

# Gemeinde Satow

## Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange  
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat am 14.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im sog. Regelverfahren mit Umweltbericht und einer zwei-stufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden aufgestellt.

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

Die Gemeinde legt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Zum Bebauungsplan Nr. 32 wurde auf der Basis einer detaillierten Bestandserfassung, eines Artenschutzfachbeitrages, eines Geruchsgutachtens, eines Baugrundgutachtens und einer Schalltechnischen Begutachtung der Umweltbericht erarbeitet.

In der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Klima und Luft, Wasser, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Generell wurden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft als gering bis mittel eingeschätzt. Deutlichste Beeinträchtigung ist die Beseitigung von Lebensräumen von Brutvögeln und die Versiegelung von Böden. Die Umweltprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan kommt zu den nachfolgend zusammengefassten Ergebnissen:

In den übergeordneten Fachplanungen werden für das Plangebiet keine naturschutzfachlichen Entwicklungsziele benannt.

Die Biotopkartierung hat ergeben, dass von der Planung insgesamt Biotoptypen mit einer geringen Bedeutung betroffen sind.

Im westlichen Randbereich befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop in Form uferbegleitender Gehölze. Sie sind von der Planung nicht betroffen, da im Wirkungsbereich des Biotops keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Durch die Festsetzung des vorhandenen Gehölzbestandes können auch negative Auswirkungen auf die sich dort befindlichen schutzwürdigen Böden vermieden werden.

Zwei schutzwürdige Einzelbäume können nicht erhalten werden.

In den anderen Bereichen des Plangebietes sind Schutzgutfunktionen mit überwiegend geringer bis mittlerer Bedeutung betroffen. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen haben ergeben, dass vor allem Gehölzbrüter und Haussperlinge durch bauvorbereitende Maßnahmen betroffen sind. Durch eine bauvorgezogene Ausgleichsmaßnahme und die Pflanzung einer Hecke können diese Habitatverluste ausgeglichen werden. Der Verlust von potentiellen Nahrungsflächen des Weißstorches wird durch die Anlage von extensiv genutztem Grünland auf einem Ackerstandort ersetzt. Zudem ist der potentielle Habitatverlust von Sommerquartieren und/oder Zwischenhangplätzen von Fledermäusen mit dem Rückbau der Gartenlauben nicht auszuschließen. Durch das Anbringen von 5 Fledermauskästen an dem verbleibenden Gebäudebestand können die Verluste ersetzt werden.

Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen treten infolge des Planvorhabens durch den Verlust von Bodenteilfunktionen und un bebauter Fläche auf. Die Festlegung einer Grundflächenzahl und die Festsetzung von Grünflächen minimieren diese Beeinträchtigungen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung bilanziert. Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird die artenschutzrechtliche Maßnahme für den Weißstorch multifunktional geltend gemacht.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb von nationalen oder internationalen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

Die Gemeinde Satow hat sich mit der Wahl des Standortes für eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes auseinandergesetzt. Auf eine Betrachtung von alternativen Standorten wurde daher im Rahmen dieser Planaufstellung verzichtet.

Am 14.05.2020 hat die Gemeinde den Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.06.2020 bis zum 24.07.2020 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Aufgrund der Stellungnahmen und der fortschreitenden Erschließungsplanung wurden umfangreichere Planänderungen notwendig. Insbesondere da die Elektroleitung eines Windenergieanlagenbetreibers aus verschiedenen Gründen nicht zweckmäßig umverlegt werden kann, musste die Planstraße A in ihren Verlauf geändert werden. Gleiches gilt für Anordnung der Baufenster im südöstlichen Plangebiet. Die Baufelder im

nordöstlichen Bereich mussten teilweise verkleinert werden, um notwendige Abstände zur Elektroleitung einzuhalten. Aufgrund der genannten Änderungen musste auch das Konzept für die Wohnanlage im WA 1 grundlegend überarbeitet werden. Insbesondere wurde die Wohnanlage an das verkleinerte Baufenster angepasst und eine geänderte Höhenstaffelung vorgenommen. Entsprechend wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert, da so eine städtebaulich differenziertere Baukörpergestaltung ermöglicht wird.

Als Habitatersatzmaßnahme für Brutvögel der Gehölze wurde ein Anpflanzgebot für eine Strauchhecke mit heimischen Gehölzen innerhalb von WA 4.1 an der Plangebietsaußengrenze festgelegt. Die innerhalb dieser Fläche liegende Birke wurde als geschützter Baum gekennzeichnet. Darüber hinaus wurden die Anbringung von Ersatzniststätten für Brutvögel der Gebäude sowie von Ersatzquartieren für Fledermäuse festgesetzt. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ wurde entsprechend der Kronentraufe und Wurzelschutzbereiche des westlich gelegenen Gehölzbestandes vergrößert. Der Gehölzbestand innerhalb dieser Grünfläche wurde zum Erhalt festgesetzt, wozu auch die Birken im nördlichen Bereich zählen. Die Ufergehölze, die in das Plangebiet reinragen, wurden als Schutzobjekt gekennzeichnet. Die betroffenen Flächen wurden in die private Grünfläche „Gehölzfläche“ einbezogen. Die Inhalte der textlichen Festsetzung zur Eingrünung der Fläche für Entsorgungsanlagen wurden hier ebenfalls übernommen. Bestehende Wegebeziehungen wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Es wurden externe Kompensationsmaßnahmen als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 26.07.2021 bis zum 27.09.2021 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Änderungen am Plan mussten insbesondere aufgrund der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde erfolgen. Im Bereich des westlichen Plangebietsrandes werden Flächen nachrichtlich als Wald übernommen. Es handelt sich um Ufergehölzstrukturen, die schon im Entwurf zum Erhalt festgesetzt wurden. Aus der Definition als Wald folgt ein gesetzlicher Waldabstand von 30 m. Dieser wurde ebenfalls nachrichtlich in den Plan übernommen.

Für die im Waldabstand liegenden Flächen wurden darüber hinaus folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Baugrenze für die Fläche WA 2.1 wurde entfernt.
- Im Waldabstand sind nur bauliche Anlagen, die nicht dem dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, zulässig.
- Im WA 2.1 wurden Tiefgaragen generell ausgeschlossen.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 32 hat die Gemeinde Satow ein abgestimmtes Planungskonzept vorgelegt. Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht.

Gemeinde Satow, den .....

.....  
Drese, Bürgermeister