

GEMEINDE SATOW

SATZUNG

zur

1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für die Ortslage Reinshagen

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

- Innenbereichssatzung -

- Begründung -

Satow, 21.06.2004



Kügel
Bürgermeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der 1. 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 1. ÄNDERUNG

Die von der Gemeinde am 15.07.1996 beschlossene Innenbereichssatzung für die Ortslage Reinshagen ist am 25.11.1996 in Kraft getreten.

Mit der Satzung wurde die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Reinshagen 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 in 3 Punkten geändert werden:

1. Einbeziehung der Baulücke zwischen den zwei Teilbereichen der Innenbereichssatzung.
Die Änderung betrifft die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 1, 33, 34 und 35 der Flur 3 der Gemarkung Reinshagen
(Änderungsfläche 1)
2. Einbeziehung einer Fläche südlich des Hanstorfer Landweges.
Die Änderung betrifft die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 1, 2, 3, 4 und 5 der Flur 4 der Gemarkung Reinshagen
(Änderungsfläche 2)
3. Einbeziehung des ehemaligen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr.: 1 „Wohnsiedlung Reinshagen“ in den Innenbereich (Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
(Änderungsfläche 3)

2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlage der 1. 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 1. Änderung, so dass eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger stattfindet (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.

Im Bereich von Gewässern ist gemäß § 81 Abs. 1 und 2 LwaG in einem Abstand von 7 Metern zur Böschungsoberkante die Errichtung von baulichen Anlagen verboten

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 Änderungsfläche 1 ist ein Bodendenkmal bekannt, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde erfolgen darf. Aus archäologischer Sicht sind während der Bauarbeiten jederzeit Funde möglich. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil der Satzung aufgenommen.

Wenn während der Erdarbeiten weitere 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

ÄNDERUNGSFLÄCHE 1

Zwischen den zwei Teilen der rechtskräftigen Satzung erstreckt sich entlang der Kreisstraße 6 eine unbebaute Baulücke. Auf einem Teil standen früher Stallgebäude, die aufgrund ihres Zustandes abgerissen wurden.

Durch diese Baulücke erscheint das Dorfgebiet „zerrissen“, so dass eine Bebauung in diesem Bereich der Abrundung eines geschlossenen Dorfensembles dient.

Beim Ausbau der Kreisstraße 6 wurde die Struktur der Änderungsfläche 1 durch den Ausbau eines Rad- und Gehweges bereits verändert.

Im Jahr 2003 erfolgte der Neubau einer Buswendeschleife.

Der Uferbereich des Teiches wird hierbei einem besonderen Schutz unterstellt.

Um die Blickachse in die Umgebung der südöstlichen Seite der Kreisstraße 6 zu erhalten, wird dieser Bereich ausgespart (Flurstücke 38 – 41, Flur 4, Gemarkung Reinshagen).

ÄNDERUNGSFLÄCHE 2

In der Änderungsfläche 2 befindet sich eine Bebauung in Form mehrere Schuppen und Gartenhäuser. Bebauungsbedarf für Altenteile besteht in diesem Bereich ebenfalls.

Deshalb soll dieser Bereich zur Erweiterung des Innenbereichs mit in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung einbezogen werden, um Unsicherheiten für künftige Vorhaben zu vermeiden. Ein großer Teil der Fläche wird als Gartenfläche festgesetzt.

Der Uferbereich des Teiches wird hierbei einem besonderen Schutz unterstellt.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 3

Der ehemalige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohnsiedlung Reinshagen“, der aufgehoben wird, da die Ziele des Planes weitgehend realisiert wurden und eine weitere Realisierung aufgrund des Konkurses des Erschließungsträgers nicht möglich ist, wird als Klarstellung in die Satzung übernommen. Somit steht dann der Gemeinde eine sachgemäße Planung für künftige Entscheidungen in der gesamten Ortslage zur Verfügung.

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 Erschließungsfläche 1 ist über die Kreisstraße 6 erschlossen und liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Die Erschließungsfläche 2 befindet sich in den hinteren Grundstücksteilen der am Hanstorfer Landweg erschlossenen Grundstücke.

Die Änderungsfläche 3 wird von dem Hanstorfer Landweg erschlossen. Die Zufahrten bestehen bereits.

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

5.2 WASSERVERSORGUNG

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

5.3 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Löschteiche.

5.4 ABWASSER

Die Schmutzwasserbeseitigung in der Ortslage Reinshagen 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 Erreichbarkeit aller Grundstücke durch die Müllfahrzeuge ist durch die Lage an öffentlichen Straßen gesichert.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

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

Zu beachten wäre eventuell der Verkehrslärm der durch das Änderungsgebiet 1 verlaufenden Kreisstraße 6. Die möglichen Vorhaben auf dieser Änderungsfläche sind jedoch nicht stärkeren Belastungen ausgesetzt als die bereits vorhandene Wohnbebauung.

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

Die Änderungsfläche 3 erfordert keinen Ausgleich (Klarstellung).

Durch die Änderungsfläche 1 wird ca. 1,5 ha Garten- und Ackerland 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 Gartenland und Ackerland zu Bauland.

Die Minimierung des Eingriffs erfolgt durch Festsetzungen zum Schutz der bestehenden Biotope.

Die vorhandenen Baum- und Heckenstrukturen im Geltungsbereich sind entsprechend der Gehölzschutzverordnung der Gemeinde Satow 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 Änderungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 zu treffen.

Die Festsetzung von Pflanzgeboten dient diesem Anliegen.

Als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaftshaushalt ist an den an der freien Feldlage angrenzenden Änderungsflächen eine 5 m breite Hecke anzulegen.

Es ist eine Hecke mit Überhälter aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit folgender Pflanzqualität zu pflanzen und zu pflegen: Sträucher 2x verpflanzt, 60 – 100 cm; Heister 2x verpflanzt, 150 – 200 cm.

Folgende Arten werden empfohlen: Traubenkirsche, Eingriffiger Weißdorn, Haselnuss, Schlehe, Wildrose, Holunder, Wolliger und Gewöhnlicher Schneeball.