

Gemeinde Satow

Ortsteil Hanstorf

Ergänzungssatzung für die Ortslage Anna-Liushof

Begründung

Gliederung

1.	ALLGEMEINES	2
2.	PLANUNGSZIEL	2
3.	PLANERISCHE VORGABEN.....	3
4.	BAULICHE ENTWICKLUNG / ART UND MASS DER NUTZUNG.....	3
5.	ERSCHLIESSUNG.....	8
6.	EINGRIFFSREGELUNG	10
7.	ABFALLENTSORGUNG	12
8.	ALTLASTEN.....	13
9.	GEWÄSSERSCHUTZ.....	13
10.	BODENDENKMALSCHUTZ.....	14
11.	IMMISSIONSSCHUTZ	14

BEGRÜNDUNG

der Gemeinde Satow

Ergänzung der Satzung des Ortsteiles Hanstorf über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage Anna-Luisenhof unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen

- ERGÄNZUNGSATZUNG -

Stand: Februar 2005

Zeichen: br / bo

1. ALLGEMEINES

Am 01.07.2003 ist die neue Gemeinde Satow mit dem Territorium der Gemeinden des ehemaligen Amtes Satow gegründet worden. Die Orte Anna-Luisenhof, Clausdorf, Gorow, Hanstorf, Hastorf und Konow bilden gemeinsam nunmehr den Ortsteil Hanstorf der Gemeinde Satow. Die Gemeinde Satow ist somit Rechtsnachfolger der Gemeinde Hanstorf.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hanstorf beschloss am 12.11.2001 die Ergänzung der Satzung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage Anna-Luisenhof unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Abrundung gemäß §34 Abs.4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) .

Der genaue Geltungsbereich der Satzung kann der Planzeichnung im Maßstab 1 : 2000 entnommen werden.

2. PLANUNGSZIEL

Im ländlichen Raum hat sich seit 1990 ein Strukturwandel, in dem die landwirtschaftliche Nutzung stark zurückgegangen ist.

Mit dieser Satzung beabsichtigt die Gemeinde, die planerischen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Dorfes zu schaffen und die mit der rechtskräftigen Satzung vorgenommene Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich zu diesem Zweck neu festzulegen, um damit vorrangig dem Bestreben der ortsansässigen Gewerbetreibenden nach Betriebserweiterung gerecht zu werden. Damit soll der Schwerpunkt der Entwicklung des Ortsteiles bei der weiteren Etablierung von Handwerk und Gewerbe und der Verknüpfung mit der Wohnnutzung liegen, um auch weiterhin eine dörfliche Mischstruktur zu gewährleisten.

Die Zulassungskriterien für die zukünftige Nutzung sind nach §34 Abs.1 bzw. Abs.2 BauGB aus der Prägung und baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche abzuleiten.

3. PLANERISCHE VORGABEN

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für Hansdorf liegt nicht vor. Formuliertes Ziel im Entwurf des Flächennutzungsplanes von 1991 war unter anderem die Konzentration von Gewerbe und Handwerk in den Ortsteilen von Hansdorf mit direktem Anschluss an die LIO 10 (Satow-Rostock) bzw. LIO 13 (Schwaan/Bad Doberan) wie Anna-Luisenhof und Clausdorf.

Mit Blick auf eine angestrebte gewerbliche Entwicklung für die zu betrachtenden Abrundungsflächen war hier bereits eine Mischnutzung vorgesehen.

4. BAULICHE ENTWICKLUNG / ART UND MASS DER NUTZUNG

Bereich A

Für die an der Landesstraße 10 verkehrsgünstig gelegene Baufläche ist von einem ortsansässigen Gewerbetreibenden die Errichtung eines Autohauses vorgesehen. Die Ergänzungsfläche umfasst ein Areal von ca. 3600 qm auf dem Flurstück 104/10.



Im Verlauf der Landesstraße ist gemäß Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern ein Bereich von 20m von der Bebauung freizuhalten. Die Fläche ist dementsprechend als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt und ein textlicher Hinweis auf die diesbezüglich zu berücksichtigenden rechtlichen Bestimmungen erfolgt.

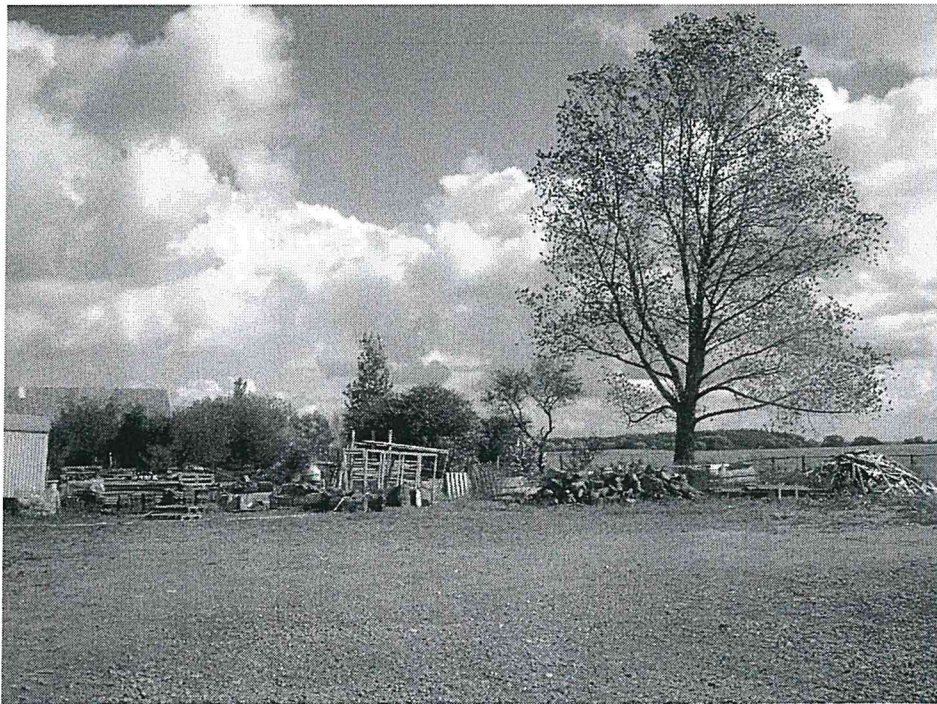
Die Erschließung des Grundstückes hat über den Waldweg zu erfolgen, da der Errichtung zusätzlicher Zufahrten von der Landesstraße 10 aus vom zuständigen Straßenbauamt nicht zugestimmt wird.

Das Grundstück soll in seiner Gesamtheit genutzt werden. Einer zusätzlichen Erschließung der Ergänzungsfläche bedarf es daher nicht.

Bereich B

Die neue Abgrenzung des Innenbereichs erfolgt hier in erster Linie, um dem dringenden baulichen Erweiterungswunsch des auf den Flurstücken 95/1 und 94/1 ansässigen Handwerks- und Handelsbetriebes Rechnung zu tragen. Das Flurstück 94/1 wird bereits als Betriebshof und Lagerfläche genutzt.

Zur sinnvollen Abrundung der Ortslage erfolgt die Abgrenzung entlang vorhandener Flurgrenzen bzw. alter Nutzungsgrenzen und bezieht damit weitere Gartenflächen und z.T. auch Ackerflächen mit ein.





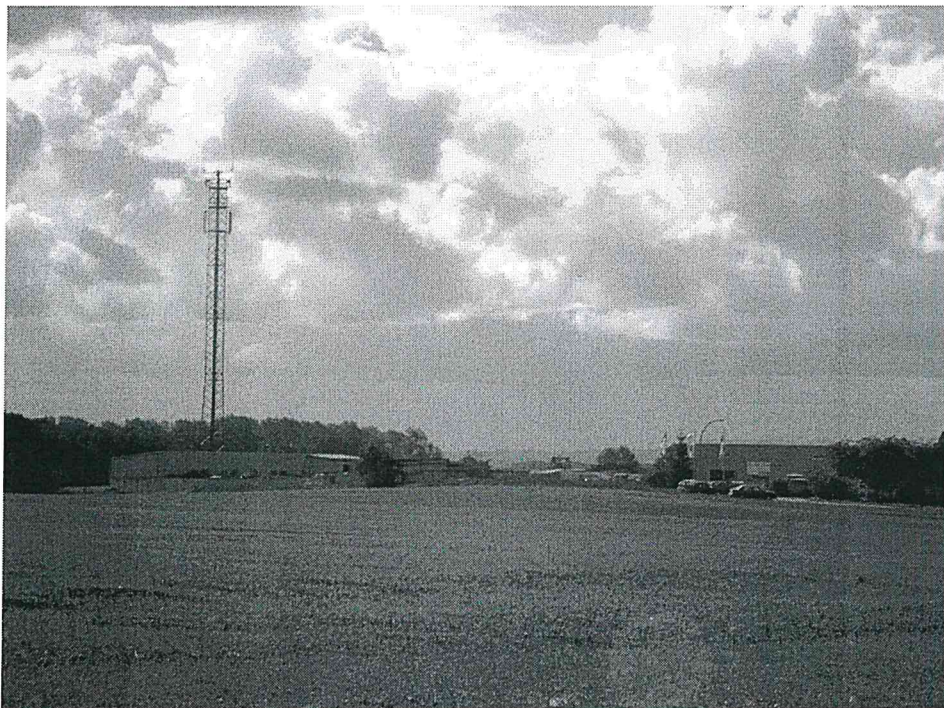
Die Abrundungsfläche hat eine Gesamtgröße von ca. 13500 qm und ermöglicht zum einen die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes auf ca. 3300qm und die Errichtung von z.B. 5-6 Einzelhäusern zu Wohnzwecken bzw. weiterer gewerblicher Einrichtungen.

Es besteht die Möglichkeit der Erschließung über die an der Landesstraße gelegenen einzelnen privaten Grundstücke. Für die geplante gewerbliche Nutzung kann von dieser Variante ausgegangen werden.

Zur Erschließung weiterer Einzelgrundstücke kann jedoch, je nach geplanter Nutzung die Errichtung von Privatstraßen notwendig werden. (vgl. Anlage 1 der Begründung / Bebauungs- und Erschließungsvariante). Sofern erforderlich, sind diese Erschließungsflächen über privatrechtliche Vereinbarungen (Baulasteintragungen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) mit den einzelnen Erwerbern sicherzustellen.

Bereich C

Hier handelt es sich um ein Grundstück das, am Waldweg gelegen, von der dort ansässigen Kfz-Werkstatt als Lagerfläche genutzt wird und bereits stark versiegelt sowie mit einer Halle bebaut ist.





Da eine Betriebserweiterung vorgesehen ist, erfolgt nunmehr die Einbeziehung der Fläche in einer Größe von ca. 4200 qm in den Innenbereich.

5. ERSCHLIESSUNG

Wasser

a) Die Wasserversorgung von Anna-Luisenhof erfolgt über das Netz des Zweckverbandes Kühlung (ZVK) und ist über das Wasserwerk Retschow gesichert.

Parallel zur Landesstraße verläuft auf den Grundstücken die Wasserleitung DN 65 PE. Diese Leitung verläuft teilweise auf den bebauten Grundstücken sowie teilweise in den ausgewiesenen Baugebieten. Im Zusammenhang mit der Erschließung der Baugebiete macht sich teilweise die Umverlegung der Wasserleitung zwingend erforderlich. Die Trassierung der Leitung sollte in Abhängigkeit von der Anfahrbarkeit der Grundstücke erfolgen.

Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit dem ZVK abzustimmen.

Das Satzungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der bereits stillgelegten Grundwassererfassung Gorow, Clausdorf und Klein Bölkow sowie in der TWSZ III der Oberflächenwassererfassung „Warnow“.

Gemäß §136 Abs.1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. S.669), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. S.531) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind einzuhalten.

Abwasser

Die Ortslage verfügt über keine zentrale Abwasserbeseitigung. Daher hat die Reinigung des anfallenden häuslichen und gewerblichen Abwassers über Kleinkläranlagen, entsprechend die den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.), zu erfolgen. Für die Einleitung von gereinigtem Abwasser in den Untergrund oder die offene Vorflut ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasser-rechtliche Erlaubnis gemäß LWaG zu beantragen. Vorhandene Kleinkläranlagen sind nach Aufforderung durch die untere Wasserbehörde ebenfalls auf den Stand der a.a.R.d.T. zu bringen.

Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser soll -sofern die vorzufindende Bodenart dies zulässt- auf den Grundstücken versickert werden. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist im Rahmen des Bauantragverfahrens zu erbringen.

Für überschüssige Niederschlagswassermengen sowie für die anstehenden Wassermengen von den Für die Einleitung von gefasstem Niederschlagswasser in die vorhandene Vorflut ist gemäß § 8 LWaG bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das Netz der e.dis.

Folgende Hinweise des Versorgungsträgers sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich die Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindest-eingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Gasversorgung

Die Stadtwerke Rostock AG betreiben in Anna-Luisenhof Versorgungsleitungen für Gas im Mitteldruckbereich, parallel zur Hauptstraße eine Leitung DN 200 PE und im Waldweg eine Leitung DN 50 PE.

Rechtzeitig vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten sind bei der Hauptabteilung Gas Schachtscheine einzuholen.

Straßen

Im Rahmen des Bodenordnungsverfahren „Gorow/Clausdorf“ ist die Wegebaumaßnahme „Waldweg“ Anna-Luisenhof nach Klein Bölkow (M 10-6/12-6) vorgesehen. Geplant ist ein Ausbau auf eine Breite von 5m inkl. Bankett. Die Ausführung des Vorhabens ist für 2004 geplant.

6. EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß § 1 a BauGB ist geprüft worden, ob die Festlegungen dieser Satzung einen Eingriff in Natur und Landschaft -in diesem Falle auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild- zur Folge haben.

Auf eine Darstellung der Auswirkungen auf andere Schutzgüter (Klima/ Luft, Wasser, Flora und Fauna) wird verzichtet, da die verhältnismäßig kleinen Flächen keine weiteren nennenswerten Eingriffe erwarten lassen.

Geschützte Biotope im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind von der Planung nicht betroffen.

Für die Ermittlung des zu erwartenden Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein vereinfachtes Verfahren angewandt, dass für den Ausgleich der Eingriffe in die o.g. Schutzgüter bei 25qm neuversiegelter Fläche die Pflanzung eines Baumes bzw. bei 50qm neuversiegelter Fläche die Pflanzung von 1qm Hecke vorsieht.

Bereiche A und B

Der Bestand im Bereich der geplanten Baugebiete ist geprägt durch teilweise Gartennutzung mit einigem Obstgehölzbestand bzw. durch Acker/Grasacker und zum Teil auch durch die Nutzung als gewerbliche Wirtschaftsfläche. Im Übergang zwischen den bebauten Flurstücken und der freien Landschaft ist z. Zt. nur geringer Gehölzbestand vorzufinden.

Durch die Bebauung der Flächen erfolgt ein Eingriff sowohl in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt als auch in das Landschaftsbild. Der notwendige Ausgleich wird wie folgt ermittelt und in der Satzung festgesetzt:

Bereich A

$$[(3600\text{qm} \times 0,4) + 50\% / 50] / 5 = 8,6 \text{ m Hecke}$$

Bereich B

$$[(13500\text{qm} \times 0,4) + 50\% / 50] / 5 = 36,4\text{m Hecke}$$

Die zum Ausgleich der Eingriffe erforderliche Ausgleichsmaßnahme wird als 5m breite 4-reihige Heckenpflanzung gemäß § 1a in Verbindung mit § 9 Abs.1a BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Um den Übergang zur freien Landschaft grün auszubilden und somit auch den Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen hat die Pflanzung abweichend von der obigen Berechnung, wie in der Planzeichnung festgesetzt, als durchgehende, geschlossene Hecke zu erfolgen .

Bereich C

Da der Bereich bereits bebaut bzw. hochgradig versiegelt ist, ist ein Eingriff in das Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt nicht gegeben. Jedoch sind mit einer Verdichtung der Bebauung Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, für die ein Ausgleich zu erbringen ist.

Als wirksame Maßnahme wird hier ebenfalls eine Heckenpflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze angesehen, und gemäß § 1a in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, wie in der Planzeichnung dargestellt, als durchgehende, geschlossene Hecke festgesetzt.

Die Pflanzung ist als 5m breite, 4-reihige Laubgehölzhecke auszubilden.

Bereiche A, B und C

Zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt sind die privaten Stellplätze und Grundstückszufahrten in allen Baugebieten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als Materialien kommen hier Schotterrassen, Rasengittersteine und/oder Rasenfugenpflaster, wasser- gebundene Decken und ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster infrage. Hierzu erfolgt eine Festsetzung gemäß §9 Abs.20 BauGB.

Die Pflanzgebote in den Bereichen A, B und C sind von den jeweiligen Eigentümern (Bauherren) der betreffenden Grundstücke auf deren Kosten zu realisieren.

7. ABFALLENTSORGUNG

Die Errichtung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen. Die Entsorgung hat als Straßenrandentsorgung zu erfolgen. Sofern notwendig, sind die Erschließungsflächen über privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen und als Privatstraßen mit integrierten Sammelplätzen für Abfallbehälter im Nahbereich der öffentlichen Straßen zu errichten. (vgl. Anlage1 - Bebauungs- und Erschließungsvariante)

Eine Wendemöglichkeit besteht auf dem Gutshof. Hier befindet sich auch der Sammelplatz für Wertstoffe (Glas-Sammelcontainer).

Sowohl für die Fläche C als auch für Fläche A ist kein Wendeplatz und kein gesonderter Bereitstellungsplatz notwendig, da diese unmittelbar an eine öffentliche Durchgangsstraße, den Waldweg grenzen, deren verbesserter Ausbau im Rahmen des Flurbereinigungsprogrammes des Amtes für Landwirtschaft geplant ist.

8. ATTLASTEN

Altablagerungen und Altstandorte sind in den Ergänzungsbereichen der Satzung nicht bekannt.

Sollten bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung benutzt werden.

9. GEWÄSSERSCHUTZ

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme von landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden. Im Bereich B endet das verrohrte Gewässer 2LV 17-1/a. Dieses bildet die Vorflut für einen Teil der Ortslage Anna-Luisenhof und auch für den Bereich C. Ein Kartenauszug mit dem Verlauf des Gewässers ist beigelegt. Im Zuge der Bebauung des Bereiches B und auch bei der Anpflanzung der Hecke als Abgrenzung zu den Ackerflächen ist der Bereich der Rohrleitung im Abstand beidseitig mindestens 7m von Bebauungen und Anpflanzungen freizuhalten (§81 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669). Bei dem jetzigen Zustand des verrohrten Gewässers ist eine Einleitung von Niederschlagswasser und von gereinigtem Abwasser nicht möglich. Einer Einleitung, die in jedem Fall mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen ist, kann nur nach einem vorherigen Ausbau des Gewässers zugestimmt werden.

Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des §3 Abs.2 Nr.1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen einer Erlaubnis gemäß §8 LWaG, die durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan zu erstellen ist.

10. BODENDENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind zur Zeit keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit unvermutet archäologische Fundstellen auftreten. Die Baustellenleitung ist davon zu unterrichten. Beim Auftreten solcher Funde sind die Arbeiten sofort zu stoppen, die Baustelle ist bis zu fünf Werktagen in unverändertem Zustand zu belassen und die untere Denkmalschutzbehörde ist sofort zu informieren. (DSchG M-V §11 Abs.1-3)

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde wenigstens 14 Tage vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um beobachten und evtl. auftretende Funde unverzüglich bergen zu können. Dadurch werden Verzögerungen im Bauablauf vermieden. (DSchG M-V §11 Abs.3)

Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet und das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht im unverändertem Zustand erhält (DSchG M-V §26).

11. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei raumbedeutsamen Planungen sind die

Für bestimmte Nutzungen vorgesehene Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche oder die Nutzung beeinträchtigende Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden. Dieser Planungsgrundsatz nach §50 BImSchG kann sich je nach Situation gegen die „Störfächen“ oder gegen die „Schutzgebiete“ richten.

Der Schutz wird vor allem dadurch erreicht, dass der erforderliche Abstand zwischen Störfächen und Bereichen mit schutzwürdiger Wohn- und Erholungsnutzung eingehalten wird. Entzerrungen können durch Mischgebiete oder durch die Ausweisung von Schutzflächen erzielt werden. Erhebliche Bedeutung hat dieser Planungsgrundsatz auch für den Erhalt landwirtschaftlicher und gewerblicher Anlagen und Betriebe in Konkurrenz mit der expandierenden Wohn- und Erholungsnutzung im ländlichen Raum. In der mit der Satzung vorliegenden städtebaulichen Situation wird davon ausgegangen, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben aus den Kriterien des §34 Abs.1 und 2 zur Einfügung in die bestehende dörfliche Mischnutzung ergibt.

Bei der Verkehrserschließung von Innenbereichen ist die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) zu beachten.

Allgemein sind zum Schutz vor Lärm die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen gemäß DIN 18005, entsprechend der Einstufung des Gebietes gemäß Baunutzungsverordnung, einzuhalten bzw. nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Bei gewerblichen Nutzungen, auch in angrenzenden Bereichen, ist entsprechend § 22 BImSchG darauf zu achten, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach Stand der Technik vermeidbar sind nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und die beim Betrieb von Anlagen entstehende Abfälle ordnungsgemäß entsorgt werden können.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind z.B. Lärm, schadstoff- und geruchsbelastete Abluft, Staub, Abgase sowie elektrische und magnetische Felder.

Die Begründung wurde am **26.08. 2004** gebilligt

Satow, den 21. März 2005



Krüger
.....
- die Bürgermeisterin -

GEMEINDE SATOW

Ergänzungssatzung Ortslage Anna-Luisenhof

Erschließung und Bebauung

Anlage 1

Maßstab 1:2000



stadtplanung bruns

Juni 2004 br / bo

