



Gemeinde Satow

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

Innenbereichssatzung
für eine Teilfläche in Satow-Oberhagen

Ergänzungssatzung Satow-Oberhagen 2
westlich der Kröpeliner Straße

Begründung

Beschluss der Gemeinde vom 25. 01. 2007
In Kraft mit Ablauf des 31. 03. 2007


E. Krüger
Bürgermeisterin

1. Ziel und Zweck der Satzung

Für eine Teilfläche westlich an die Innenbereichssatzung (IBS) in Satow-Oberhagen anschließend besteht Satzungsbedarf, um die bauliche Entwicklung für diese Fläche zu steuern. Der Bereich befindet sich nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den Bereich Satow-Oberhagen (kurz IBS Oberhagen genannt).

Bei der Erarbeitung der IBS Oberhagen bestand 1995/1996 keine Veranlassung, die westlich an den Geltungsbereich anschließenden baulichen Anlagen (Bauernhof) und deren Nutzung einzubeziehen. Inzwischen hat sich der noch im Außenbereich liegende Wohnstandort (Wohnhaus des Hofes) gefestigt.

In der Baulücke auf der Nordseite des Feldweges sind nach der Rechtswirksamkeit der IBS Oberhagen (27. 02. 1996) zwei weitere Wohngebäude (Eigenheime, genehmigt nach § 34 BauGB) entstanden. In der 2. Reihe wurde auf einem sogenannten Pfeifengrundstück ein weiteres Eigenheim neu errichtet (Kröpeliner Straße 11 b). Für die Südseite des Feldweges bestehen Bebauungsvorschläge. Außerdem wurden auch hier Nebenanlagen im Außenbereich neu errichtet.

Es besteht keine Notwendigkeit, die bestehende IBS Oberhagen zu ändern und/oder den Geltungsbereich zu vergrößern (siehe Anlage 2). Stattdessen ist eine Ergänzungssatzung erforderlich, die zur Unterscheidung von der bestehenden IBS Satow-Oberhagen (1) die rechtseindeutige Bezeichnung „Ergänzungssatzung Satow-Oberhagen 2“ trägt.

Die Gemeindevertretung hat am 30. 09. 2004 den Aufstellungsbeschluss für diese Satzung gefasst und den Geltungsbereich in einer Größe von ca. 1,2 ha vorgegeben.

Allerdings ging die Gemeinde davon aus, dass die IBS Oberhagen geändert werden soll. Eine Änderung der IBS Oberhagen kommt einer Neufassung gleich, da die Vorhaben und die neuen gesetzlichen Grundlagen zu beachten sind.

Mit der Ergänzungssatzung (früher Abrundungssatzung) kann die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich hin erweitert werden. Einzelne Grundstücke können in den Innenbereich einbezogen werden. Der Zweck einer Ergänzungssatzung liegt in der Schaffung eines geschlossenen und einheitlichen Ortsrands.

Die Gemeindevertretung hat am 27. 01. 2005 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung fand vom 11. 04. bis zum 13. 05. 2005 statt, Bürger haben keine Anregungen geäußert. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden hatten den Entwurf zur Abgabe einer Stellungnahme erhalten.

Da nach den Unterlagen der Unteren Naturschutzbehörde der Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung innerhalb des FFH-Gebietes lag, wurde das Aufstellungsverfahren unterbrochen. Inzwischen hat sich herausgestellt, dass die Grenze des FFH-Gebietes an der Ortslage Satow-Oberhagen falsch dargestellt ist und der Plangeltungsbereich dieser Satzung nicht im FFH-Gebiet liegt bzw. nach der Kartenkorrektur liegen wird.

Die Untere Naturschutzbehörde hat am 11.10.2006 mitgeteilt:

„Der jetzt vorgelegten Planung kann aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugestimmt werden. Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich des FFH-Gebietes wurden durch eine alternative Grenzziehung der Fachbehörde ausgeräumt. Der zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft kann mit der in der Satzung geplanten Hecke ausgeglichen werden.“

2. Inhalte der Satzung

Die Gemeinde Satow hat einen Flächennutzungsplan (FNP), der seit 10. 04. 2001 wirksam ist (siehe Anlage 1).

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im FNP (noch) nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Er grenzt westlich an W/10 an.

Die Gemeinde geht davon aus, dass im vorliegenden konkreten Fall die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche zulässig ist und die im BauGB vorgegebene Möglichkeit, diesen Bereich als Ergänzungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu entwickeln, besteht. Der Erlass einer Ergänzungssatzung ist an die Voraussetzung geknüpft, dass nur einzelne Grundstücke in den Bebauungszusammenhang einbezogen werden dürfen.

Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt. Die Beurteilung von Vorhaben auf der freien Fläche ist nach § 34 BauGB gut möglich.

Ein neues Vorhaben ist mit der Wirksamkeit dieser Satzung zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden“ (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Mit dieser Satzung werden die vorhandenen Nutzungen auf der Nordseite des Feldweges langfristig gesichert und auf der Südseite Bauplanungsrecht für ein weiteres Vorhaben geschaffen. Die Fläche nördlich des vorhandenen Weges ist in der Satzung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil und die Fläche südlich des Weges als Ergänzungsfläche gekennzeichnet.

Neue Vorhaben müssen Art und Maß der baulichen Nutzung wie in der näheren Umgebung beachten. Die Umgebung ist durch die offene Bauweise und eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,4 geprägt.

Die Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung ist zu gewährleisten und dabei darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Der in den Geltungsbereich dieser Satzung einbezogene Teil des Flurstückes 45/3 ist nahezu eben. Das erleichtert die Einfügung in das Ortsbild.

Die Erschließung kann wie in der näheren Umgebung gesichert werden. Die Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung liegen im öffentlichen Straßenbereich.

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist hier nicht möglich.

Auf der Südseite entsteht ein neuer Ortsrand, der ortstypisch gestaltet werden soll. Daher ist in der Satzung festgesetzt, dass eine Feldhecke zu pflanzen ist. Die Fläche der Feldhecke ergibt sich aus der Berechnung des möglichen Eingriffes in Boden, Natur und Landschaftsbild.

Vom Flurstück 45/3 sind von ca. 1.800 m² bei einer ortsüblichen GRZ von 0,4 ca. 720 m² durch bauliche Anlagen überbaubar.

Bei einem Ausgleich 1 : 1 sind vom Flurstück 45/3 ca. 720 m² als Feldhecke (80 m Länge, 9 m Breite) anzulegen.

3. Auswirkungen der Satzung

Mit Inkrafttreten der Satzung wird Baurecht für das Bauen auf den überbaubaren Grundstücksflächen auf einer ehemals unversiegelten Ackerfläche geschaffen. Bodenrechtliche Spannungen sind nicht zu erwarten. Die Ortslage wird baulich abgerundet.

Die Verkehrsanbindung und die technische Erschließung ist mit den Versorgungs-trägern abzustimmen und erfolgt über den Feldweg von der Kröpeliner Straße aus. In diesem Weg befinden sich die Leitungen zur Ver- und Entsorgung der anliegenden Grundstücke. Der Weg hat Straßenbeleuchtung. Der Feldweg ist im FNP als Wanderweg dargestellt. Diese Funktion wird durch weitere Anlieger an diesem Weg nicht beeinträchtigt.

Zur Müllabfuhr sind die Mülltonnen weiterhin an der Kröpeliner Straße am Abfuhrtag bereitzustellen. Der Bereitstellungsplatz ist vorhanden. Die technischen Lösungen sind im Bauantrag darzustellen. Gegebenenfalls ist ein gesonderter Vertrag zur Abfallbeseitigung für das Vorhaben auf der Ergänzungsfläche erforderlich.

Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen und über die zentrale Ortsentwässerung des Zweckverbandes „Kühlung“ (ZVK) abzuleiten. Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten sind mit diesem Verband abzustimmen.

Das anstehende unbelastete Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen auf den Grundstücken versickert werden.

Für die Einleitung von gefasstem Niederschlagswasser in die Vorflut ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bad Doberan eine Wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) zu beantragen.

Diese Gewässerbenutzung setzt die Zustimmung des Eigentümers des Gewässers voraus. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist beim ZVK zu beantragen.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) 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 sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen und zu Lasten des Bauträgers umzuverlegen bzw. anzubinden.

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

Die Wasserentnahmestelle darf max. 300 m vom zu schützenden Objekt entfernt sein. Der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ entsprechend, müssen die aufgeführten Löschwasserwerte für 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Im Geltungsbereich dieser Satzung befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen, archäologische Fundgebiete, geschützte Biotop, Naturdenkmale, Vermessungspunkte, Baudenkmale. Das weiter westlich gelegene geschützte Biotop Nr. 11057 „Naturnahe Feldhecke“, Größe 2,589 m² wird durch Vorhaben im Planbereich dieser Satzung nicht beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich wird nicht durch Verkehrslärm – der von der Kröpeliner Straße ausgeht – beeinträchtigt. Auf der kurvenreichen Kröpeliner Straße ist die Geschwindigkeit auf 40 km/h begrenzt.

Die Auswirkungen der Ergänzungssatzung sind durch Festsetzungen ausreichend geregelt. Darüber hinausgehende Hinweise – wie bei B-Plänen üblich – sind hier für das eine unbebaute Grundstück nicht erforderlich.

Innenbereichssatzung für den Bereich Satow-Oberhagen,
in Kraft seit 27. 02. 1996; Planzeichnung, verkleinert auf Maßstab 1 : 4.000

