

GEMEINDE HANSTORF
1. ÄNDERUNG
DER INNENBEREICHSSATZUNG
für die
ORTSLAGE HANSTORF

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

- BEGRÜNDUNG -

Hanstorf, 07.04.2003

14



Kühn
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.** Anlaß der 1. Änderung
- 2.** Planungsrechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf
- 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
- 6.0.** Immissionsschutz
- 7.0.** Grünordnung

1. ANLASS DER 1. ÄNDERUNG

Die von der Gemeinde am 03.08.1998 beschlossenen Innenbereichssatzungen für die Ortslage Hanstorf sind am 01.12.1998 in Kraft getreten.

Mit der Satzung wurden die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hanstorf 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 einbezogen ("Abrundungssatzung" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB).

Um den heutigen Erkenntnissen gerecht zu werden, sollte die Satzung im 1. Entwurf in 2 Punkten geändert werden:

1. Einbeziehung der Flächen im Norden der Ortslage bis zur Nutzungsgrenze (Hecken) als klare Trennung von Innenbereich / Außenbereich.

Die Änderung betrifft die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 4/2, 4/6, 4/8 u. 4/9 der (neu:40 - 44) Flur 1 der Gemarkung Hanstorfⁿ (Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 21 Nr. 1 BauGB).

2. Einbeziehung des baulich und grünordnerisch genutzten Bereichs des Pfarrhofs.

Die Änderung betrifft die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 52, 127,128 und 129 der Flur 1 der Gemarkung Hanstorfⁿ (Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 21 Nr. 1 BauGB).

Während der Auslegung des 1. Entwurfs gingen Anregungen ein, die zusätzlich zu den im 1. Entwurf getroffenen Klarstellungen des Innenbereiches zu weiteren führen:

3. Einbeziehung des ehemaligen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnpark Hanstorf“ (Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 21 Nr. 1 BauGB).

4. Einbeziehung der zwischen der Änderungsfläche 1 und dem Kirchhof liegenden bebauten Grundstücke zur Klarstellung des Innenbereichs (Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 21 Nr. 1 BauGB).

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 Änderungs- und Auslegungsbeschluß eingeleitet. Nach Beschluß der Gemeindevertretung fand die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 (2) BauGB statt. Den betroffenen Bürgern wird so Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gleichzeitig fand mit der öffentlichen Auslegung die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange statt.

Am 16.12.2002 wurden die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft und die verschiedenen Belange gegeneinander abgewogen.

Der von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 16.12.2002 gebilligte 2. Entwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 13.01.2003 bis zum 14.02.2003 im Amt Satow während der Dienststunden aus. Die aus den vorgebrachten Bedenken resultierenden Änderungen führten zu einer Betroffenenbeteiligung. Am 07.04.2003 wurden alle Belange gegeneinander abgewogen und es konnte der Satzungsbeschluß gefaßt werden.

3. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Die gesamte Ortslage liegt in der Schutzzone III des **Trinkwasserschutzgebietes** „Warnow“ und der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Gorow.

Zur Orientierung über die in den Trinkwasserschutzgebieten zu beachtenden Schutz-Bestimmungen 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.

Für die Änderungsflächen liegen keine Informationen hinsichtlich eines **Altlastenverdachts** vor.

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

Im Bereich der Änderungen 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde wenigstens 14 Tage vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen. 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).

Gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V trägt der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten.

Im Bereich der Änderungsfläche 1 befindet sich das **verrohrte Gewässer 2. Ordnung** 2LV 17- 2/6. Gemäß § 81 LWaG ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von mindestens 7m zum Gewässer einzuhalten. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in dieses Gewässer oder seine Zuflüsse ist die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes „Warnow-Beke“ einzuholen.

4. CHARAKTERISIERUNG DER ÄNDERUNGSFLÄCHEN

ÄNDERUNGSFLÄCHE 1

Der tatsächlich baulich geprägte Bereich der Änderungsfläche 1 stellt sich anders dar, als in der Satzung ausgewiesen. Deshalb wird der Bereich zur Klarstellung des Innenbereichs bis zum Grundstück des Kirchhofes einbezogen, um Unsicherheiten für künftige Vorhaben zu vermeiden. Aufgrund jetzt vorliegender Vermessungsunterlagen, die im Rahmen der Flurneuordnung entstanden, ist dies möglich:

- Bei der Aufstellung der Innenbereichssatzung 1998 wurde die Lage der nördlichen Ortsdurchfahrtsgrenze und der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich falsch eingeschätzt. Da der Bereich bereits baulich genutzt wird, soll er bis an die Nutzungsgrenzen (Hecke) in den Innenbereich einbezogen werden. Die Zufahrt des Grundstücks 4/8 (neu:43) befand sich ursprünglich direkt hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze (jetzt Flurstück 44). Im letzten Jahr wurde eine zweite angelegt, die direkt auf das Haus zuführt. Der nördliche Bereich des Grundstücks zwischen Wohnhaus und ehemaliger Zufahrt wurde als Lagerfläche (Holzplatz) und Grabeland genutzt.
- Der hintere Bereich der Grundstücke 39-44 ist durch bauliche Anlagen bestimmt und wird bis zu ihrer Hecke einbezogen.
- Die südwestliche Satzungsgrenze der Flurstücke 33-23 wird der natürlichen Begrenzung (Wasserfläche) angepaßt. Dabei wird zum Schutz des Gewässers zwischen dem bebauten Bereich und der Gartenfläche unterschieden.
- Im Gebiet der Flurstücke 19-22 wird die Satzungsgrenze entsprechend dem bebauten Bereich belassen.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 2

Der Bereich des Pfarrhofs wurde bei der Aufstellung der Satzung sehr eng gezogen. Die große Pfarrscheune, die derzeit zu einer Begegnungsstätte ausgebaut wird, und der durch weitere Nebengebäude baulich genutzte Bereich soll als Klarstellung einbezogen werden.

Der gärtnerisch genutzte Teil des sensiblen Denkmalschutzbereiches wird als Grünfläche festgesetzt.

Im Hinblick auf künftige Aktivitäten soll gleichzeitig der Rahmen die weitere Nutzung der Grünflächen in diesem Bereich klargestellt werden. Ergänzt werden soll der Bereich um eine Fläche im Nordwesten. Hier befindet sich bereits die Zufahrt des hinteren Grundstück-

teils des Pfarrhofes Die Flurstücke 127,128 und 129 werden als Fest- und Spielwiese genutzt.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 3

Der ehemalige Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnpark Hanstorf“, der aufgehoben wurde, da die Ziele des Plans realisiert wurden, wird als Klarstellung in die Satzung übernommen. Somit steht der Gemeinde dann eine sachgemäße Planung für künftige Entscheidungen in der gesamten Ortslage zur Verfügung.

5. ERSCHLIESSUNGSBEDINGUNGEN

5.1. VERKEHRSMÄßIGE ANBINDUNG

Alle geänderten Flächen sind direkt über die vorhandenen öffentlichen Wege und Straßen erreichbar, so daß keine neuen Erschließungsanlagen entstehen müssen.
Beide Änderungsflächen werden über die Landesstraße erschlossen und besitzen bereits Zufahrten innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.
Die erforderlichen privaten Stellflächen sind auf den Grundstücken im Bauantragsverfahren festzulegen.

5.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt für die Ortslage Hanstorf über den Verbund aus dem Wasserwerk Retschow.

5.3 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Löschteiche.

5.4 ABWASSER

Die Schmutzwasserbeseitigung der gesamten Ortslage erfolgt über eine zentrale Entwässerungsanlage.

Ziel ist es, unverschmutztes Regenwasser durch geeignete Vorrichtungen (Versickerungsschächte, -mulden, -gräben) möglichst auf den Grundstücken zu versickern.
Für Überschußwasser stehen die Vorfluter zur Verfügung. Für die Einleitung in diese Vorflut bedarf es einem Antrag an den Wasser- und Bodenverband.

5.5. ENERGIEVERSORGUNG

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

5.6. ABFALLENTSORGUNG

Die Müllentsorgung wird durch das örtliche Müllentsorgungsunternehmen gewährleistet und ist von der Abfallsatzung des Kreises geregelt.
Die Erreichbarkeit aller Grundstücke durch die Müllfahrzeuge ist durch die Lage an öffentlichen Wegen (Pfarrhof auch von der Dorfstraße) gesichert.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

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

Zu beachten ist der Verkehrslärm der Landesstraße. Die Ortsdurchfahrt ist als vorbelasteter Bereich einzuschätzen. Die möglichen Vorhaben (Verdichtungen) auf der einbezogenen Änderungsfläche 1 sind jedoch nicht stärkeren Belastungen ausgesetzt als die bereits vorhandene Wohnbebauung.

So geht die Gemeinde davon aus, daß auch die Prüfung nach § 34 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, EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ

Die ÄNDERUNGEN 1 - 3 erfordern keinen Ausgleich (Klarstellungen).



Ansicht ÄNDERUNGSFLÄCHE 1 –
Flurstück 4/8- 4/9 – von der
Landesstraße aus gesehen



Ansicht ÄNDERUNGSFLÄCHE 2 –
Flurstücke 128,129 und 52, hinterer Teil
– vom Weg, Flurstück 125, aus gesehen