



Satow

Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2

Für das
Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Satow
südlich der Landstraße Nr. 10

Satow, Oktober 1992
Satow, April 1994
ergänzt aufgrund der vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 2
Satow, Februar 1997



INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen der Planung, Vorgaben
2. Grundzüge der Planung
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3. Straßenverkehrsflächen
 - 2.4. Grünordnung
 - 2.5. Immissionsschutz
3. Erschließung des Baugebietes
 - 3.1. Verkehrsanbindung
 - 3.2. Ver- und Entsorgung
4. Flächenbilanz und Kostenermittlung
5. Ergänzung der Begründung aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung Satow vom 05. 05. 1994 über die vereinfachte Änderung des B-Plans Nr. 2
6. Ergänzung der Begründung aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung Satow vom 20. 02. 1997 über die 2. vereinfachte Änderung des B-Plans Nr. 2

1. GRUNDLAGEN DER PLANUNG, VORGABEN

Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Satow sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert aufgrund des Einigungsvertragsgesetzes vom 23. 09. 1990 (BGBl. II S. 885) durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. 08. 1990 (BGBl. II S. 889)
- § 83 des fortgeltenden Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20. 07. 1990 (GBl. DDR I S. 929)
- Landesplanungsgesetz vom 31. 03. 1992 (GVO Bl. M-V S. 242)
- der Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde und der Beschluß der Gemeindevertretung Nr. X/96 - 12/91 vom 12. 12. 1991 zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Kartengrundlage ist der amtliche Lageplan vom 11. 08. 1992.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 beabsichtigt die Gemeinde Satow die Erschließung eines Gewerbegebietes, um den aufgrund der territorial günstigen Lage Satows zur Kreisstadt Bad Doberan und zur Hansestadt Rostock bestehenden dringenden Bedarf an gewerblicher Baufläche im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen. In Verbindung damit ist die Aufstellung des Bebauungsplans vor allem für die Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde von außerordentlicher Bedeutung, insbesondere auch hinsichtlich der Sicherung bzw. Bereitstellung von Arbeitsplätzen.

Dementsprechend und in Übereinstimmung mit dem Entwurf des Flächennutzungsplans erfolgte gemäß § 8 Abs. 4 BauGB der oben gekennzeichnete Beschluß der Gemeindevertretung zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 2 für ein Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Satow südlich der Landstraße Nr. 10. In das Planverfahren wurden im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger frühzeitig einbezogen. Der Entwurf des B-Plans vom Januar 1992 hat entsprechend den Anforderungen nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 09. 03. 1992 bis zum 07. 04. 1992 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig fand nach § 4 BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die der Nachbargemeinden statt.

Aufgrund der Stellungnahmen einiger Träger öffentlicher Belange sowie des im Ergebnis der erforderlichen Neuvermessung des Baugeländes nunmehr zugrundegelegten amtlichen Lageplans vom 11. 08. 1992 wurde der Entwurf des B-Plans Nr. 2 durch Beschluß der Gemeindevertretung (Beschluß-Nr. X/119-8/92) vom 24. 09. 1992 geändert.

Da diese Änderungen nicht die Grundzüge der bisherigen Planung in Frage stellen und die Gemeinde Eigentümer der Planungsfläche ist, wurde mit Bezug auf § 13 Abs. 1 BauGB von einem erneuten öffentlichen Auslegungsverfahren abgesehen. Entsprechend wurde den von den Änderungen des Planentwurfs berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 2 umfaßt die Flurstücke 140/1, 140/2, 140/3 der Flur 1 der Gemarkung Satow und bezieht sich auf eine Gesamtfläche von ca. 3,5 ha.

Das Planungsgebiet liegt im Anschluß an die Mischgebietsfläche MI 2 am südwestlichen Ortsrand von Satow an der Landstraße Nr. 10 und wird sonst durch landwirtschaftlich genutzte Fläche umgrenzt.

Die Auswahl des Planungsgebietes erfolgte, da eine direkte Anbindung an die Landstraße Nr. 10 schon besteht und somit ein problemloser Zu- und Ablieferungsverkehr sichergestellt ist.

Der überwiegende Teil der Planungsfläche - das betrifft die Baufelder 1, 2, 3, 6 und 7 - wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Der im Baufeld 4 im Sinne einer Verwaltungseinrichtung vorhandene Bauhof der Gemeindeverwaltung Satow bleibt in diesem Sinne bestehen.

Baufeld Nr. 5 wird durch die dort vorhandene Wohnnutzung mit Mischgebietscharakter geprägt.

Das Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Satow und in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow".

Im Planungsgebiet befinden sich zwei Sölle.

Für das Planungsgebiet liegen keine Informationen hinsichtlich eines Altlastenverdachts vor.

2. GRUNDZÜGE DER PLANUNG

2.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 2 ist Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, das entsprechend der Baugebietsvorschrift § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Entsprechend den Planungsabsichten der Gemeinde und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 2 nachstehende die Baugebietsvorschrift § 8 BauNVO einschränkende Bestimmungen festgesetzt:

1. Bezüglich der nach § 8 Abs. 2 BauNVO für Gewerbegebiete allgemein zulässigen Nutzungen

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

wird für das Baugebiet festgesetzt:

a) Einschränkungen der Zulässigkeit der unter "Gewerbebetriebe aller Art" fallenden Einzelhandelsbetriebe:

- Unzulässig sind grundsätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 700 m².
- Nicht zulässig sind außerdem Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs, soweit es sich nicht um die Verkaufsstellen der im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks- und produzierenden Gewerbebetriebe handelt.
(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Begründung:

Abgesehen von der grundsätzlich vorgeschriebenen Unzulässigkeit von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind aus städtebaulicher Sicht entsprechend diesbezüglichen landesplanerischen Vorgaben allgemein auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 700 m² für das vorgesehene Gewerbegebiet auszuschließen.

Auszuschließen sind außerdem auch Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs - mit Ausnahme der Verkaufsstellen der im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks- und produzierenden Gewerbebetriebe -, da einerseits das Gewerbegebiet zur Ansiedlung von möglichst Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben dienen soll und andererseits mit den im Ortskern von Satow vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen - insbesondere mit dem 1991 neu errichteten Einzelhandelszentrum eine ausreichende Versorgung der Gemeinde Satow sowie auch angrenzender Gemeinden mit Waren des täglichen Bedarfs erfolgen kann.

2. GRUNDZÜGE DER PLANUNG

2.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 2 ist Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, das entsprechend der Baugebietsvorschrift § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Entsprechend den Planungsabsichten der Gemeinde und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 2 nachstehende die Baugebietsvorschrift § 8 BauNVO einschränkende Bestimmungen festgesetzt:

1. Bezüglich der nach § 8 Abs. 2 BauNVO für Gewerbegebiete allgemein zulässigen Nutzungen

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

wird für das Baugebiet festgesetzt:

a) Einschränkungen der Zulässigkeit der unter "Gewerbebetriebe aller Art" fallenden Einzelhandelsbetriebe:

- Unzulässig sind grundsätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 700 m².
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 700 m² für Waren des täglichen Bedarfs, soweit es sich nicht um die Verkaufsstellen der im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks- und produzierenden Gewerbebetriebe handelt, sind in den Baufeldern 3 und 4 ausnahmsweise zulässig und sonst unzulässig.

(§ 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO)

Begründung:

Abgesehen von der grundsätzlich vorgeschriebenen Unzulässigkeit von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind aus städtebaulicher Sicht entsprechend den diesbezüglichen landesplanerischen Vorgaben allgemein auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 700 m² für das vorgesehene Gewerbegebiet auszuschließen.

Da das Gewerbegebiet vorwiegend der Ansiedlung von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben dienen soll, werden Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs, soweit es sich nicht um die Verkaufsstellen der im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks- und produzierenden Gewerbebetriebe handelt, nur ausnahmsweise in den Baufeldern 3 und 4 zugelassen.

- b) Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen, die mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19 g WHG umgehen, ist grundsätzlich eingeschränkt und in der Regel nur nach Einzelfallprüfung möglich. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen können nur aufgrund einer Ausnahmeregelung zugelassen werden.
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Begründung:

Das Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Satow und in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow".
Zur Orientierung über diesbezügliche Einschränkungen der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen wird auf die einschlägigen Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete aus dem DVGW - Regelwerk verwiesen (Deutscher Verein von Gas- und Wasserfachmännern e.V. - Technische Regeln, Arbeitsblatt W 101/Wasserversorgung Grundwasser und Arbeitsblatt W 103/Wasserversorgung Oberflächenwasser, Stand: Februar 1975). Außerdem sind die Nutzungsbeschränkungen zu beachten, die für die betreffenden Trinkwasserschutzzonen auf staatlicher Ebene beschlossen wurden.
Die Forderungen zum Schutz von Grund- und Oberflächenwasser sind auch bei Erdarbeiten sowie beim Straßen- und Wegebau zu beachten.

- c) In den Baufeldern 4 und 6 des Baugebietes sind nur solche emittierenden Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Begründung:

Schädliche Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Lärm) auf die benachbarten Mischgebiete sind weitgehend zu vermeiden.

2. Bezüglich der nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise für Gewerbegebiete zulässigen Nutzungen wird für das Baugebiet festgesetzt:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können entsprechend der Baugebietsvorschrift ausnahmsweise zugelassen werden.
- b) Grundsätzlich ausgeschlossen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
 - Vergnügungsstätten

Begründung:

Diese Festsetzung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) erfolgt aus städtebaulicher Sicht allgemein im Hinblick auf die Randlage des Baugebietes und außerdem - was den Ausschluß von Vergnügungsstätten betrifft - zur Erhaltung der dörflichen Struktur.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet liegt am Ortsrand von Satow an der Landstraße Nr. 10 und ist aus Richtung Wismar kommend voll einzusehen. Im Hinblick auf eine dementsprechende architektonische Gestaltung wird für das Baugebiet festgesetzt:

In den Baufeldern 2, 4 und 5 wird die Grundflächenzahl mit 0,5, in den übrigen Baufeldern entsprechend der für Mischgebiete zulässigen Obergrenze mit 0,6 festgesetzt, so daß durch die Neubebauung das Maß der vorhandenen Bausubstanz, insbesondere hinsichtlich des angrenzenden Mischgebietes, nicht gestört und allgemein das gesamte Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

2.3. Straßenverkehrsflächen

Die einzelnen Gewerbegrundstücke werden über die gemeinsame öffentliche Anliegerstraße angebunden, weitere Erschließungen für den KFZ-Verkehr sind privatrechtlich auf den Baugrundstücken zu regeln.

Die Straßenbreite liegt bei 5,50 m; damit ist ein Aneinandervorbeifahren von 2 LKW problemlos möglich. Die erforderlichen öffentlichen Parkstände können auf einem 2 m breiten Grünstreifen neben der Fahrbahn gebaut werden.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken einzuordnen.

Ein gemeinsamer Geh- und Radweg in einer Breite von 2,50 m muß einseitig neben der Landstraße Nr. 10 und der Fahrbahn im Gewerbegebiet entstehen.

Zwischen den Baufeldern 3 und 4 ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt worden, die als Fuß- und Radweg eine günstige Verbindung vom Ort Satow in das neue Baugebiet herstellt.

2.4. Grünordnung

In dem als gewerbliche Baufläche vorgesehenen Gebiet wird ein Eingriff in die Flächen für Natur und Landschaft vorbereitet, den es so gering wie möglich zu halten gilt. In der Konkretisierung der Planung wird der Eingriff durch sparsame Verkehrserschließung, breite Randbepflanzungen, durch Begrünung des Straßenraumes und durch den Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher minimiert. Die begrenzende Hecke aus Hasel und Schlehe im Südosten des Gebietes wird mit einheimischen Sorten verbreitert (Hasel, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose u.a.), und im Abstand zur Bebauung (mindestens 10 m) dürfen keine Leitungen verlegt werden.

Notwendig werdender Bodenabtrag sollte in der Niederung der südwestlichen Baugebietsfläche und an den zu bepflanzenden Gebietsrändern aufgefüllt werden.

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten mit entsprechenden Flachwasserzonen (30 cm Wasserstand) und tieferen Bereichen (mind. 1 m).

Um dieses Becken sind Kopfweiden (*Salix alba*) anzupflanzen. Das sich daneben befindliche Soll ist eutrophiert und ist zu sanieren. Bei der Ausbaggerung ist auf die Ausbildung von flachen Böschungen (Verhältnis 1:3) zu achten. Die vorhandenen Kopfweiden sind zu erhalten.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB von der Bebauung freizuhalten Fläche entlang der Landstraße Nr. 10 ist als Grünfläche dargestellt. Diese Fläche ist als Ausgleichsfläche für den Eingriff anzusehen und mit Naturrasen anzusähen.

Als Pflegemaßnahmen ist eine einmalige Mahd im Jahr einzuplanen. Als Abgrenzung zwischen dieser Fläche und der Gewerbefläche im Südteil des B-Plans ist eine Hecke anzulegen. Dazu sind standortgerechte, einheimische Gehölze wie z. B. Hasel, Schlehe, Weißdorn und Hundsrose vorzusehen. Die Grünfläche ist locker mit Weiden (*Salix alba*) entlang der Landstraße zu bepflanzen, die als Kopfweiden auszuformen sind.

Innerhalb dieser Grünfläche ist südlich der Einmündung der Zufahrtsstraße von der Landstraße Nr. 10 ein temporäres Gewässer geplant. Dieses ist von den Aufschüttungen, welche in diesem Raum vorgesehen sind, auszusparen.

Das intakte Soll nördlich des Weges zu den Ausbauten (neben Baufeld 7) ist nach § 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern geschützt und ist zu erhalten. Als Sicherung ist ein wenigstens 5 m breiter Streifen um das Soll zu erhalten.

Nicht bebaute Grundstücksflächen und nicht für Stellplätze, Zufahrten und zulässige Nebenanlagen benötigte Flächen werden begrünt.

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind somit in der Lage, einen größtmöglichen Ausgleich für den Verlust an Naturraum zu schaffen und außerdem eine Verschlechterung des Kleinklimas und die Verringerung der Lebensräume für Flora und Fauna durch große versiegelte Flächen zu mildern.

2.5. Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Satow sind immissionsschutzbezogene Festsetzungen mit dem Ziel zu treffen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohnnutzungen in den in Nachbarschaft des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan-Entwurf ausgewiesenen Mischgebietsflächen soweit wie möglich vermieden werden. Hierbei ist besonders zu verweisen auf das nordöstlich des Planungsgebietes in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Mischgebiet bzw. die dort vorhandene Wohnbebauung.

In Verbindung damit muß auch die im Baufeld 5 des Planungsgebietes vorhandene Wohnnutzung im Sinne eines Mischgebietes hervorgehoben werden.

Davon ausgehend wird zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes mit dem Bebauungsplan Nr. 2 ein nach dem Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen gegliedertes Gewerbegebiet mit der Bestimmung festgesetzt, daß in den Baufeldern 4 und 6 des Planungsgebietes nur solche emittierende Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Grundsätzlich sind in allen Baufeldern des Baugebietes Betriebe und Anlagen mit Geruchsemissionen auszuschließen.

Mit der für die Baufelder 4 und 6 des Planungsgebietes getroffenen Festsetzung hinsichtlich des Emissionsverhaltens der dort - im Sinne eines diesbezüglich "eingeschränkten" Gewerbegebietes - zulässigen Betriebe und Anlagen wird eine städtebaulich sinnvolle - insbesondere auch die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigende - Abgrenzung zu den benachbarten Mischgebieten beabsichtigt, ohne die Baugebietsvorschrift § 8 BauNVO zu verletzen. Vielmehr sind in den Baufeldern allgemein zulässig Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht (wesentlich) stören, außerdem z. B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Wohnnutzung ist demgegenüber nur ausnahmsweise in "privilegierten Betriebswohnungen" gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Für die in die Baufelder 4 und 6 des Planungsgebietes einzuordnenden Betriebe und Anlagen ist eine Einzelfallprüfung aus der Sicht des Immissionsschutzes erforderlich. Dabei sind im Hinblick auf Lärmemissionen entsprechend der Forderung der Immissionsschutzbehörde nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschmissionen die im Baufeld 5 des B-Plans schon vorhandene Wohnnutzung im Sinne eines Mischgebietes nicht beeinträchtigen, d.h., für diese Wohnnutzung sind entsprechend der TA Lärm folgende Immissionsrichtwerte zugrunde zu legen:

- tags (6.00 - 22.00 Uhr): 60 dB (A)
- nachts (22.00 - 6.00 Uhr): 45 dB (A)

Damit ist auch ein hinreichender Lärmschutz für die angrenzenden Mischgebietsflächen gegeben. Hierbei sind Betriebe und Anlagen mit eventuell richtungsabhängigen Lärmemissionen erforderlichenfalls gesondert zu beurteilen.

Hinsichtlich der aufgrund ihres Emissionsverhaltens in den Baufeldern 1 bis 3 und 7 des Planungsgebietes zulässigen Betriebe und Anlagen ist mit Bezug auf den aus Immissionsschutzgründen jeweils erforderlichen Schutzabstand festzustellen, daß zur nächstgelegenen Wohnnutzung/Mischgebiet in der Regel ein Abstand von etwa 100 m eingehalten wird bzw. werden kann. Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes bei der Nutzung des Baufeldes 3 ist erforderlichenfalls eine diesbezügliche Einzelfallprüfung vorzunehmen, die eventuell auch Abschirmungsmaßnahmen oder entsprechende Maßnahmen in Betracht zieht. Betriebe und Anlagen, für die aus Immissionsschutzgründen ein Schutzabstand von 200 m erforderlich ist, sind mit Bezug auf die einzelnen Baufelder nur sehr eingeschränkt zulässig. Betriebe und Anlagen mit einem aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Schutzabstand von (wesentlich) mehr als 200 m müssen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zur Orientierung über die in den Baufeldern 1 bis 3 und 7 des Planungsgebietes zulässigen Betriebe bzw. Anlagen wird ein dementsprechender Auszug aus der Abstandsliste 1990 des Abstandserlasses/Nordrhein-Westfalen beigelegt.

3. ERSCHLIESSUNG DES BAUGEBIETES

3.1. Verkehrsanbindung

Das geplante Gewerbegebiet wird von der Landstraße Nr. 10 aus erschlossen. Die Zufahrt erfolgt am Anschlußpunkt des vorhandenen Landweges, der zu den Ausbauten führt. Die Zufahrt auf die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist gesichert.

3.2. Ver- und Entsorgung

Die Baugrundstücke werden an das öffentliche Wasserversorgungsnetz für Trink- und Löschwasser angeschlossen.

Gegenwärtig wird eine historisch gewachsene Wasserfassung am Rande von Satow betrieben. Entsprechende Trinkwasserschutzzonen wurden festgesetzt.

Die weitere wasserwirtschaftliche Entwicklung ist durch die Ergebnisse der Erkundung "Jürgenshagen" mengenmäßig abgesichert. Die nachgewiesenen Grundwasservorräte haben über den Raum Satow hinaus Bedeutung und sind als die wesentlichste Reserve im Südteil des Kreises anzusehen.

Erschlossen werden können diese Grundwasservorräte einerseits durch den Ausbau der WF Satow, andererseits durch den Neubau einer Wasserfassung zwischen Satow und Hohen Luckow.

Der Anschluß des Gebietes an die geplante Schmutz- und Regenwasserleitung des Ortes wird erst 1993 erfolgen können. Das in Sammelleitungen zu erfassende Regenwasser aus Straßen-, Hof- und Dachentwässerungen wird in ein Rückhaltebecken eingeleitet.

Zur Stabilisierung der Stromversorgung der Gemeinde Satow ist der Aufbau eines Mittelspannungsringes erforderlich. Es ist vorgesehen, das 20 kV-Kabel entlang der Landstraße Nr. 10 zu führen.

4. FLÄCHENBILANZ UND KOSTENERMITTLUNG

Fläche des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans	3,81 ha	
<hr/>		
Straßenverkehrsfläche der Landstraße Nr. 10	0,26 ha	
Verkehrsfläche zu den Ausbauten bestehende Feldhecke	0,02 ha	
vorhandene Grünfläche mit Söllen	0,07 ha	
vorhandenes Mischgebiet (Baufeld 5)	0,26 ha	
<hr/>		
gewerbliche Bauflächen (brutto) Baufelder 1, 2, 3, 4, 6 und 7	3,02 ha	100 %
<hr/>		
Verkehrsflächen	0,26 ha	8,6 %
Grünflächen und geplante Wasserfläche	0,35 ha	11,6 %
davon öffentliche Grünflächen	0,30 ha	
private Grünflächen	0,05 ha	
<hr/>		
gewerbliche Bauflächen (netto) Baufelder 1, 2, 3, 4, 6 und 7	2,41 ha	79,8 %

Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

a) Bau der Erschließungsstraße, einschließlich Gehweg, Randstreifen, Parkplätze, Einläufe, Straßenbeleuchtung	ca. 1.120.000 DM
b) Anpflanzungen und Instandsetzung der Hecken	ca. 62.000 DM
c) Regenwasserkanalisation, einschließlich Herstellung der Vorflut und der Grundstücksanschlüsse	ca. 127.500 DM
d) Schmutzwasserkanalisation, einschließlich Grundstücksanschlüsse	ca. 127.500 DM
e) Regenwasserrückhaltebecken (mit 3 Teichen in Grünfläche)	ca. 100.000 DM
f) Kläranlage	<u>ca. 500.000 DM</u>
Voraussichtliche Gesamtkosten	ca. 2.040.000 DM

5. ERGÄNZUNG DER BEGRÜNDUNG AUFGRUND DES BESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG SATOW VOM 05. 05. 1994 ÜBER DIE VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2

Der am 16. 02. 1993 Az.: II 660 b - 512.113-01.01.34 (2) genehmigte Bebauungsplan Nr. 2 für das Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Satow südlich der Landstraße Nr. 10 wurde vereinfacht geändert:

- Aufgrund der Erweiterung des Gewerbegebietes und der stärkeren Frequentierung durch die geplante Errichtung eines Getränke-Großhandelslagers wurde die Herstellung einer Linksabbiegespur im Zuge der Landstraße Nr. 10 erforderlich.
- Die Satzung über den B-Plan Nr. 2 wurde für das Baufeld Nr. 1 außer Kraft gesetzt. Hier kam es zu einer Überplanung durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 für die Erweiterung des Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Satow südlich der Landstraße Nr. 10. Die Erschließungsstraße wurde weitergeführt und die Randbepflanzung als Abgrenzung der Gewerbefläche zur umliegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche an den südwestlichen Rand des Baugebietes verschoben.

Ergänzt mit Beschluß - Nr. X / 59 - 4 / 94 der Gemeindevertretung Satow vom 05. 05. 1994.

Schlutow
Bürgermeister

6. ERGÄNZUNG DER BEGRÜNDUNG AUFGRUND DES BESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG SATOW VOM 20. 02. 1997 ÜBER DIE 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2

Der am 16. 02. 1993 mit Az.: II 660 b - 512.113-01.01.34 (2) vom Innenminister des Landes Mecklenburg - Vorpommern genehmigte Bebauungsplan Nr. 2 für das Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Satow südlich der Landesstraße Nr. 10 wurde erneut vereinfacht geändert.

Für die Nutzung der noch nicht bebauten Baufelder Nr. 3 und 4 der Gewerbeflächen zur Errichtung eines ALDI - Einkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von höchstens 700 m², ist die im Teil B - Text - des Bebauungsplans unter Nr. 1.1 im Satz 2 getroffene Festsetzung wie folgt geändert worden:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 700 m² für Waren des täglichen Bedarfs, soweit es sich nicht um die Verkaufsstellen der im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks- und produzierenden Gewerbebetriebe handelt, sind in den Baufeldern 3 und 4 ausnahmsweise zulässig und sonst unzulässig.
(§ 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO).

Der Abschnitt 2. GRUNDZÜGE DER PLANUNG in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 (Seite 5), Punkt 2.1. Art der baulichen Nutzung, Absatz 1.a) mit der Begründung dazu wird wie folgt geändert:

1. Bezüglich der nach § 8 Abs. 2 BauNVO für Gewerbegebiete allgemein zulässigen Nutzungen
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zweckewird für das Baugebiet festgesetzt:

- a) Einschränkungen der Zulässigkeit der unter "Gewerbebetriebe aller Art" fallenden Einzelhandelsbetriebe:
 - Unzulässig sind grundsätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 700 m².
 - Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 700 m² für Waren des täglichen Bedarfs, soweit es sich nicht um die Verkaufsstellen der im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks- und produzierenden Gewerbebetriebe handelt, sind in den Baufeldern 3 und 4 ausnahmsweise zulässig und sonst unzulässig.
(§ 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO)

Begründung:

Abgesehen von der grundsätzlich vorgeschriebenen Unzulässigkeit von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind aus städtebaulicher Sicht entsprechend den diesbezüglichen landesplanerischen Vorgaben allgemein auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 700 m² für das vorgesehene Gewerbegebiet auszuschließen.

Da das Gewerbegebiet vorwiegend der Ansiedlung von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben dienen soll, werden Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs, soweit es sich nicht um die Verkaufsstellen der im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks- und produzierenden Gewerbebetriebe handelt, nur ausnahmsweise in den Baufeldern 3 und 4 zugelassen.

Ergänzt mit Beschluß Nr. der Gemeindevertretung Satow vom 20. 02. 1997.

Matrisch
Bürgermeister