



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

GEMEINDE SATOW

1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

im Zusammenhang mit der
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33
„Wohngebiet Kröpeliner Straße“

Begründung

14.05.2020

1. Anlass der Berichtigung, Planverfahren und Plangrundlagen

Mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 für das Gebiet „Wohngebiet Kröpeliner Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes innerhalb eines Gebietes mit der Bezeichnung „Wohnen“ geschaffen.

Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in einem kombinierten Verfahren nach § 13a und § 13b Baugesetzbuch (BauGB) für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt. Ziel ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb der Ortslage Satow und eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden (Innenbereichsflächen).

Darüber hinaus wurden brachliegenden Flächen, die planungsrechtlich im Außenbereich liegen, sich aber direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, in den Geltungsbereich für eine ergänzende Wohnbebauung einbezogen.

Es ist die Umsetzung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts und damit gleichzeitig die städtebauliche Aufwertung und Wiederbelebung des Gebietes vorgesehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow stellen sich die Flächen des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 im Wesentlichen als Gemischte Baufläche (nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dar, somit weichen die Ziele der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung voneinander ab. Die Planungsziele des Bebauungsplanes stehen der geordneten städtebaulichen Entwicklung jedoch nicht entgegen.

Um Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird der Flächennutzungsplan im Wege dieser Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bzw. gemäß § 13b i.v.m. § 13a BauGB angepasst.

Es handelt sich bei der Berichtigung des Flächennutzungsplanes um einen redaktionellen Vorgang. Die geltenden Regelungen für die Aufstellung (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) und Genehmigung von Bauleitplänen finden keine Anwendung. Weder die Aufstellung des Bebauungsplanes noch die Anpassung des Flächennutzungsplans bedürfen der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Planungsrechtliche Grundlagen bilden:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die genannten Gesetze und Verordnungen können im Bauamt der Gemeinde Satow, Heller Weg 2a in 18239 Satow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Lage des Anpassungsbereiches und Inhalt der Berichtigung

Der Anpassungsbereich der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes liegt im Ortsbereich Satow-Oberhagen und wird begrenzt durch die Kröpeliner Straße im Westen, durch Wiesenflächen im Osten sowie durch Grundstücke mit Wohnbebauung im Norden und Süden.

Als Plangrundlagen dienen die topographische Karte M 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, 2015, die digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis-DE/M-V 2019 sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow in der wirksamen Fassung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow stellen sich die Flächen des Anpassungsbereiches als Gemischte Bauflächen (nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) sowie als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) dar.

Im Rahmen der 1. Berichtigung erfolgt die Darstellung als Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) in Anpassung an die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33.

Der Anpassungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,6 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tabelle 1: Flächenbilanz (gerundete Werte)

Bisherige Flächennutzungsplanung		1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes	
Gemischte Bauflächen	4.490 m ²	Wohnbauflächen	5.810 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	1.320 m ²		
Gesamtfläche im Anpassungsbereich	5.810 m ²		5.810 m ²

Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 1. Berichtigung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Gemeinde Satow, den 06. Aug. 2020


Drese, Bürgermeister