreiben des Landkreises Rostock vom 19.11.2019 am 21.11.2019)

1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Einfamilienhausbebauung im Gemeindehauptort durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Außenbereich.

Der Plangeltungsbereich soll ca. 0,19 ha betragen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow ist für das Plangebiet Wohnbaufläche dargestellt.

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.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
1.	**Amt für Raumordnung und Landesplanung**	

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, und Z 4.1 (6), Vermeidung von Zersiedlung, 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

Bei der mit dem Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent" der Gemeinde Satow im Gemeindehauptort vorzubereitende Wohnbaufläche handelt es sich um eine aus landes- und regionalplanerischer Sicht geringfügige Flächenarrondierung.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP M-V, Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

Die beabsichtigte Planung erfüllt 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.).

Angesichts der in der jüngsten Vergangenheit vermehrt angezeigten Planungen der Gemeinde Satow für größere Wohnbauflächen teile ich jedoch die Bedenken des Landkreises hinsichtlich des Bedarfs nach einer zusätzlichen Wohnbaufläche im bisherigen Außenbereich, die noch dazu den vorhandenen natürlichen Ortsabschluss überschreiten würde. Eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung ist dafür erkennbar nicht gegeben, zumal auch der benachbarte Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnanlage Sonnenblick" entsprechend Luftbildauswertung bislang unbebaut ist.

Ich gebe außerdem zu bedenken, dass die Bebauung des Ortsteils Satow bei Umsetzung des jetzt in Aussicht genommenen B-Plans dichter als bisher an das Eignungsgebiet/Vorranggebiet für Windenergieanlagen 33/45 „Jürgenshagen" (RREP MM/R 2011/Fortschreibung des RREP-Kapitels 6.5 – Energie einschließlich Windenergie – Entwurf zum dritten Beteiligungsverfahren (Stand: November 2018), Programmsatz Z 6.5 (1)) heranrücken und damit sogar die 1.000 m Schutzabstand (s. Begründungsteil zum Programmsatz) unterschreiten würde.

Bezüglich einer möglichen Betroffenheit von landwirtschaftlichen Flächen mit einer Wertzahl ≥50 durch die neue Wohnbaufläche ist keine Raumbedeutsamkeit zu erwarten, da diese deutlich unter 5 ha Flächengröße liegt.

Die Planung wird im Amt unter der ROK-Nr. **2_043/19** erfasst.

i. V.

Schäde
Amtsleiter

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

2

Weiter zu 2.

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, und Z 4.1 (6), Vermeidung von Zersiedlung, 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

Es wird mitgeteilt:

Bei der mit dem Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent" der Gemeinde Satow im Gemeindehauptort vorzubereitende Wohnbaufläche handelt es sich um eine aus landes- und regionalplanerischer Sicht geringfügige Flächenarrondierung.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP M-V, Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

Die beabsichtigte Planung erfüllt 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.).

Angesichts der in der jüngsten Vergangenheit vermehrt angezeigten Planungen der Gemeinde Satow für größere Wohnbauflächen teilt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock jedoch die Bedenken des Landkreises hinsichtlich des Bedarfs nach einer zusätzlichen Wohnbaufläche im bisherigen Außenbereich, die noch dazu den vorhandenen natürlichen Ortsabschluss überschreiten würde.

		Eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung ist dafür erkennbar nicht gegeben, zumal auch der benachbarte Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnanlage Sonnenblick“ entsprechend Luftbildauswertung bislang unbebaut ist. *Antwort: Die Bauflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 12 sind zwischenzeitlich genutzt durch Bebauung mehrerer Häuser. Der B-Plan Nr. 40 setzt diese Bebauung nach Osten hin fort und vollendet die geringfügige Abrundung der Ortslage an dieser Stelle. Eine Eingrünung zur offenen Landschaft ist vorgesehen, so dass der Ortsrand gefasst werden wird.* Es wird außerdem zu bedenken gegeben, dass die Bebauung des Ortsteils Satow bei Umsetzung des jetzt in Aussicht genommenen B-Plans dichter als bisher an das Eignungsgebiet/Vorranggebiet für Windenergieanlagen 33/45 „Jürgenshagen“ (RREP MM/R 2011/Fortschreibung des RREP-Kapitels 6.5 — Energie einschließlich Windenergie — Entwurf zum dritten Beteiligungsverfahren (Stand: November 2018), Programmsatz Z 6.5 (1)) heranrücken und damit sogar die 1.000 m Schutzabstand (s. Begründungsteil zum Programmsatz) unterschreiten würde. *Antwort: Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Baufläche dar. Das war bei der Ausweisung der WEG zu beachten. Mit der Nutzung dieser Wohnbaufläche rückt die Bebauung nur um wenige Meter an die WKA heran, vergleichsweise liegen analoge Bedingungen vor, wie bei der benachbarten Bebauung, die teilweise auch erst in den letzten Jahren entstanden ist.* *Die Gemeinde setzt ihren Flächennutzungsplan um. Es werden potenzielle, bereits langfristig für eine Bebauung vorgesehene Flächen, nunmehr genutzt.* Bezüglich einer möglichen Betroffenheit von landwirtschaftlichen Flächen mit einer Wertzahl ≥ 50 durch die neue Wohnbaufläche ist keine Raumbedeutsamkeit zu erwarten, da diese deutlich unter 5 ha Flächengröße liegt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
1.	**Amt für Raumordnung und Landesplanung**	Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Die Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant. Es liegt hier die landesplanerische Stellungnahme vom 15.02.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vor. Die Stellungnahme bezieht sich also vergleichsweise zu der vom 17.12.2019 auf Planungsunterlagen, die weiter durchgearbeitet wurden als die, die zur Planungsanzeige vorgelegen haben. **1. Planungsinhalt** Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist für das Plangebiet Wohnbaufläche dargestellt, womit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Amt für Raumordnung und Landesplanung
REGION ROSTOCK

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

Gemeinde Satow
Bauamt
Heller Weg 2a
18239 Satow

Bearbeiter:
Herr Butschkau

Tel. 0381-331 89 450

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

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
Ra / ha	01.02.2021	110-506.61-093/B 40	89463	15.02.2021

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“ der Gemeinde Satow, Landkreis Rostock**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:

- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:500 und Textteil (Entwurf, Stand: 07.07.2020)
- Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand: 07.07.2020) mit Umweltbericht (Stand: 13.01.2020)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan:

1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von 1 bis max. 2 Einfamilienhäusern im Gemeindehauptort südlich der an der Sonnenstraße bereits bestehenden Wohnbebauung durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,19 ha, davon ca. 0,15 ha WA.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist für das Plangebiet Wohnbaufläche dargestellt, womit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

E-Rechnung:
Leitweg ID: 13-L82210001000-21

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
1.	Amt für Raumordnung und Landesplanung **2. Beurteilungsgrundlagen** Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent" der Gemeinde Satow wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms 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 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent" der Gemeinde Satow ist nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Zur Begründung verweise ich auf meine Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 17.12.2019, die weiterhin Gültigkeit behält. Zum Umweltbericht werden aus raumordnerischer Sicht keine weiteren Hinweise gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 40 ist im Amt unter der ROK-Nr. **2_043/19** erfasst. Mit freundlichen Grüßen gez. Dr. Janßen Amtsleiter nachrichtlich per E-Mail: Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung bauleitplanung@lkros.de 2	**2. Beurteilungsgrundlagen** Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent" der Gemeinde Satow wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms 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 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent" der Gemeinde Satow ist nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Zur Begründung wird auf die Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 17.12.2019 verwiesen, die weiterhin Gültigkeit behält. Zum Umweltbericht werden aus raumordnerischer Sicht keine weiteren Hinweise gegeben.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
2.	**Landkreis Rostock** **Landkreis Rostock** Der Landrat Amt für Kreisentwicklung Landkreis Rostock - August-Bebel-Straße 3 - 18209 Bad Doberan Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock Erich-Schlesinger-Straße 35 18059 Rostock Bei Rückfragen und Antworten: Außenstelle Bad Doberan **Ihr Zeichen:** **Unser Zeichen:** 61.1.01 **Name:** Susann Ehrlich **Telefon:** 03843-755 61101 **Telefax:** **E-Mail:** susann.ehrlich@lkros.de **Zimmer:** U 2.03 **Datum:** 19.11.2019 **Planungsanzeige der Gemeinde Satow zur Aufstellung des B-Plans Nr. 40 für die Ortslage Satow** Sehr geehrte Damen und Herren, beiliegend übergebe ich Ihnen die mir gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) auf dem Dienstweg eingereichte Planungsanzeige der Gemeinde Satow zur Aufstellung des B-Plans Nr. 40 für die Ortslage Satow. In direkter Nachbarschaft befindet sich der B-Plan Nr. 12 „Wohnanlage Sonnenblick", der nach Luftbildauswertung noch nicht bebaut wurde. Gleichzeitig möchte die Gemeinde Satow mit den in 2019 angezeigten B-Plänen Nr. 37 und 38 größere Wohnbauflächen entwickeln, deren zeitgleiche Umsetzung von uns bereits kritisch eingeschätzt wurde. Ein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen wird daher nicht gesehen. Die vorliegende Planung umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von nur 0,2 ha, die sich in Randlage befindet und den vorhandenen natürlichen Ortsabschluss (Baumreihe/Hecke) in den Außenbereich verschieben würde. Eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung für die vorliegende Planung ist nicht erkennbar. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Fink Amtsleiter Anlage **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: DE58 1305 0000 0605 1111 11 **Internet:** www.landkreis-rostock.de **E-Mail:** info@lkros.de	Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige. Diese Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant. Es werden jedoch einzelne Aspekte (*kursiv* geschrieben) kommentiert. Die gemäß §17 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) notwendige Planungsanzeige der Gemeinde Satow zur Aufstellung des B-Plans Nr. 40 für die Ortslage Satow wurde vom Landkreis Rostock an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock mit folgender Kurzstellungnahme übersendet: In direkter Nachbarschaft befindet sich der B-Plan Nr. 12 „Wohnanlage Sonnenblick", der nach Luftbildauswertung noch nicht bebaut wurde." *Kommentierung: Die angesprochene Fläche ist zwischenzeitlich bebaut worden.* Gleichzeitig möchte die Gemeinde Satow mit den in 2019 angezeigten B-Plänen Nr. 37 und 38 größere Wohnbauflächen entwickeln, deren zeitgleiche Umsetzung von uns bereits kritisch eingeschätzt wurde. Ein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen wird daher nicht gesehen. Die vorliegende Planung umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von nur 0,2 ha, die sich in Randlage befindet und den vorhandenen natürlichen Ortsabschluss (Baumreihe/Hecke) in den Außenbereich verschieben würde. Eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung für die vorliegende Planung ist nicht erkennbar. *Kommentierung: Die Gemeinde setzt mit dem Bebauungsplan ihre Zielsetzungen aus dem Flächennutzungsplan an diesem Standort nunmehr vollständig um. Es handelt sich um eine relativ kleine Fläche, die jedoch ein Baulandpotenzial im rechtswirksamen FNP darstellt.* *Der Ortsabschluss wird neu formiert, einschließlich Begrünung und rundet die ergänzende Bebauung am Standort südliche Sonnenstraße ab.*

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
2.	**Landkreis Rostock**	Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Die Stellungnahme wird beachtet. **Zu 1.** Es wird mitgeteilt, dass der Bebauungsplan keine Verkehrsfläche festsetzt und daher ein einfacher Bebauungsplan ist. Der Entwurf ging davon aus, dass die unmittelbar angrenzende öffentliche Verkehrsfläche die Erschließung sichert. Die Verkehrsflächen werden im Erneuten Entwurf berücksichtigt und entsprechend dargestellt bzw. festgesetzt. Das Außenbereichsgrundstück hat die Gemeinde im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Baufläche, W, dargestellt. Sie setzt diese Planungsabsicht nun in der verbindlichen Bauleitplanung um. Das Baulandpotenzial soll an diesem Standort genutzt werden können. **Zu 2.** Die Stellungnahme vom 19.11.2019 liegt vor (s. Seite7). Es wird erneut darauf hingewiesen, dass ein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen in Satow nicht gesehen wird. Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens tiefgreifend und kritisch mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet auseinandergesetzt. Die Anzahl der Wohnbaugebiete wurde um mehr als die Hälfte reduziert und erstreckt sich, auf Forderung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, vorrangig auf den Hauptort Satow. Es wurde eine Bevölkerungsanalyse vorgenommen. Daten wurden erfasst und ausgewertet. Im Resultat geht die Gemeinde von einer wachsenden Bevölkerungsanzahl aus, bedingt durch die gute (infrastrukturelle) Lage zum Ballungsraum Rostock. Für das Planungsgebiet besteht eine explizite Planungsabsicht seitens des Bauherrn. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat 2021 eine erneute Stellungnahme versandt, diesmal zum Entwurf, also einer weiter präzisierten Planungsphase. Hierin wird mitgeteilt, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Siehe dazu in dieser Dokumentation unter Nr. 1

Landkreis Rostock
Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung

Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow

Gemeinde Satow
Der Bürgermeister
Bauamt
Heller Weg 2a
18239 Satow

Bei Rückfragen und Antworten:
Außenstelle Bad Doberan

Ihr Zeichen: Ra / ha
Unser Zeichen: 093-093n-BP04000-E2000707

Name: Herr Dr. M. Vikenty
Telefon: 03843/755-61131
Zimmer: U2.12

Datum: 30.03.2021

Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent"; vereinfachtes Planaufstellungsverfahren

Entwurfsstand: 07.07.2020

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Landkreises Rostock zum o.g. Planentwurf gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum o.g. Planentwurf abgegeben:

1.
Die Gemeinde Satow beabsichtigt mit der Aufstellung des einfachen B-Planes Nr. 40 auf einem privaten Außenbereichsgrundstück ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, welches die Errichtung von zwei Wohnhäusern ermöglicht.

Der Bebauungsplan setzt keine Verkehrsflächen fest und ist damit ein einfacher Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan besteht aus einem Geltungsbereich, einer Nutzungsschablone textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

2.
Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Entwurf folgendes anzumerken:

Wie bereits in unserer Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 19.11.2019 angemerkt, weisen wir erneut auf folgendes hin:

1

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
2.	**Landkreis Rostock** Die Gemeinde Satow plant derzeit mehrere größere Wohngebiete im Gemeindegebiet, deren parallele Umsetzung bereits kritisch eingeschätzt wurde. Ein weiterer Bedarf an Wohnbaufläche wird aktuell nicht gesehen. Die vorliegende Planung umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von 0,2 ha, die sich in Ortsrandlage im Außenbereich befindet. Der vorhandene natürliche Ortsabschluss (Baumreihe/Hecke) wird durch die vorliegende Planung in den Außenbereich verschoben. Der vorliegenden Planung kann daher nicht gefolgt werden. 3. Die Gemeinde stellt auf Antrag des Grundstückseigentümers des Acker-Flurstückes 134/12 für ein Wohngrundstück einen Bebauungsplan auf. Das Wohngrundstück soll mit einem oder optional mit zwei Wohnhäusern bebaut werden. Das Flurstück soll verkehrstechnisch und mit allen Medien über den öffentlichen „Weg nach Wokrent" erschlossen werden. Das Weggrundstück ist ca. 6,8 m breit und zum Teil mit Büschen und Bäumen bestanden. Der Weg ist einspurig und enthält keine Begegnungsstellen. Die im B-Plan festgesetzte Einfahrt ist 110 m von der Sonnenstraße entfernt. Der einzige Weg, der das Grundstück an die Sonnenstraße anschließt, ist ein Feldweg und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan regelt nicht, wie die Medien Wasser, Abwasser, Regenwasser, Gas und Telekomunikation an das bisher nicht erschlossene Ackergrundstück herangeführt werden sollen. Der Bebauungsplan stellt auch die Abfallentsorgung nicht sicher. Das B-Plan-Gebiet kann nicht von Müllfahrzeugen angefahren werden, es wird kein Bereitstellungsplatz festgesetzt und die Gemeinde hat sich auch nicht damit auseinandergesetzt, ob die Entfernung vom B-Plan bis zu einem möglichen Bereitstellungsplatz für die Bewohner zumutbar ist. Die Begründung lässt nicht erkennen, aus welchen städtebaulichen Gründen der vorliegende, einfache Bebauungsplan erforderlich wurde. Der Bebauungsplan selbst regelt die Erschließung des Grundstückes in seinem Geltungsbereich nicht und erfüllt damit auch nicht die Aufgabe des § 1 (1) BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Weil der Bebauungsplan alle Fragen der Erschließung unbeantwortet in das Baugenehmigungsverfahren verschiebt, widerspricht das Aufstellungsverfahren dem § 2 (3) BauGB, nachdem die für die Abwägung bedeutenden Belange zu ermitteln und zu bewerten sind. Der vorliegende Planentwurf ist im Sinne des § 1 (3) BauGB nicht erforderlich. Der Gemeinde wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplanes aufzugeben oder ihn inhaltlich so zu gestalten, dass er die Aufgabe der Bauleitplanung erfüllt und seine städtebauliche Erforderlichkeit erkennen lässt.	Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Ortsrandlage im Außenbereich. Der natürliche Ortsabschluss verschiebt sich durch die vorliegende Planung in den Außenbereich. Der Planung kann daher nicht gefolgt werden. Die Gemeinde beabsichtigt den FNP umzusetzen und die dargestellte Wohnbaufläche verbindlich planerisch zu regeln. In diesem Sinne ist es eine Fortsetzung der benachbarten Bauleitplanung aus dem Jahr 2014. Die Fläche ist gering und soll maximal zwei Gebäude ermöglichen. **zu 3.** Es wird auf die Beschaffenheit des anliegenden öffentlichen Weges „Weg nach Wokrent" verwiesen. Er erschließt im Süden der Ortschaft Satow zwei Grundstücke. Er dient darüber hinaus als regionale Radwegverbindung. Die Sonnenstraße erschließt bereits in etwa 50 m Entfernung in Richtung Ortsmitte 2 Grundstücke und wird also als Erschließungsanlage genutzt. Der „Weg nach Wokrent" wird vom Einfahrtsbereich zum Flurstück 134/12 bis zur Einmündung in die Sonnenstraße als öffentliche verkehrsberuhigte Straße im Planteil festgesetzt. Der Geltungsbereich wird somit vergrößert. Der Bebauungsplan regelt nun die Erschließung des Grundstücks innerhalb seines Geltungsbereichs. Das Wegeflurstück 111 ist ca. 8m breit. Mit einer entsprechenden Ertüchtigung kann sie für die Feuerwehr befahrbar gemacht und ein Begegnen zweier Pkw ermöglichen. Um den Bebauungsplan weitergehend zu qualifizieren, wird ein für die Ertüchtigung geltender Straßenquerschnitt im Planteil dargestellt. Es wird mitgeteilt, dass keine Angaben zur medialen Anbindung des Grundstücks im Plan enthalten sind; ebenso stellt er die Abfallentsorgung nicht sicher.

		Regelungen hinsichtlich der medialen Erschließung des Flurstücks 134/12 werden in der Begründung auf Grundlage der vorliegenden Stellungnahmen der Versorger aufgenommen. In den Bebauungsplan wird eine Fläche für das kurzfristige Abstellen der Mülltonnen in die festgesetzte Verkehrsfläche/„Weg nach Wokrent“ an seiner Einmündung zur Sonnenstraße festgesetzt. Der Bebauungsplan wird erheblich präzisiert; Verkehrsflächen werden festgesetzt. Die Gemeinde befolgt dadurch den Hinweis des Landkreises, ihn so zu gestalten, dass er die Aufgaben der Bauleitplanung erfüllt und seine städtebauliche Erforderlichkeit erkennen lässt. Die Gemeinde hat sich mit dem Entwurfsbeschluss bereits zu dem Vorhaben bekannt. Der vorliegende Entwurf ist nun im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Wohnbaufläche entspricht dem Ziel der gemeindlichen Entwicklung, dass diese im Flächennutzungsplan dargestellt hat.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
2.	**Landkreis Rostock** 4. Die Gemeinde hat die Absicht, den o.g., auf einer Ackerfläche im Außenbereich und am äußeren Rand des Bebauungszusammenhanges gelegenen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Die Lage des Flurstückes, welches überplant werden soll, wäre der klassische Fall für die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB, aber ganz sicher keine Innenentwicklung. Die Möglichkeiten des § 13b BauGB sind zeitlich bereits ausgelaufen, so dass für die Überplanung des Vorhabengebietes jetzt nur das Regelverfahren möglich ist. Der Gemeinde wird für den Fall, dass sie an der Aufstellung des Planes festhalten will, empfohlen, das Regelverfahren anzuwenden. Die jetzige Beteiligung könnte als Beteiligung zum Vorentwurf angesehen werden. 5. Die Gemeinde hat im vorliegenden Planentwurf darauf verzichtet, Verkehrsflächen festzusetzen. Nach § 30 (1) BauGB hat sie damit einen einfachen Bebauungsplan aufgestellt, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben auch nach § 34 oder 35 richten kann. Dieser Unterschied zu einem qualifizierten Bebauungsplan lässt es zur Erleichterung des Vollzuges geboten erscheinen, auch schon im Namen des Bebauungsplanes darauf hinzuweisen, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Der Gemeinde wird für den Fall, dass sie an der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes festhalten will, empfohlen, schon im Namen des Bebauungsplanes kenntlich zu machen, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Besser wäre es, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.	**zu 4.** Es wird auf den Bebauungsplan der Innenentwicklung eingegangen. Aktuell ist die Wiedereinführung des §13b durch den Gesetzgeber zu beachten. Demnach darf das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 angewendet werden. Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Insbesondere gilt der Absatz 2 Satz 1. des § 13a BauGB. **Weiter zu 4.** Die Gemeinde hält an der Aufstellung des Verfahrens gem. §13b BauGB fest und wird eine erneute Beteiligung nach § 4a BauGB durchführen. **Weiter zu 5.** Es wird mitgeteilt, dass die Gemeinde keine Verkehrsflächen festgesetzt hat und einen einfachen Bebauungsplan aufstellt. Das sollte in der Bezeichnung erkennbar gemacht werden. Die Gemeinde folgt der Empfehlung des Landkreises und stellt einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB auf, in dem qualifizierte Festsetzungen zu den Verkehrsflächen getroffen werden.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
2.	**Landkreis Rostock** 6. Es bleibt im Bebauungsplan ungeklärt, ob der Feldweg „Weg nach Wokrent“ die Last einer Feuerwehr tragen kann. Der Gemeinde wird empfohlen, diesen Sachverhalt aufzuklären. 7. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Gemeinde am Ortsrand, im Übergangsbereich zur freien Landschaft Gebäude mit zwei Vollgeschossen festsetzt. Der Gemeinde wird empfohlen, diese Festsetzung noch einmal zu überdenken. 8. Die Gemeinde hat im B-Plan keine Höhenfestsetzungen vorgenommen. Trotzdem setzt sie in der Festsetzung 1.1.3.2 einen Höhenbezugspunkt und in der Festsetzung 1.1.3.2 eine Definition für die Oberkante baulicher Anlagen fest. Beides ist nicht erforderlich, wenn es keine Höhenfestsetzung gibt. Als unteres Höhenbezugsniveau setzt die Gemeinde eine Höhe über NHN fest. Diese Festsetzung ist nicht hinreichend klar. Die Höhenbezeichnung NHN wird für mehr als ein Höhenbezugssystem verwendet, so dass unklar bleibt, auf welches amtliche Höhenbezugssystem sich die Festsetzung bezieht. Ohne nachvollziehbare Gründe sollte nicht von der Festsetzung des aktuellen amtlichen Höhenbezugssystems abgewichen werden. Der Gemeinde wird empfohlen, im Bebauungsplan eine maximal zulässige Gebäudehöhe und als Bezugshöhenniveau eine Höhe aus dem aktuellen Höhenbezugssystem festzusetzen sowie Letzteres im Bebauungsplan und in der Begründung auch anzugeben. 9. Die Festsetzung 1.2.2 ist unklar und entbehrlich. Sie ist unklar, weil eine Baugrenze eine unendlich dünne Linie ist und die Definition der Unendlichkeit in der vorliegenden Konstellation bedingt, dass alle baulichen Anlagen außerhalb der unendlich dünnen Grenzlinie errichtet werden. Wenn festgesetzt würde, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen, wäre die Festsetzung klar, aber entbehrlich. Dieser Regelungsinhalt gilt nach § 23 (5) BauNVO grundsätzlich, solange der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Der Gemeinde wird empfohlen, die textliche Festsetzung 1.2.2 ersatzlos zu streichen.	**Zu 6.** Der Gemeinde wird empfohlen einen Nachweis der Lastaufnahme des Weges „Weg nach Wokrent“ für die Feuerwehr zu führen. Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Er wird bei der Ertüchtigung des Wokrenter Wegs beachtet. **Zu 7.** Es wird empfohlen die Festsetzung zur Geschossigkeit zu prüfen. Die Gemeinde orientiert sich an dem benachbarten B-Plan Nr. 12 und an dem dortigen Bestand. Die Festsetzung zur Geschossigkeit der Gebäude wird nicht weiterverfolgt. Stattdessen wird eine maximale Traufhöhe von 8,00m über dem Gelände festgesetzt. Auch diese Festsetzung erfolgt analog zum B-Plan Nr. 12, um hier eine Gleichbehandlung sowie gleiche Rahmenbedingungen für die Bebauung zu schaffen. **Zu 8.** Um Aussagen und Festsetzungen zur Gebäudehöhe in Bezug auf die Geländehöhen sowie zum Höhenbezugssystem im Bebauungsplan zu treffen, wurd durch ein Vermessungsbüro ein Lage- und Höhenplan erstellt. Die Bestandsvermessung wird Bestandteil des Bebauungsplan-Planteils. Die Vermessung liegt bereits vor. Das Grundstück weist ein West-Ost-Gefälle von max. 2,5 m auf. Die bestehenden Geländehöhenwerden in den Bebauungsplan übernommen. Sie gelten als Bezugsgeländehöhe für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen. Die Gemeinde folgt der Empfehlung des Landkreises und setzt eine maximal zulässige Gebäudehöhe und ein Bezugshöhenniveau aus einem aktuellen Höhenbezugssystem bzw. einer Höhenaufnahme fest (s. auch zu 7). **Zu 9.** Dem Hinweis wird gefolgt. Die Festsetzung 1.2.2 wird aus den Unterlagen gestrichen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
2.	**Landkreis Rostock**	

10.
In der örtlichen Bauvorschrift 1.4.1 werden als zulässige Dachform auch Flachdächer zugelassen. In der Nutzungsschablone wird die kleinste Dachneigung mit 22 ° festgesetzt. Das ist für ein Flachdach zu steil. Beide Festsetzungen sind widersprüchlich.

Der Gemeinde wird empfohlen, den Widerspruch durch eine Anpassung der Regelungsinhalte zu beseitigen.

11.
Ihre Pflicht zur Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfüllte die Gemeinde durch Übersendung der Unterlagen mit Schreiben vom 01.02.2021.

12.
Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungnahmen der Ämter:

- Amt für Straßenbau und Verkehr Amt 65
  - 652 Straßenverkehr vom 18.03.2021
- Umweltamt Amt 66
  - 661 Untere Naturschutzbehörde vom 23.03.2021
  - 662 Untere Wasserbehörde vom 10.02.2021
  - 665 Untere Immissionsschutzbehörde vom 26.02.2021

sind Bestandteile dieser Stellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungnahmen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

i.V.

Fink
Amtsleiter

Anlagen
Stellungnahmen der Fachbehörden

4 / 4

zu 10.

Die örtliche Bauvorschrift 1.4.1 wird präzisiert. Der Widerspruch wird ausgeräumt.

zu 11.

Es wird mitgeteilt, dass die Pflicht zur Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfüllt wurde.

zu 12.

Die berührten Ämter des Landkreises Rostock wurden beteiligt

Die Mitteilungen der Ämter sind in dieser Stellungnahme enthalten. Die Abwägung der Stellungnahmen erfolgt unter der lfd. Nr. 14-17. Die Inhalte der Fachstellungnahmen werden entsprechend berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
3.	**StALU Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg** **Staatliches Amt** **für Landwirtschaft und Umwelt** **Mittleres Mecklenburg** StALU Mittleres Mecklenburg An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock Gemeinde Satow Bauamt Heller Weg 2a 18239 Satow Eingang 10. März 2021 bearbeitet von: Marcel Stehle Telefon: 0385 588-67122 E-Mail: marcel.stehle @stalumm.mv-regierung.de Geschäftszeichen: StALUMM – 12z-016/21 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Rostock, 08.03.2021 **B-Plan Nr. 40 "Wohnbebauung am Weg nach Wokrent",** **Ihr Schreiben vom 01.02.2021, AZ: Ra / ha** Sehr geehrte Damen und Herren, 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 o.g. Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Um Beachtung folgender Hinweise wird gebeten: Bereich Landwirtschaft: Hinsichtlich der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen wird 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 Drainagesysteme sind sicherzustellen. • 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 zu Folge haben können) sind erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen zu treffen. Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem StALU 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. **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 6, 18246 Bützow Telefon: 0385/588-670 Telefax: 0385/588-67799 (Rostock) 0385/588-67899 (Bützow) E-Mail: poststelle@stalumm.mv-regierung.de Internet: www.stalu-mv.de/mm	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht des StALU MM gibt es zum o.g. Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Um Beachtung der Hinweise wird gebeten. <u>Zu Bereich Landwirtschaft</u> Die Hinweise wurden in die Begründung unter Hinweise aufgenommen. **Zum Punkt 1** Die Planfläche ist im FNP der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. **Zum Punkt 2** Der Weg „Weg nach Wokrent“ bleibt öffentlich nutzbar **Zum Punkt 3** Betroffene Landwirtschaftsbetriebe wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
3.	**StALU Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg** Bereich Wasser: Das Vorhabengebiet liegt in der TWSZ III der Wasserfassung des Wasserwerkes Rostock. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen aus der Trinkwasserschutzzonenverordnung („Beschluss zur Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow" des Bezirkstages Schwerin Nr. 22 vom 22.03.1982 –TWSZ-VO) sind bei der Planung zu berücksichtigen und der B-Plan ist dahingehend zu ergänzen. Bereich Immissionsschutz: Hinsichtlich des o.g. Vorhabens möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage in einem Umkreis von ca. einem Kilometer zum Vorhaben hinweisen: In einer Entfernung von ca. 1 000 m in nordöstlicher 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 1 030 Rinder- und 135 Kälberplätzen. Bezüglich dieser Anlage ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Luftschadstoffe in Form von Ammoniak und Stickstoff, Bioaerosole und Staub, Schall sowie Gerüche emittiert werden können. Zu Schall- und Staubemissionen bzw. Geruchsemissionen durch die Milchviehanlage bzw. entsprechender Immissionen am Vorhabenstandort liegen dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (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 das geplante Baugrundstück 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. Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o.g. Vorhaben nicht berührt. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Silke Krüger-Piehl Seite 2 von 2	**zu Bereich Wasser** Die Begründung wird entsprechend ergänzt Es wird mitgeteilt, dass das Plangebiet in der TWSZ III liegt. Der B-Plan wird ergänzt und auf die TWSZ – VO wird in II. Hinweise verwiesen. **Bereich Immissionsschutz** Eine Milchviehanlage ist in 1.000 m Entfernung vorhanden. Zu Schall- und Staubemissionen bzw. Geruchsimmissionen durch die Milchviehanlage liegen dem StALU MM keine genaueren Angaben vor. Eine Beurteilung der Immissionsauswirkungen auf das Vorhabengrundstück ist daher nicht möglich. Die Gemeinde erachtet das Vorlegen eines entsprechenden Immissionsgutachtens als nicht notwendig, da Auswirkungen in der Entfernung beider Grundstücke zueinander nicht zu erwarten sind. Der Satower Ortskern sowie östliche Wohnbereiche des Orts liegen wesentlich näher zum Milchviehbetrieb. Der Milchviehbetrieb wirtschaftet nicht mehr mit Kühen und/oder Rindern.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
4.	**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern**	Die Stellungnahme wird beachtet. **<u>Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft</u>** Es wird mitgeteilt, dass die Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet abzulehnen ist. **Zum Punkt 1** Südlich des Plangebiets befindet sich das Vorranggebiet für Windenergieanlagen (WEA) Jürgenshagen. Ein nördlicher Zipfel des Vorranggebiets befindet sich innerhalb der Gemeindegrenze Satows und ist im FNP als Sondergebiet Windpark (SO Windpark) dargestellt. Das Plangebiet liegt in ca. 920-950 m Entfernung zum Sondergebiet (Ermittlung des Abstands auf Grundlage des FNP Satows). **Zum Punkt 2** Die Immissionsrichtwerte „nachts“ der TA Lärm werden an der vorhandenen Wohnbebauung in der Sonnenstraße 20 (derzeit maßgebl. Immissionsort) durch den Betrieb der bestehenden WEA bereits ausgeschöpft. Mit der Planung verschiebt sich die Wohnbaufläche (maßgeblicher Immissionsort), infolge der verbindlichen Bauleitplanung, um etwa 30 m an das Sondergebiet Windpark (gem. FNP) heran. Das LUNG liefert keinen Beweis (z.B. Immissionsgutachten), dass dem wirklich so ist. Die Hauptwindrichtung ist zu beachten. **Zum Punkt 3** Das Baugrundstück im Plangebiet ist dichter am Windpark gelegen als die vorhandenen Wohngebäude in unmittelbarer Nähe.

Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow

Gemeinde Satow
Bauamt
Heller Weg 2 a
18239 Satow

E-Mail: joern.rachowe@satow.de

Ihr Zeichen: Ra/ha
Ihre Nachricht vom 01.02.2021
Bearbeiter: Frau Albrecht
Az.: - Bitte stets angeben! -
LUNG-21034-510
Tel.: 03843 777-134
Fax: 03843 777-9134
E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de

Datum: 29. MRZ. 2021

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

<u>Vorhaben:</u> **Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“**

Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:

[1] Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“ der Gemeinde Satow, Entwurf vom 07.07.2020

[2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“ der Gemeinde Satow, Entwurf vom 07.07.2020

Die Ausweisung des Plangebietes am südlichen Rand von Satow als allgemeines Wohngebiet ist nach Ansicht des LUNG aus folgenden Gründen abzulehnen:

- Südlich des Plangebietes befindet sich das Vorranggebiet für Windenergieanlagen (WEA) Jürgenshagen 33/54.
- Die Immissionsrichtwerte „nachts“ der TA Lärm werden an der vorhandenen Wohnbebauung in der Sonnenstr. 20 (derzeit maßgeblicher Immissionsort) durch den Betrieb der bestehenden WEA bereits ausgeschöpft.
- Das Baugrundstück im Plangebiet ist dichter am Windpark gelegen als die vorhandenen Wohngebäude.

Hausanschrift:
Goldbeeger Straße 12 b
18273 Güstrow
Telefon: 03843 777-0
Telefax: 03843 777-106
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667

Hausanschrift:
Bohrkernlager
Brüeler Chausee 13
19406 Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wassereinnahmeentgelt
Paulshöher Weg 1
19061 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 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.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
4.	**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern** 2 • Dem LUNG sind außerdem Planungen für weitere Windenergieanlagen im Vorranggebiet bekannt, die sich noch näher an der bereits vorhandenen Wohnbebauung befinden. Es ist damit zu rechnen, dass der Vorhabenträger die rechtlich zulässige Überschreitung des Immissionsrichtwertes „nachts" von 1 dB(A) i. S. von Nr. 3.2.1 Abs. 3 TA Lärm in Anspruch nehmen wird. Die Gemeinde begeht nicht nur den klassischen Fehler in der Bauleitplanung schlechthin (heranwachsende Wohnbebauung), sie würdigt darüber hinaus auch nicht die bestehende Immissionssituation (fehlende immissionsschutzrechtliche Betrachtung in [2]). Nach Auskunft der Genehmigungsbehörde hat sie sich außerdem bislang nicht mit den WEA-Vorhaben auseinandergesetzt (weder Erteilung noch Versagung des Einvernehmens). Im Auftrag i.V. Arbewald J.-D. von Weyhe	**Weiter zu 3.** Das Energieministerium MV hat 2016 eine AbstandsRichtlinie erlassen, die für die Erarbeitung der RREP verbindlich ist. Darin werden 1.000 m Abstand zu besiedelten Innenbereichsflächen vorgesehen. Das Planungsgrundstück liegt somit geringfügig innerhalb dieses Abstands zur nördlichsten Grenze des SO Windpark. Der Abstand zu den bestehenden Windkraftanlagen des Windeignungsgebiets Jürgenshagen an der A 20 beträgt rund 1.500 Meter; demnach ausserhalb der Abstandsregelung des RREP. Der tatsächliche Abstand kann erst bei ermittelt werden, wenn dort Windkraftanlagen errichtet worden sind. Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Rostock hat keine Bedenken zu dieser Planung geäußert (s. lfd. Nr.17). **Punkt 4** Die Gemeinde verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde hat den FNP mit der Behörde abgestimmt und sich mit der Ausweisung der Sondergebietsfläche in Bezug auf die dichteste umliegende Wohnnutzung auseinandergesetzt und entsprechend rechtskonform im FNP dargestellt. Die Windparkplaner des SO Windpark haben sich bei der Konzipierung der Windkraftanlagen an geltende Abstandsvorschriften zu halten und Immissionen auf Wohngebiete abzuklären. Die Windeignungsgebiete sind zurzeit in ihrer Ausdehnung voll ausgeschöpft. Augenscheinlich liegt die südlichste Windkraftanlage des WEG 33/54 dichter an Jürgenshagen als die nördlichste Windkraftanlage zum Vorhabensgrundstück in Satow. Innerhalb des Sondergebiets befinden sich noch keine Windkraftanlagen. Demnach handelt es hierbei um eine Vermutung was den Abstand zwischen geplanten Wohnhäusern und den einzelnen Windkraftanlagen und die Lärmimmissionen betrifft. Der Vorhabenträger hat die Möglichkeit die Ruheräume zur lärmabgewandten Seite des Wohnhauses im Grundriß anzuordnen. Dies wird im Bebauungsplan festgesetzt.

		 Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
7.	**Landesamt für innere Verwaltung** **Mecklenburg-Vorpommern** Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin Gemeinde Satow Bauamt Heller Weg 2a DE-18239 Satow 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 - TOEB202100092 Schwerin, den 01.02.2021 **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern** hier: B-Plan Nr.40_Wohnbebauung_am_Weg_nach_Wokrent Ihr Zeichen: Ra/Ha 1.2.2021 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 Vermittlung: (0385) 588 56966 Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3 Öffnungszeiten Geoinformationszentrum: Bankverbindung: Deutsche Bundesbank, Telefax: (0385) 58848256039 Lübecker Straße 289 Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr Filiale Rostock Internet: www.lverma-mv.de 19059 Schwerin Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561 BIC: MARKDEF1130	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Vorhaben wird zugestimmt. Es werden keine Einwände vorgebracht Der Landkreis Rostock als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde wurde beteiligt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
9.	**Deutsche Telekom AG** ERLEBEN, WAS VERBINDET. **DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH** 01059 Dresden Gemeinde Satow Heller Weg 2a 18239 Satow IHRE REFERENZEN Ra / ha / 01.02.2021 UNSER ZEICHEN 274079-2021 / PTI 23 / Betrieb / Höhn ANSPRECHPARTNER Michael Höhn TELEFON 030-8353 79492 E-MAIL michael.hoehn@telekom.de DATUM 02.02.2021 BETRIFFT Satow, B-Plan Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“ - Entwurf Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Planungsbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir werden zu gegebener Zeit, falls erforderlich, zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben. Mit freundlichem Gruß i. A. Michael Höhn Digital unterschrieben von Michael Höhn Datum: 2021.02.02 08:49:59 +01'00' Anlagen: keine **DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH** Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78A/B, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow Postanschrift: 01059 Dresden Telefon: +49 351 474-0 Internet: www.telekom.de Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590 Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Peter Beutgen Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262 123 656 789/0GP	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Vorhaben wird zugestimmt. Es werden keine Einwände und Hinweise vorgebracht Im Planungsbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
10.	**Zweckverband "Kühlung"**	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Erschließung mit Trink- und Schmutzwasser vorstellbar ist, diese aber mit einem größeren finanziellen Aufwand verbunden sein können. Des Weiteren soll das anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem Grundstück versickern/ oder verrieseln. Unter Beachtung der Hinweise wird dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung beachtet.

Ihr Wasser. Unser Element.

Zweckverband KÜHLUNG
Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung
ZVK

Der Verbandsvorsteher

Zweckverband KÜHLUNG • Kammerhof 4 • 18209 Bad Doberan

Gemeinde Satow
Heller Weg 2a
18239 Satow

Ansprechpartner

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

PK	Interner Vermerk	Vorgang	Beleg	Datum
1017059	STEL T - 1.1 T	B-Plan		01.03.2021

Satzung der Gemeinde Satow über Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnbebauung am Weg nach Wokrent"
Stellungnahme zum Entwurf vom 07.07.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Trink- und Schmutzwasser: Grundsätzlich ist eine Erschließung mit Trink- und Schmutzwasser vorstellbar. Die herzustellenden Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK abzustimmen. Wir weisen darauf hin, dass die äußere Erschließung mit einem hohen Erschließungsaufwand verbunden ist. Die Kosten für die Herstellung der Anlagen sind anteilig durch den Erschließungsträger zu tragen.

Niederschlagswasser: Anfallendes Niederschlagswasser ist schadlos auf dem Grundstück zu versickern/verrieseln.

Mit Erschließung des Grundstückes werden die satzungsgemäßen Beiträge geltend gemacht.

Unter Beachtung der gegebenen Hinweise wird seitens des ZVK dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Lehmann
Geschäftsführer

Roy Wisoschinski
SGL Investitionen/Anschlusswesen

Zweckverband KÜHLUNG
Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Kammerhof 4 18209 Bad Doberan

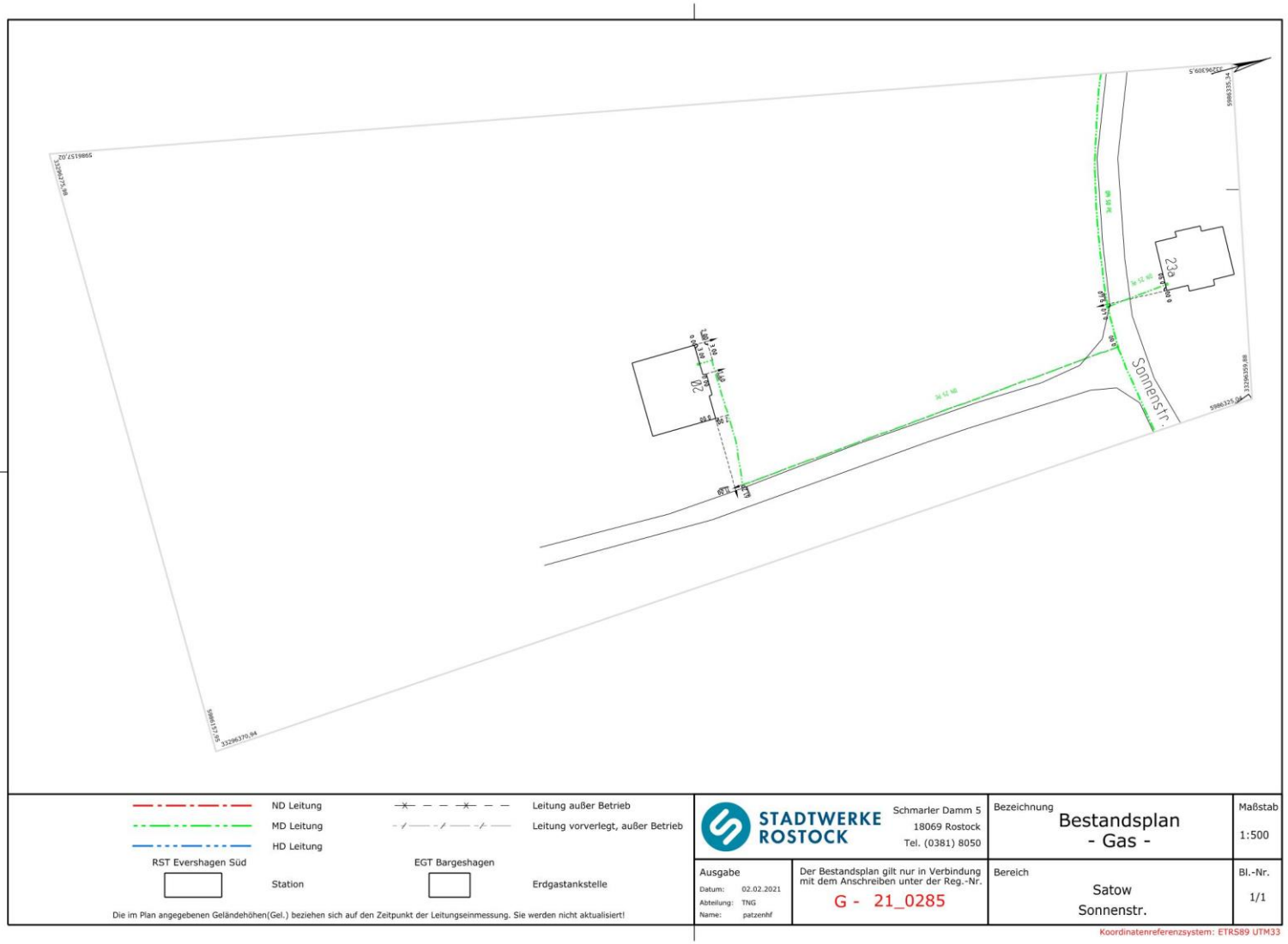
Tel. 038203 713-0
Fax 038203 713-10
service@zvk-dbr.de
www.zvk-dbr.de

HRA 2491/AG Rostock
Finanzamt Rostock
St.-Nr. 079/133/80449
ID-Nr. DE 15 20 819 30

Ostseesparkasse Rostock
IBAN: DE12 1305 0000 0505 0777 79 BIC: NOLADE21ROS
Deutsche Kreditbank AG
IBAN: DE24 1203 0000 0000 1071 77 BIC: BYLADEM1001

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
11.	**Stadtwerke Rostock AG** **HA Gas, Sitz HKW Marienehe** HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK STADTWERKE ROSTOCK STADTWERKE ROSTOCK AG · Postfach 151133 · 18063 ROSTOCK Gemeinde Satow Heller Weg 2 a 18239 Satow Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: Frau Hamann, 01.02.2021 Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom: GTP-hen/ro 0381 805-1480 Datum: 08.02.2021 **Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent" Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB** **unsere Reg.-Nr.: G 21_0285** Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die vorgelegte Form der Bebauungsplanung besteht seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG kein Einwand. Zur Festsetzung der Bebauungsgrenzen beachten Sie bitte die folgenden Schutzstreifenbreiten in Bezug auf die dargestellten bzw. nachfolgen aufgeführten Erdgasleitungen. Freundliche Grüße Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft Anlage i.V. i.V. STADTWERKE ROSTOCK AG Schmarler Damm 5 · 18069 Rostock · T 0381 805-0 · F 0381 805-2123 · unternehmen@swrag.de · swrag.de · Vorstandsvorsitzender: Oliver Brünnich · Vorstand: Ute Römer 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 · Ostseesparkasse Rostock · **IBAN** DE46 1305 0000 0205 3200 07 · **BIC** NOLADE21ROS	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Vorhaben wird zugestimmt. Es werden keine Einwände vorgebracht Es wird auf die Beachtung der Schutzstreifenbreiten für Erdgasleitungen hingewiesen. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
11.	**Stadtwerke Rostock AG, HA Gas, Sitz HKW Marienehe**	Der Leitungsplan wird zur Kenntnis genommen.



Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
11.	**Stadtwerke Rostock AG** **HA Gas, Sitz HKW Marienehe**	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgebracht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

STADTWERKE ROSTOCK

STADTWERKE ROSTOCK AG · Postfach 151133 · 18063 ROSTOCK

Gemeinde Satow

Heller Weg 2 a
18239 Satow

Registrier-Nr.:	**21_0285**
Telefon:	0381 805-1999
E-Mail:	netzauskunft@swrag.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom		Datum
Frau Hamann, 01.02.2021	TNG	805-1999	10.02.2021

Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent" Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:

- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG

Bitte beachten Sie unsere Anweisung „Schutz von Versorgungsanlagen".

Die beigefügten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Straßenbeleuchtung des Tiefbauamtes Rostock
- Verkehrsanlagen des Tiefbauamtes Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

Anlage

i.V. i.A.

STADTWERKE ROSTOCK AG
Schmarler Damm 5 · 18069 Rostock · T 0381 805-0 · F 0381 805-2123 · unternehmen@swrag.de · swrag.de · Vorstandsvorsitzender: Oliver Brünnich · Vorstand: Ute Römer
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 · Ostseesparkasse Rostock · **IBAN** DE46 1305 0000 0205 3200 07 · **BIC** NOLADE21ROS

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
12.	**Wasser- und Bodenverband "Warnow-Beke**	

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

Gemeinde Satow
Bauamt
Herr Jörn Rachowe
Heller Weg 2a
18239 Satow

Jürgenshagen, den 08. Februar 2021
Bearbeiter: Rüdiger Barz
Aktenzeichen: WB21-027St

Bebauungsplan Nr.40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent"
TÖB-Beteiligung

Sehr geehrter Herr Rachowe,

vom B-Plan Nr. 40 sind keine Gewässer der 2. Ordnung oder deren Anlagen betroffen.
Von daher bestehen von Seiten des WBV „Warnow-Beke" keine Hinweise, Anregungen oder Einwände.

Mit freundlichem Gruß

i.A. Barz, Geschäftsführer

Anlagen: keine

Wasser-und Bodenverband „Warnow-Beke"
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Verbandsvorsteher: Michael Constien

Bankverbindung: Volks- und Raiffeisenbank e. G.
IBAN: DE55 1406 1308 0003 0562 28
BIC: GENODEF1GUE

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es werden keine Einwände und Hinweise vorgebracht

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
14.	**Amt für Straßenbau und Verkehr, Außenstelle Bad Doberan** Amt für Straßenbau und Verkehr SG Straßenverkehr Außenstelle Bad Doberan Bad Doberan, 18.03.2021 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. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent" der Gemeinde Satow** **Entwurf Juli 2020** Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange Zum o.g. Bauleitplan wird folgende Anregung, auch bereits in Hinsicht auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben: Es wird angeregt, über die allgemeinen Darlegungen der Planbegründung zur Benutzung der Wege für die öffentliche Müllentsorgung hinaus konkreter darzulegen, inwieweit eine straßenbauliche Anpassung des Weges nach Wokrent, auch unter Anlage einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage, vorzusehen wäre. Mit freundlichem Gruß im Auftrag Franz SB Verkehrsangelegenheiten	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung des SB Verkehrsangelegenheiten wird gefolgt. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung des Vorhabengrundstücks, der Begegnungssituation Pkw/Pkw für Fahrzeuge und kurzfristige Aufstellflächen für die öffentliche Müllentsorgung getroffen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
15.	**Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde**	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis beachtet. **Zu 1. Artenschutz** Eine zusätzliche Relevanzprüfung wird aufgenommen. **Zu 2. UVP** Eine Überprüfung der UVP-Pflicht wurde vorgenommen und dokumentiert, es besteht weder eine Pflicht zur Vorprüfung, noch zur Vollprüfung nach UVPG. **Zu 3. Bilanzierung** Die Berechnung wurde aufgrund der Flächenänderung überarbeitet, der Biotopwert wurde berichtigt. **Zu 4. Ausgleichsmaßnahme M1** Der BP wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13b BauGB weitergeführt. Nach § 13a Abs. 2, 4. „gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig." Die Maßnahme wird grünplanerische Festsetzung zur Einbindung in das Landschaftsbild festgesetzt, eine Angleichung an die Vorgaben der HzE ist nicht notwendig. **Zu 5. Ausgleichsmaßnahme M2** Die Versickerungsmöglichkeiten des Regenwassers haben eine wichtige Bedeutung für den Naturhaushalt, sie werden - HzE-konform - nicht mehr als Festsetzung, sondern nur als Empfehlung aufgenommen. **Zu 6. Hinweise zur Begründung:** Der Satz auf Seite 12, Punkt 3.5 der Begründung wird vervollständigt. **Zu 7. Pflanzliste:** Die Festsetzung wurde angepasst **Zu 8. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme** Siehe Abwägung zu Ziff. 4, die Zuordnung ist nicht notwendig. Die Gehölzpflanzung bezieht sich alleine auf die landschaftsgerechte Einbindung der möglichen Baukörper. **Zu 9. Erschließung nach Wokrent** Der Geltungsbereich wurde erweitert, der Weg mit aufgenommen. Der Eingriff wurde entsprechend bilanziert.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde

Güstrow, 23.03.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-116

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 093-093n-BP04000-E200707
Vorhaben: B-Plan Nr. 40 "Wohnbebauung am Weg nach Wokrent" der Gemeinde Satow
Vorhabensträger: Gemeinde Satow

Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde wird zum o.g. B-Plan-Entwurf mit Stand 07.07.2020 wie folgt Stellung genommen:

1. Artenschutz
   Im Umweltbericht (S.6) wird auf eine Prüfung zum Artenschutz verwiesen. Hier war mindestens eine Relevanzprüfung vorzunehmen. Unklar ist, ob diese durch die Darstellungen unter Punkt 2.1.2 aufgefangen werden sollen. Soweit dies der Fall ist, sind die Ausführungen nicht ausreichend.

2. UVP
   Da mindestens eine Ferienwohnungsnutzung zugelassen wird, sollte die UVP-Pflichtigkeit nach Nr.30 der Anlage 1 zum LUVPG M-V geprüft, angesprochen und ggf. ausgeschlossen werden.

3. Bilanzierung
   Der Biotopwert von 0,5 für die Biotoptypen 12.1.2 und 10.2.1 (Seite 17 Umweltbericht) ergibt sich nicht. Die Berechnung ist mit dem Biotopwert 1 zu berichtigen.

4. Ausgleichsmaßnahme M1
   Die Ausgleichsmaßnahme M1 wird nicht anerkannt. Maßnahmen zum Ausgleich orientieren sich an den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE). Ich bitte um Darstellung, woraus sich diese Maßnahme M1 als Ausgleichsmaßnahme herleiten lässt.
   Darüber hinaus grenzt die Ausgleichsmaßnahme unmittelbar an die Baugrenze. Im Interesse der Vermeidung künftiger Vollzugs- und Nutzungshindernisse sollten zwischen der Maßnahme und der Baugrenze ein Puffer eingeplant werden.

5. Ausgleichsmaßnahme M2
   Die Maßnahme M2 wird als Ausgleichsmaßnahme nicht anerkannt. Maßnahmen zum Ausgleich orientieren sich an den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Ich bitte um Darstellung, woraus sich diese Maßnahme M2 als Ausgleichsmaßnahme herleiten lässt.

6. Hinweis zur Begründung: Heckenstruktur
   Auf der Seite 12, Punkt 3.5 ist ein Satz zur Heckenstruktur unbeendet.

7. Pflanzliste
   Unter Beachtung und ggf. Nachbereitung des Punktes 2 erfolgt der Hinweis, dass in der Festsetzung 1.3.1.1 auf eine Pflanzliste für die Gehölzstreifen verwiesen wird. Diese ist den textlichen Festsetzungen des Planes nicht zu entnehmen. Darüber hinaus fehlt es an der Darstellung des Aufbaues der Hecke entsprechend den Anforderungen der HzE.

8. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme
   Der geplante Ausgleich liegt auf einer privaten Fläche und ist nach bisheriger Darstellung durch die Gemeinde zu erbringen. Die Umsetzung des Ausgleiches sollte gesichert werden.

9. Erschließung Weg nach Wokrent
   Die Erschließung soll über den Weg nach Wokrent erfolgen. Nach Auswertung der Luftbildaufnahmen handelt es sich hierbei um eine unbefestigte Spurbahn. Der Ausbau zur Erschließung wird erforderlich sein und sollte bereits über dieses Verfahren abgedeckt sein.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Duwe

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
16.	**Umweltamt, Untere Wasserbehörde** Landkreis Rostock Güstrow, 10.02.2021 Umweltamt Untere Wasserbehörde Unser Az: 66.0-51.10.10-5-116 Amt für Kreisentwicklung SG Regional- und Bauleitplanung **Stellungnahme zur Reg-Nr.: 093-093n-BP04000-E200707** **Vorhaben: B-Plan Nr. 40 "Wohnbebauung am Weg nach Wokrent" der Gemeinde Satow** **Vorhabensträger: Gemeinde Satow** Stand: 07.07.2020 Aus Sicht der Untere Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. B-Plan-Entwurf. Für die wasserwirtschaftliche Erschließung greift das Satzungsrecht des Zweckverbandes KÜHLUNG. Das anfallende Niederschlagswasser ist vordergründig am Anfallort zu versickern. Für den Fall der Nichtversickerungsmöglichkeit auf Grund der anstehenden Bodenart ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, dass dem Zweckverband KÜHLUNG und der Unteren Wasserbehörde vorzulegen ist. Hinweise vorbeugender Gewässerschutz: Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden. Allgemeine Hinweise: 1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden. 2. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock. Gez. Ilona Schullig	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird mitgeteilt, dass von Seiten der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken bestehen. Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
17.	**Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde** Landkreis Rostock Umweltamt Untere Immissionsschutzbehörde Güstrow, 26.02.2021 Unser Az: 66.0-51.10.10-5-116 Amt für Kreisentwicklung SG Regional- und Bauleitplanung **Stellungnahme zur Reg-Nr.: 093-093n-BP04000-E200707** **Vorhaben: B-Plan Nr. 40 "Wohnbebauung am Weg nach Wokrent" der Gemeinde Satow** **Vorhabensträger: Gemeinde Satow** Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen o.g. Planvorhaben. Mit freundlichen Grüßen gez. Natermann	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird mitgeteilt, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Gemeinde Satow

Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs. 2
und Abstimmung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Beteiligung vom 15.02.2021 bis 16.03.2021

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

B. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Nachbargemeinden	Abwägungsvorschlag
N1	**Stadt Kröpelin** **bartusch@stadtbauarchitekten-nb.de** **Von:** Marco Thiele <thiele@stadt-kroepelin.de> **Gesendet:** Mittwoch, 3. März 2021 11:48 **An:** Jörn Rachowe **Betreff:** B-Plan Nr.40 Abstimmung mit den Nachbargemeinden Sehr geehrter Herr Rachowe, nach erfolgter Prüfung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Wohnbebauung am Weg nach Wokrent" teilen wir Ihnen mit, dass die Belange der Stadt Kröpelin durch das Vorhaben nicht berührt werden. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Marco Thiele Bauamt Stadt Kröpelin Der Bürgermeister Markt 1 18236 Kröpelin Tel. 038292/851-41 Fax 038292/851-10 thiele@stadt-kroepelin.de www.stadt-kroepelin.de Diese E-Mail ist nur für die adressierte Person bzw. Firma bestimmt. Sie kann vertrauliche bzw. rechtlich geschützte Informationen enthalten. Jede Weiterleitung, Verbreitung oder Verwendung durch andere Personen als den beabsichtigten Empfänger ist untersagt. Falls Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, nehmen Sie bitte unverzüglich Kontakt mit dem Absender auf und löschen Sie sie von Ihrem Computer. This message is intended only for the use of the individual or entity to which it is addressed, and may contain information that is privileged, confidential and exempt from disclosure under applicable law. If the reader of this message is not the intended recipient, or the employee or agent responsible for delivering the message to the intended recipient, we hereby give notice that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this message in error, please delete the message and notify us immediately. 1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Vorhaben wird zugestimmt. Es werden keine Einwände und Hinweise vorgebracht

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Nachbargemeinden	Abwägungsvorschlag
N2.	**Gemeinde Retschow** **Amt Bad Doberan-Land** **- Der Amtsvorsteher -** Kammerhof 3 18209 Bad Doberan Posteingang 24. Feb. 2021 **Beglaubigter Auszug** **der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung Retschow** **vom 04.02.2021** **8.8** **Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnbebauung am Weg nach Wokrent" der Gemeinde Satow** **Vorlage: VO/RET/0957/2021** **Sachverhalt:** Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat in Ihrer Sitzung am 24.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent" der Gemeinde Satow, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht, gebilligt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt eine Fläche von ca. 1.921 m². Ziel der Gemeinde ist die Schaffung der planungsrechtlichen Bedingungen für die Allgemeinde Wohnnutzung auf einer, an der südlichen Gemeindegrenze befindlichen, Fläche. Mit dem Aufstellungsbeschluss verfolgt die Gemeinde eine „Lückenschließung" des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs. Mit dem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlagen für das Vorhaben entwickelt und somit die Errichtung von einem, optional 2 Einfamilienhäusern am Standort Satow – Niederhagen ermöglicht werden. **Beschluss:** Die Gemeindevertretung beschließt dem Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent" der Gemeinde Satow **zuzustimmen.** Es bestehen keine Bedenken, Anregungen und Hinweise. **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 18.02.2021, mit der Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung vom 04.02.2021 übereinstimmt. Reiner Sachbearbeiterin AMT BAD DOBERAN-LAND LANDKREIS ROSTOCK - Siegel - Ausdruck vom: 18.02.2021	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Vorhaben wird zugestimmt. Es bestehen keine Bedenken, Anregungen und Hinweise.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Nachbargemeinden	Abwägungsvorschlag
N5.	**Gemeinde Stäbelow** **bartusch@stadtbauarchitekten-nb.de** **Von:** Claudia Kreienbring <C.Kreienbring@warnow-west.de> **Gesendet:** Dienstag, 16. März 2021 07:05 **An:** Jörn Rachowe **Betreff:** Beteiligung der Nachbargemeinde zum B-Plan-Verfahren Nr. 40 "Wohnbebauung am Weg nach Wokrent" der Gemeinde Satow Sehr geehrter Herr Rachowe, mit Schreiben vom 1.2.2021 baten Sie um Stellungnahme der Nachbargemeinde Stäbelow zu dem vorbezeichneten Bauleitplan der Gemeinde Satow. Seitens der Gemeinde Stäbelow werden keine Anregungen bzw. Einwände zum vorbezeichneten Verfahren vorgebracht. Mit freundlichen Grüßen i. A. Kreienbring Bauverwaltung Amt Warnow West Der Amtsvorsteher Schulweg 1 a 18198 Kritzmow Tel.: 038207 633 -43 Fax: 038207 633 -29 c.kreienbring@warnow-west.de (www.amt-warnow-west.de) 1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgebracht.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Nachbargemeinden	Abwägungsvorschlag
N6.	**Gemeinde Ziesendorf** **bartusch@stadtbauarchitekten-nb.de** **Von:** Claudia Kreienbring <C.Kreienbring@warnow-west.de> **Gesendet:** Dienstag, 16. März 2021 07:06 **An:** Jörn Rachowe **Betreff:** Beteiligung der Nachbargemeinde zum B-Plan-Verfahren Nr. 40 "Wohnbebauung am Weg nach Wokrent" der Gemeinde Satow Sehr geehrter Herr Rachowe, mit Schreiben vom 1.2.2021 baten Sie um die Stellungnahme der Nachbargemeinde Ziesendorf zu dem vorbezeichneten Bauleitplan der Gemeinde Satow. Seitens der Gemeinde Ziesendorf werden keine Anregungen bzw. Einwände zum vorbezeichneten Verfahren vorgebracht. Mit freundlichen Grüßen i. A. Kreienbring Bauverwaltung Amt Warnow West Der Amtsvorsteher Schulweg 1 a 18198 Kritzmow Tel.: 038207 633 -43 Fax: 038207 633 -29 c.kreienbring@warnow-west.de (www.amt-warnow-west.de) 1	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgebracht.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Nachbargemeinden	Abwägungsvorschlag
N9.	**Gemeinde Jürgenshagen** Amt Bützow-Land Der Amtsvorsteher Posteingang 18. Feb. 2021 Amt Bützow-Land • Postfach 1251• 18242 Bützow **Gemeinde Satow** **Heller Weg 2a** **18239 Satow** **Gemeinden** Stadt Bützow – geschäftsführende Gemeinde ☐ Baumgarten ☐ Bernitt ☐ Dreetz ☐ Jürgenshagen ☐ Klein Belitz ☐ Penzin ☐ Rühn ☐ Steinhagen ☐ Tarnow ☐ Warnow ☐ Zepelin Unser Zeichen: Auskünfte erteilt: Frau Brott Hausanschrift: Am Markt 1, 18246 Bützow Tel: 038461 / 50 – 226 Fax: 038461 / 50 – 100 E-Mail: ute.brott@buetzow.de Datum: 15.02..2021 **Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokren“** **Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 bs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrter Herr Rochowe, die Gemeinde Jürgenshagen hat keine Einwände zur vorgelegten Planung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrage Brott **Kontakt:** Tel.: 038461.500 • Fax: 038461.50100 • E-Mail: info@buetzow.de • Internet: www.amt-buetzow-land.de **Bankverbindung:** IBAN: DE32130500000705002179 • BIC: NOLADE21ROS **Gläubiger-ID:** DE05ZZZ00000014041 Sprechzeiten: Dienstag: 09:00 – 12:00 - 13:00 – 17:30 Uhr; Donnerstag: 09:00 – 12:00 - 13:00 – 16:00 Uhr Kasse: zusätzlich Montag, Mittwoch, Freitag: 09:00 - 12:00 Uhr Einwohnermeldeamt: zusätzlich Montag, Freitag: 09:00 – 12:00 Uhr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgebracht.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Nachbargemeinden	Abwägungsvorschlag
N10.	**Gemeinde Passee** Amt Bützow-Land Der Amtsvorsteher Amt Bützow-Land • Postfach 1251• 18242 Bützow **Gemeinde Satow** **Der Bürgermeister** **Heller Weg 2a** **18239 Satow** Posteingang 25. Feb. 2021 **Gemeinden** Stadt Bützow – geschäftsführende Gemeinde ☐ Baumgarten ☐ Bernitt ☐ Dreetz ☐ Jürgenshagen ☐ Klein Belitz ☐ Penzin ☐ Rühn ☐ Steinhagen ☐ Tarnow ☐ Warnow ☐ Zepelin Unser Zeichen: Auskünfte erteilt: Frau Brott Hausanschrift: Am Markt 1, 18246 Bützow Tel: 038461 / 50 – 226 Fax: 038461 / 50 – 100 E-Mail: utc.brott@buetzow.de Datum: 22.02.2021 **Abstimmung Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2BauGB** **Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“** Sehr geehrter Herr Rachowe, die Gemeinde Klein Belitz hat keinen Bedenken zum o.g. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrage Brott **Kontakt**: Tel.: 038461.500 • Fax: 038461.50100 • E-Mail: info@buetzow.de • Internet: www.amt-buetzow-land.de **Bankverbindung**: IBAN: DE32130500000705002179 • BIC: NOLADE21ROS **Gläubiger-ID:** DE05ZZZ00000014041 Sprechzeiten: Dienstag: 09:00 – 12:00 - 13:00 – 17:30 Uhr; Donnerstag: 09:00 – 12:00 - 13:00 – 16:00 Uhr Kasse: zusätzlich Montag, Mittwoch, Freitag: 09:00 - 12:00 Uhr Einwohnermeldeamt: zusätzlich Montag, Freitag: 09:00 – 12:00 Uhr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgebracht.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Nachbargemeinden	Abwägungsvorschlag
N10.	**Gemeinde Passee** GEMEINDE PASSEE Der Bürgermeister AMT NEUKLOSTER-WARIN · Hauptstraße 27 · 23992 Neukloster Gemeinde Satow Heller Weg 2a 18239 Satow Posteingang 22. März 2021 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: Datum: 10.03.2021 **Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Satow "Wohnbebauung am Weg nach Wokrent"** **Stellungnahme der Gemeinde Passee als Nachbargemeinde** Sehr geehrte Damen und Herren, von Seiten der Gemeinde Passee bestehen keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Satow "Wohnbebauung am Weg nach Wokrent". Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Gemeinde Satow nicht berührt. Mit freundlichen Grüßen Adolf Wittek Stadt Neukloster Hauptstraße 27 23992 Neukloster Tel.: 03 84 22 / 440 0 Fax: 03 84 22 / 440 – 26 Internet: www.neukloster.de e-mail: info@neukloster.de Öffnungszeiten: Dienstag: 9.00 – 12.00 Uhr u. 15.00 – 18.00 Uhr Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr u. 14.00 – 15.30 Uhr Freitag 9.00 – 12.00 Uhr Konten: Deutsche Kreditbank AG Schwerin IBAN: DE87 1203 0000 0000 2022 67 BIC: BYLADEM1001 Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN: DE81 1405 1000 1000 0120 73 BIC: NOLADE21WIS Volks- und Raiffeisenbank Wismar IBAN: DE47 1306 1078 0003 1169 80 BIC: GENODEF1HWI	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgebracht.

Gemeinde Satow

Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs. 2
und Abstimmung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Beteiligung vom 15.02.2021 bis 16.03.2021

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

C. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Nachbargemeinden	Abwägungsvorschlag
Ö1	**Öffentlichkeit, Stefan Dähn** Stefan Dähn Sonnenstraße 16 e 18239 Satow S. Dähn, Sonnenstraße 16 e, 18239 Satow Gemeinde Satow Abteilung Bauamt Herr Rachowe Heller Weg 2A 18239 Satow Posteingang 11. März 2021 Satow, 01.03.2021 **Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Satow „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“** **Flurstück 134/12** **Bekanntmachung vom 07.02.2021** Sehr geehrter Herr Rachowe, hiermit möchte ich fristgerecht zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf Stellung nehmen. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von dem geplanten Bebauungsplan betroffen. Das geplante Baugrundstück befindet sich in östlicher, bzw. südöstlicher Lage zu unserem Grundstück. **Zu 2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplans** „… es soll die Errichtung von einem, optional zwei Einfamilienhäusern… ermöglicht werden.“ Auf Grund der Grundstücksgröße des Flurstücks 134/12 und auch der bestehenden Bebauung der unmittelbaren Nachbarhäuser, erscheint das Errichten von zwei Häusern zu dicht und voluminös und ich sehe dies mit Skepsis. Der Entwurf sieht vor, sich mit der Entwicklung an den bereits durch mich entwickelten B-Plan „Sonnenblick“ zu richten und weiter zu entwickeln. Eine derart dichte Bebauung sieht der B-Plan „Sonnenblick“ nicht vor. **Zu 4. Vorhabenbeschreibung:** „Die maximale Gebäudehöhe soll 8,50 Meter über der Bezugshöhe 37,60 m ü. NHN betragen.“ Meinerseits bestehen Bedenken hinsichtlich eines Schattenwurfs auf unser Grundstück, was auch zu einer Abwertung unseres Grundstücks führt. Eine GRZ von 0,4 erscheint auch in diesem Zusammenhang zu hoch. Unsere Wohnanlage „Sonnenblick“ sieht eine GRZ von 0,2 vor. Weiterhin findet die Benennung „Sonnenblick“ dann nur noch eingeschränkt Anwendung. **Zu 6.2. Medien, Regenwasserentsorgung** Es bestehen Bedenken, hinsichtlich der zu uns abschüssigen Böschung. Durch landschaftliche Veränderung werden Erdmassen bewegt, welche auch Auswirkung auf die Böschung und auf das Grundwasser haben. Es muss unbedingt vermieden werden, dass unser Grundstück durch eventuelle Erdrutsche oder Wasserableitung geschädigt wird. Diese sollte mit einer Böschungssicherung mit	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. **Zu 2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes** Es wird die Grundflächenzahl gem. BauNVO nicht überschritten. **Zu 4. Vorhabenbeschreibung** Der Bebauungsplan Nr. 40 wird angepasst und orientiert sich weitestgehend mit seinen baurechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen am benachbarten B-Plan Nr. 12 „Sonnenblick“. Die GRZ wird auf 0,3 herabgesetzt und ermöglicht weiterhin die Errichtung zweier Einfamilienhäuser. Die zulässige Gebäudehöhe wird mit 8,00 m über der durch einen Vermesser erfassten Geländehöhen festgesetzt. Eine mögliche Verschattung des Wohnhauses der Familie Dähn verringert sich dadurch. Das Gelände auf dem Grundstück 134/12 ist abschüssig. Damit wird die Wirkung der Gebäudeoberkante verändert gegenüber den Gebäuden im B-Plan Nr. 12. Durch einen Vermesser wird ein Höhenplan erstellt, welcher Bestandteil des B-Planes Nr. 40 wird. Aus dem Höhenplan werden die bestehenden Geländehöhen in den Bebauungsplan übernommen. Die zulässige Gebäudehöhe von max. 8,00 m wird über der Geländehöhe festgesetzt. **Zu 6.2. Medien, Regenwasserentsorgung** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Nachbargemeinden	Abwägungsvorschlag
Ö1	**Stefan Dähn** Aufbau einer bewehrten Bodenstützmauer und einer Entwässerung in Richtung Wokrenter Weg erfolgen. **Zu 7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung** „… mögliche Ferienwohnungen…“ In der gesamten Umgebung sind keinerlei Ferienwohnungen eingerichtet. Sollte diese hier Zulassung finden, sehen wir die vorhandene Lebensqualität und das bis jetzt harmonische Zusammenleben mit den unmittelbaren Nachbarn in Gefahr. Ich möchte Sie höflichst bitten, den geplanten Bebauungsplan noch einmal zu überprüfen und ggf. Änderungen vorzunehmen und unser Bedenken ernst zu nehmen. Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen unter der Nummer 0172 – 381 77 59 gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Stefan Dähn Anlagen: Sicht in Richtung Ost/Südost 	**Zu 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung** Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich damit auseinandergesetzt und hat diese Nutzung nicht ausgeschlossen.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Nachbargemeinden	Abwägungsvorschlag
Ö2	**Fam. Kerstin und Lutz Rugenstein** Fam. Kerstin und Lutz Rugenstein Sonnenstraße 20 18239 Satow Satow, 7.3.2021 Gemeinde Satow Bauamt Hr.Rachowe Heller Weg 2A 18239 Satow 11. MRZ. 2021 Eingang **Widerspruch gegen den Entwurf Bebauungsplan Nr.40 „Wohnbebauung am Weg nach Wokrent“** Sehr geehrter Herr Rachowe, hiermit legen wir Widerspruch gegen den Entwurf Bebauungsplan Nr.40 (Begründung Stand 7.7.2020) ein. Als angrenzendes Grundstück in Nördlicher Richtung sind wir unmittelbar von einer geplanten Bebauung betroffen. Zu 1.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung Die Ausweisung der Bebauung für den B-Plan ist mit einer GRZ von 0,4 viel zu massiv. Sie entspricht nicht der Bebauung der angrenzenden Grundstücke mit GRZ 0,2 (wie z. B. B-Plan 12), wie ebenfalls eine 2-geschossige Bebauung nicht den örtlichen Gegebenheiten entspricht. Dieser B-Plan würde eine fast vollständige Bebauung des Grundstückes ermöglichen. So ein massiver Eingriff in die Landschaft an der Ortsrandlage kann doch wohl nicht von der Gemeinde unterstützt werden. Zu 2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes „ die Errichtung von einem, optional 2 Einfamilienhäusern…ermöglicht werden.“ Gegen die Errichtung eines optionalen zweiten Einfamilienhauses legen wir Widerspruch ein. Durch die Errichtung von 2 Häusern mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m werden unsere Sichtachsen in die Landschaft erheblich eingeschränkt. Es entsteht ein langer Schattenwurf aus südlicher Richtung. Bei 2 Baukörpern wäre davon nahezu unser komplettes Grundstück betroffen. Die Qualität unseres ursprünglich unverbaubaren Grundstücks wird dadurch erheblich gemindert. Zu 6. Erschließung und Medien, 6.1. Verkehrliche Erschließung Es gibt keine Aussage zum Ausbau / Befestigung des Wokrenter Weges.	Die Verfasser legen Widerspruch ein. **Zu 1.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung** Der B-Plan Nr. 40 entspricht mit einer GRZ von 0,4 und zwei zulässigen Geschossen für Hauptgebäude nicht den Festsetzungen des angrenzenden B-Planes Nr. 12. Der B-Plan Nr. 40 wird geändert und entspricht nun weitestgehend in diesen Festsetzungen dem B-Plan Nr. 12. Er ermöglicht weiterhin die Errichtung zweier Einfamilienhäuser bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen. **Zu 2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes** Gegen die Errichtung eines optional 2. Einfamilienhauses wird Widerspruch eingelegt. Die Anzahl der Häuser ist nicht festgesetzt. Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO M-V einzuhalten. Die Gemeinde hat in ihrem FNP die Darstellung Wohnbaufläche aufgenommen und präzisiert die Bauleitplanung durch einen Bebauungsplan. Das Gelände auf dem Flurstück 134/12 ist abschüssig. Die max. Gebäudehöhe von Neubauten orientiert sich an der Geländehöhe. Sichtachsen sind bereits durch eine üppige Vegetation an Ost- und Südseite des Verfassergrundstücks kaum möglich. Die Sonne steht im Süden am höchsten (12-14 Uhr). Ein möglicher Schattenwurf wäre zu dieser Zeit am geringsten. **Zu 6. Erschließung und Medien** Der Wokrenter Weg ist bereits heute Erschließungsweg für Wohngrundstücke. Der Wokrenter Weg wird als Verkehrsfläche dargestellt. Aussagen über die mediale Erschließung werden in der Begründung präzisiert.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Nachbargemeinden	Abwägungsvorschlag
Ö2	**Fam. Kerstin und Lutz Rugenstein** Zu 6.2. Medien Trinkwasser: Für die Erschließung des B-Plan-Gebietes entsteht ein langer Leitungsweg. Wie soll stagnierendes Wasser in diesem Leitungsweg verhindert werden? Die Beteiligung des Zweckverbandes Kühlung ist laut Unterlage erst im Bauantragsverfahren vorgesehen. Zu 7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung „...Ferienwohnungen..." Die Einrichtung von Ferienwohnungen passt nicht zu unserer ruhigen Wohngegend. Des Weiteren stellt sich uns folgende Frage zum Teil II Umweltbericht: Zu 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich Hier werden sehr detaillierte Vorgaben zu Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf Flächen und Pflanzqualitäten aufgestellt. Wenn dies Bestandteil des B-Plans wird, wie erfolgt die Umsetzung? 1 Abschließend bitten wir die Baugrenzen zu minimieren und eine nur eingeschossige Bauweise mit einer max. Gebäudehöhe von 7 m zuzulassen. um die angrenzenden Grundstücke nicht zu verschatten. Wir möchten Sie bitten, den Entwurf des Bebauungsplans zu prüfen und Änderungen entsprechend unseres Widerspruchs vorzunehmen. Mit freundlichen Grüßen Fam. Rugenstein	**Zu 6.2 Medien** Der Zweckverband wurde beteiligt und hat keine Bedenken gegen das Vorhaben. **Zu 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung** Die Möglichkeit der Nutzung von Ferienwohnungen wurde durch die Gemeinde befürwortet und nicht ausgeschlossen. **Teil II Umweltbericht** **Zu 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich** Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der Vorhabensumsetzung vorzunehmen. Zu 1: Die Festsetzung der Geschossigkeit wird gestrichen und durch die Festsetzung der max. Gebäudehöhe von 8,00 m über dem Gelände ersetzt. Das Baufeld wird verkleinert. Der Bebauungsplan wird gem. den Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung/Veröffentlichung im Internet verändert.