

**GEMEINDE SATOW**  
**SATZUNG**  
**zur**  
**2. Änderung der Satzung**  
**über die Festlegung und Abrundung der im**  
**Zusammenhang bebauten Ortsteile**  
**für die Ortslage P Ü S C H O W**  
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB  
**- Innenbereichssatzung -**

**- Begründung -**

Satow, 21.06.2004



*Kügel*  
Bürgermeisterin

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Anlass der Satzung über die 2. Änderung
2. Planungsrechtliche Grundlagen und Verfahrensverlauf
3. Nutzungsbeschränkungen
4. Charakterisierung der Änderungsflächen
5. Erschließungsbedingungen
  - 5.1. Verkehrsmäßige Anbindung
  - 5.2. Wasserversorgung
  - 5.3. Löschwasserversorgung
  - 5.4. Abwasser
  - 5.5. Energieversorgung
  - 5.6. Abfallentsorgung
6. Immissionsschutz
7. Grünordnung

## 1. ANLASS DER 2. ÄNDERUNG

Die von der Gemeinde am 15.07.1996 und am 16.04.97 (1. Änderung) beschlossene Innenbereichssatzung für die Ortslage Püschow ist am 22.07.1997 in Kraft getreten. Mit der Satzung wurde die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Püschow klarstellend festgelegt (Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Gleichzeitig wurden Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Gebiete in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen (Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Um den heutigen Erkenntnissen gerecht zu werden, soll die Satzung geändert werden:

### Änderungsfläche 1:

Hier soll gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit dem Flurstück 68 (teilweise) eine Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogen werden, das aufgrund der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt ist.

### Änderungsfläche 2:

Die hier vorhanden Wohnbebauung soll zur Klarstellung in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung einbezogen werden (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die Änderung betrifft die Flurstücke 56/2, 56/3, 56/4, und 56/5 der Flur 3 der Gemarkung Püschow.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlage der Satzung über die 2. Änderung der Innenbereichssatzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).

Das Verfahren wurde durch den Änderungsbeschluss eingeleitet.

Nach dem Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung fand die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. Den betroffenen Bürgern wurde so Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gleichzeitig mit der öffentliche Auslegung fand die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten zur umfangreichen Änderungen des Entwurfs der Satzung über die 2. Änderung, so dass eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger stattfand (2. Entwurf).

## 3. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Die gesamte Ortslage befindet sich in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Warnow“.

Zur Orientierung über die in den Trinkwasserschutzgebieten zu beachtenden Schutzbestimmungen bzw. in den verschiedenen Trinkwasserschutzzonen zu berücksichtigenden unterschiedlichen Nutzungsbeschränkungen wird auf die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) hingewiesen.

Der am östlichen Rand der Änderungsflächen verlaufende Bach stellt einschließlich seiner Ufervegetation ein gemäß § 20 Abs. 1 Pkt. 2 LNatG M-V geschütztes Biotop dar. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Veränderung führen, sind unzulässig. Eine Bebauung innerhalb der Schutzzone (15 m vom Bachlauf) ist daher verboten. Im Bereich der Änderungsfläche 2 endet der Innenbereich 15 m vor dem Bachlauf. Im Bereich der Änderungsfläche 1 endet der Innenbereich 10 m vor dem Bachlauf, wobei eine 5 m breite Hecke im Innenbereich anzuordnen ist. Somit ergibt sich auch hier ein 15 m breiter Schutzstreifen, der von Bebauung freigehalten werden muss.

Hinsichtlich eines **Altlastenverdacht**es liegen für die Änderungsflächen keine Informationen vor.

Sollten jedoch wider Erwarten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im Bereich der Änderungsflächen sind keine Bodendenkmale bekannt, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde erfolgen darf. Aus archäologischer Sicht sind während der Bauarbeiten jederzeit Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle mindestens 5 Werktage bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern (§ 11 Abs. 1, 2, und 3 DSchG M-V). Gemäß § 6 DSchG M-V trägt der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten.

#### **4. CHARAKTERISIERUNG DER ÄNDERUNGSFLÄCHEN**

Auf der Änderungsfläche 2 befindet sich eine Wohnbebauung. Die Einbeziehung dieser Fläche in den Innenbereich wertet die Gemeinde als Klarstellung. Der Graben in diesem Bereich stellt eine natürliche Begrenzung des Dorf- und Siedlungsgebietes zur freien Feldlage dar. Die Änderungsfläche 1 dient der Abrundung des bebauten Dorfgebietes.

#### **5. ERSCHLIESSUNGSBEDINGUNGEN**

##### **5.1 VERKEHRSMÄSSIGE ANBINDUNG**

Die geänderten Flächen sind direkt über die vorhandenen Wege und Straßen zu erreichen, so dass keine neuen Erschließungsanlagen notwendig sind.

Die erforderlichen Stellflächen für alle Änderungsflächen sind auf den Grundstücken im Bauantragsverfahren festzulegen.

##### **5.2 WASSERVERSORGUNG**

Die Wasserversorgung erfolgt für die Ortslage Püschow durch den Zweckverband „Kühlung“

### **5.3 LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Löschteiche.

### **5.4 ABWASSER**

Die Schmutzwasserbeseitigung in der Ortslage Püschow erfolgt dezentral durch Kleinkläranlagen.

Ziel ist es, unverschmutztes Regenwasser durch geeignete Vorrichtungen (Versickerungsschächte, -mulden, -gräben) möglichst auf den Grundstücken zu versickern. Für Überschusswasser stehen die Vorfluter zu Verfügung. Für die Einleitung in die Vorflut bedarf es einen Antrag an den Wasser- und Bodenverbandes und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan.

### **5.5 ENERGIEVERSORGUNG**

Die Elektroenergieversorgung der Gemeinde ist mittelspannungsseitig stabil. Neu entstehender Leistungsbedarf kann abgedeckt werden.

### **5.6 ABFALLENTSORGUNG**

Die Müllentsorgung ist durch das örtliche Müllentsorgungsunternehmen gewährleistet und ist von der Abfallsatzung des Kreise geregelt.

Die Abfallentsorgung aller Grundstücke durch die Müllfahrzeuge ist durch die Schaffung einer Wendemöglichkeit im Rahmen des 2004 geplanten Wegebbaus auf dem Flurstück 66 mit zentraler Aufstellfläche für die Mülltonnen der Anlieger gesichert.

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

Eine Beeinträchtigung der Änderungsflächen durch Immission aus der Nutzung der angrenzenden Bebauung ist nicht zu erwarten.

So geht die Gemeinde davon aus, dass auch die Prüfung nach § 34 BauGB im konkreten Bauantragsverfahren keiner Konfliktbewältigung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bedarf, zumal dies auch auf ähnlich gelegenen Flächen der bestehenden Innenbereichssatzung, die in den letzten Jahren bebaut wurden, nicht der Fall war.

## **7. GRÜNORDNUNG**

Durch die Änderungsflächen wird neben der Klarstellung im Bereich der schon bebauten Grundstücke ca. 0,1 ha Garten- und Brachland zu Bauland.

Diesen Eingriff in die Natur, auf den Wasser- und Bodenhaushalt sowie das Landschaftsbild gilt es weitgehend zu kompensieren und so gering wie möglich zu halten.

Hier sind die Eingriffe, die durch die vorgenommenen Ergänzungen hervorgerufen werden zu beachten:

#### **- Schutzgut Arten- und Lebensräume**

Durch die Abrundungsfläche werden Garten- und Brachland zu Bauland.  
Die vorhandenen Baum- und Heckenstrukturen im Geltungsbereich sind weitestgehend zu erhalten.

#### **- Wasser- und Bodenhaushalt**

Es kommt durch die Bebauung zu einem Verlust an unversiegelter Fläche. Hierfür sind Ersatzmaßnahmen in der Baufläche selbst und der angrenzenden Fläche mit Pflanzgebot durchzuführen

#### **- Landschaftsbild**

Der Eingriff in die Landschaft durch die Erweiterung der Baufläche ist gering, da die Bebauung eine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellt.

#### **- Ersatzmaßnahmen**

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 5 sind nach § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB Festsetzungen für die Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 zu treffen.  
Die Festsetzung von Pflanzgeboten dient diesem Anliegen.

Für die Ergänzungsfläche ist bei einer Grundflächenzahl von 0,2 (ausgehend von der umliegenden Bebauung) und bei einer einbezogenen Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> eine Versiegelung von 200 m<sup>2</sup> möglich.

Als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaftshaushalt ist an der nordöstlichen Seite der Änderungsfläche 1 eine mindestens dreireihige Hecke mit Überhältern in einer Breite von 5 Metern aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in folgender Qualität zu pflanzen und zu pflegen:

Sträucher 2x verpflanzt, 60 – 100 cm; Heister 2x verpflanzt, 150 – 200 cm; Pflanzabstand 1 x 1m