

BEGRÜNDUNG

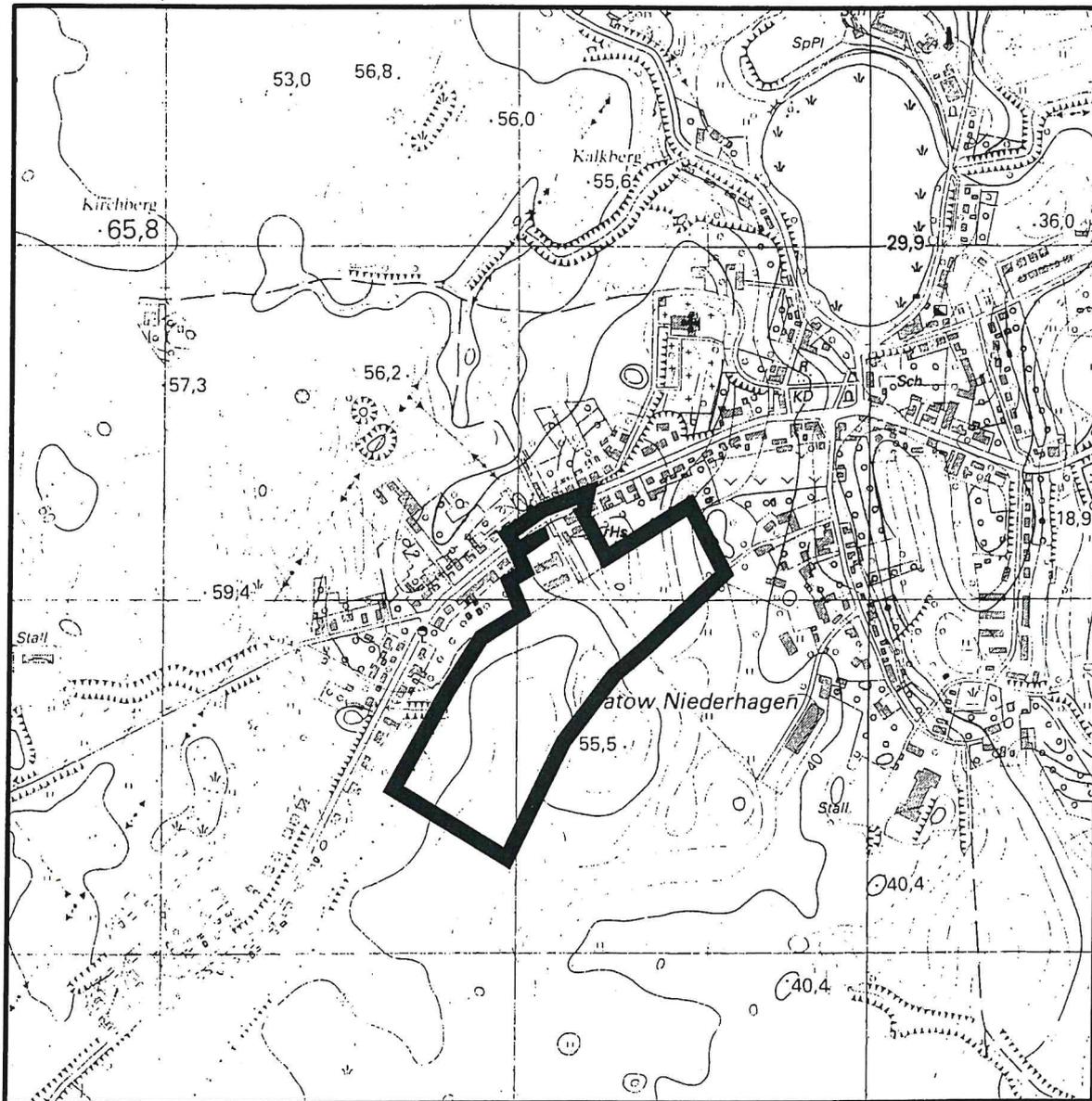
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

DER

GEMEINDE SATOW

LANDKREIS BAD DOBERAN



GEMEINDE SATOW

LANDKREIS BAD DOBERAN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„NIEDERHAGEN“

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3(1)

§ 4(1)

§ 3(2)

§ 3(3)

§ 10



DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES
WURDE AUSGEARBEITET VON:

GOSCH – SCHREYER – PARTNER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Inhaltsverzeichnis

1. Übergeordnete planerische Vorgaben
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Allgemeines Planungsziel
4. Einzelfragen der Planung
 - 4.a Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.a.a Im Allgemeinen Wohngebiet
 - 4.a.b In den Gemeinbedarfsflächen
 - 4.b Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
 - 4.c Immissionsschutz
 - 4.d Kinderspielplatz
 - 4.e Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.f Archäologie und Denkmalpflege
5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Ver- und Entsorgung
8. Finanzierung

Alle kursiv geschriebenen Teile dieser Begründung wurden auf Grund der Anzeigeverfügung des Landkreises Bad Doberan vom 07.12.1999 zur Erfüllung der Maßgaben und Auflagen eingefügt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6
- Niederhagen -
der Gemeinde Satow

1. Übergeordnete planerische Vorgaben

Entsprechend dem 1. Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und dem Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock ist die Gemeinde Satow als ländlicher Zentralort und Siedlungachsenendpunkt im Ordnungsraum Rostock festgelegt. Die Gemeinde kann angemessen, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Siedlungsstruktur und des Siedlungs- und Bevölkerungsbestandes, funktionsgerechte Flächenausweisungen für den Nahbereich vornehmen. Als Ausfluß dieser Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden Allgemeine Wohngebietsflächen neu ausgewiesen, so daß die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Satow entsprechend den überregionalen Vorgaben vorangetrieben werden kann.

Außerdem besitzt die Gemeinde Satow einen genehmigten Flächennutzungsplan mit einer ebenfalls rechtswirksamen Änderung. Der Flächennutzungsplan weist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche (W 2) aus. Nördlich davon sind Gemeinbedarfsflächen in den Bereichen vorgesehen, in denen tatsächlich öffentliche Einrichtungen der entsprechenden Art vorhanden sind. Da der Bebauungsplan Nr. 6 diese Ausweisungen des Flächennutzungsplanes nachvollzieht, ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 des BauGB Genüge getan worden.

In diesem Zusammenhang muß darauf hingewiesen werden, daß die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche W 2 ca. 7 ha umfaßt, der Bebauungsplan Nr. 6 jedoch zunächst nur die Hälfte dieser Wohnbauflächen realisiert, um kurzfristig den akuten Wohnraumangel decken zu können. Eine Erschließung eines wesentlich größeren Wohngebietes würde längere Zeit in Anspruch nehmen und damit die Bedarfsdeckung um weitere Jahre hinausschieben. Die vollständige Ausnutzung des gesamten Wohngebietes W 2 des Flächennutzungsplanes wird mittelfristig realisiert werden. Die Straßenverkehrsplanungen des Bebauungsplanes Nr. 6 sehen dies bereits mit vor.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und wird wie folgt begrenzt:

Südostgrenze der Grundstücke Satower Hauptstraße 33-55 sowie die Verlängerung des Grundstückes Nr. 57 (nur ungerade Nummern), Satower Hauptstraße, Südwestgrenze der Grundstücke Satower Hauptstraße 19-29 und die Ostgrenze des Ambulanzgrundstückes, Nordostgrenze des Flurstückes 127/5, Südostgrenze des Flurstückes 127/5 und 139/4.

Entlang der Satower Hauptstraße sind Wohngebäude vorhanden, zwischen denen ein Kindergarten sowie die ärztliche Ambulanz liegen. An diese Gebäude schließt sich im Nordosten das eigentliche Zentrum des Ortes Satow mit typisch kleinörtlicher, gemischt genutzter Gemengelage an. In diesem Bereich sind z. B. ein Supermarkt, aber auch andere Einkaufsmöglichkeiten sowie Post, Verwaltung und Feuerwehr vorhanden. Das Plangebiet grenzt also auf kurze Entfernung an den Ortskern von Satow.

Auf der anderen Seite der Satower Hauptstraße ist in jüngster Zeit ein größeres Tages- und Seminarhotel eröffnet worden. Der rückwärtige Teil des Geltungsbereiches wird landwirtschaftlich genutzt. Hier grenzt im Osten ein größerer Reitplatz an, der in sich südlich anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen eingebettet ist.

Laut Aussage des Geologischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern stehen ingenieurgeologische und hydrogeologische sowie lagerstättenkundliche Bedenken den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen. Es werden folgende Hinweise zu den regionalgeologischen Verhältnissen im Plangebiet gemacht:

Das Plangebiet liegt in einer Grundmoränenlandschaft. Oberflächennah steht mächtiger sandstreifiger Geschiebemergel an. Der Boden ist generell tragfähig. In Bodenmulden kommt es zu Stauwasserbildung. Desweiteren ist die Frostempfindlichkeit des Geschiebemergels zu beachten. Aufgrund der Archivunterlagen des Geologischen Landesamtes läßt sich sagen, daß der im Untersuchungsraum verbreitete obere Grundwasserleiter gedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt ist. Die Grundwasserfließrichtung und Oberflächenentwässerung orientieren sich nach Südosten über Vorfluter zur Warnow.

3. Allgemeines Planungsziel

Satow ist Zentrum einer Amtsgemeinde mit ca. 6.000 Einwohnern und liegt mitten zwischen Rostock und Bad Doberan. Der Ort ist geprägt durch die Bebauung mit Eigenheimen, kleineren Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsbetrieben und nicht wesentlich störenden Gewerbeanteilen sowie Handwerksbetrieben. Ein kleines Einkaufszentrum ist nordöstlich des Plangebietes im Ortszentrum neu entstanden.

Insbesondere nach der Grenzöffnung hat sich herausgestellt, daß in der Gemeinde Satow erheblicher Bedarf an bebaubaren Grundstücken besteht, weil akuter Wohnraummangel herrscht. Da sich der Ortskern Satows in einer freundlichen Gestaltung und Atmosphäre präsentiert und sich die gesamte Ortschaft wegen der günstigen Lage zu den Städten Rostock und Bad Doberan als Wohnort anbietet, sollen kurzfristig hauptsächlich Wohngrundstücke ausgewiesen werden. So kann zum einen den Bevölkerungsentwicklungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen und zum anderen dem Nachfragebedarf für Wohnraum nachgekommen werden.

4. Einzelfragen der Planung

4.a Art und Maß der baulichen Nutzung

4.a.a Im Allgemeinen Wohngebiet

Der größte Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil hier aus den unter Ziffer 3 dieser Begründung dargelegten, städtebaulichen Gründen neue Wohnbebauung angesiedelt werden soll.

Um auf der anderen Seite dem kleinörtlichen Charakter Satows zu entsprechen und neben der Wohnnutzung andere, nicht störende Nutzungsarten wie z. B. Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften oder Büros und Praxen auch in diesem Bereich zuzulassen, wird ein Allgemeines Wohngebiet (und kein Reines Wohngebiet) festgesetzt.

Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,40 (in einem Bereich lediglich nur 0,35) gewählt, so daß für die Bebauung relativ kleine Grundstücke benötigt werden. In der heutigen Zeit ist es ökologisch nicht vertretbar, Neubebauung mit großem Flächenbedarf, wie er bei der Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl nötig wäre, vorzusehen. Dies würde zu noch erheblicheren landschaftspflegerischen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen führen, so daß Neubaubereiche kaum noch finanzierbar wären.

Da eine offene Bauweise festgesetzt wurde und auch die Geschossigkeit nur zwischen ein und zwei Geschossen schwankt, ist gewährleistet, daß trotz der für ein Allgemeines Wohngebiet hohen Grundflächenzahl von 0,40 keine zu massive Bebauung entstehen wird, die den Ortscharakter und die Bebauungstypik von Satow sprengen würden.

Bei der Ausweisung der Ausnutzungsziffern mußte außerdem bedacht werden, daß das Plangebiet unmittelbar an das nördlich und nordöstlich angrenzende Ortszentrum von Satow anschließt und schon deshalb eine höhere Ausnutzbarkeit für die Grundstücke gewählt werden kann, als wenn diese ganz am Rand einer Ortschaft ausgewiesen werden.

Da der südliche Teil des Plangebietes, auch nach Ausweitung des Neubaugebietes nach Osten hin, den Ortsrand bilden wird, ist für diesen Bereich nur eine Eingeschossigkeit als Übergang zur freien Landschaft hin vorgesehen. Auch die Grundflächenzahl wurde hier auf 0,35 etwas gemindert.

Außerdem gilt die Regelung, daß nur maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen werden. So soll gewährleistet werden, daß die Grundstücke nicht zu massiv bebaut werden und dadurch ein weicher Übergang von der freien Landschaft zum Bebauungszusammenhang des Ortes geschaffen wird. Nur durch die Begrenzung auf maximal 2 Wohneinheiten kann verhindert werden, daß in diesen Bereichen Geschößwohnungsbauten entstehen, die die Bebauungsintensität übersteigen würden.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden durch textliche Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für das Plangebiet ausgeschlossen. Die Tankstellen sind aus verkehrstechnischen Gründen im Plangebiet schwer zu realisieren. Der größte Teil der Bauflächen wird über eine verkehrsberuhigte Zone als Mischfläche erschlossen und liegt überhaupt nicht an überörtlichen Haupterschließungsstraßen. Die verkehrstechnische Erreichbar-

keit von Tankstellen wäre daher also äußerst schwierig. Außerdem würde eine Tankstellennutzung die Wohnbebauung des Plangebietes hinsichtlich Lärm und Abgasen über Gebühr beeinträchtigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse könnten zumindestens im Umkreis der Tankstelle nicht unbedingt gewährleistet werden. Da die Tankstellennutzung den Charakter des Baugebietes als Wohngebiet sprängen würde, wird diese Nutzungsart ausgeschlossen.

Die Nutzung „Gartenbaubetrieb“ wird nicht zugelassen, weil sie viel zu viel Fläche beansprucht. Im Plangebiet werden die Grundstücke als Wohnbauflächen auch von der Preisgestaltung her verkauft. Solche Bereiche können nicht gartenbautechnisch genutzt werden, weil sie dazu viel zu wertvoll sind. Eine größere gartenbautechnische Anlage würde außerdem ebenfalls den Charakter des Wohngebietes sprängen und die geplante Wohnbebauung in mehrere Teile zerreißen. Da solche Nutzungsarten besser unmittelbar am Ortsrand angesiedelt werden, wo die Gartenbaubetriebe dann in die freie Landschaft überleiten und eine verkehrstechnisch ordnungsgemäße Erschließung nicht über verkehrsberuhigte Zonen möglich ist, soll diese Nutzungsart im Plangebiet ausgeschlossen werden.

4.a.b In den Gemeinbedarfsflächen

An der Hauptstraße sind zwei Gemeinbedarfseinrichtungen, nämlich eine Kindertagesstätte sowie eine ärztliche Ambulanz, vorhanden, weshalb diese Flächen entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort als Gemeinbedarfsflächen mit der dazugehörigen Zweckbestimmung ausgewiesen werden.

Um die öffentlichen Einrichtungen auch mittel- bis langfristig in ihrem Bestand zu sichern, was auch heißt, daß Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden müssen, mußte die Grundflächenzahl auf 0,60 festgesetzt werden.

Schon jetzt sind die Grundstücke massiver bebaut. Um trotzdem noch Erweiterungsmöglichkeiten zu garantieren, die z. B. auf dem Kindergartengrundstück noch dringend benötigt werden, ist diese Ausnutzungsziffer nötig.

Gerade einen Kindergarten aber auch die Ambulanz in erreichbarer Nähe zu haben, steigert die Attraktivität der ausgewiesenen Neubauf Flächen erheblich, weshalb eine etwas massivere Bebauung dieser Gemeinbedarfsgrundstücke trotzdem hingenommen werden kann.

4.b Verkehrerschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein gemäß den Bestimmungen der EAE 85/95 auszubauendes Straßensystem, das an einer Stelle an die Landesstraße 10 angebunden wird und deren Erschließungsstraßen sowohl durch eine Ringerschließung als auch durch Erschließung mit Wendehammer ausgebildet wird.

Die Planstraße "B" ist in ihrem vorderen Bereich so breit dimensioniert worden, daß sie auch den zusätzlichen Verkehr der zwei Gemeinbedarfsflächen mit aufnehmen kann. Die rückwärtigen Teile werden schmaler und sind noch teilweise eingeengt, um tatsächlich verringerte Geschwindigkeiten zu erzwingen.

Die Verkehrsflächen der verkehrsberuhigten Zonen sind im Bebauungsplan entsprechend den Vorgaben der EAE 85/95 und den allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Straßenverkehrsordnung als Mischfläche vorgesehen. Es werden bauliche Maßnahmen,

z. B. die Einengung durch Baumbereiche und Parkplätze vorgenommen, so daß die Einhaltung entweder einer Schrittgeschwindigkeit oder Tempo 30 garantiert ist. Die Gemeinde will nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen entscheiden, ob eine verkehrsberuhigte Zone mit den aufzustellenden Verkehrsschildern 325 und 326 oder eine "Tempo-30-Zone" ausgewiesen werden soll. Dabei können als Entscheidungskriterium aber nicht Argumente dahingehend angeführt werden, daß die Schrittgeschwindigkeit oder das Tempo 30 ohnehin nicht eingehalten werden.

Eine verkehrstechnische Regelung kann nicht schon deshalb nicht vorgenommen werden, weil zu befürchten wäre, daß diese Vorschriften von den Autofahrern nicht eingehalten werden. Hier ist eine spätere polizeiliche Überprüfung gefordert.

Da nur der tatsächliche Ziel- und Quellverkehr in dem Wohngebiet fließen wird, sind die Mischflächen auch verkehrstechnisch ausreichend, um genügende Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Gerade ein herkömmliches Trennungssystem schafft trügerische Sicherheit, da sich die Kinder ohnehin nicht an den Gehwegbereich halten und trotzdem weiterhin auf der Straße spielen. Die Autofahrer gehen bei einem Trennsystem jedoch davon aus, daß die Straße ihnen allein gehört. Deshalb ist es für die Kinder gefahrloser in Wohngebieten eine Mischfläche herzustellen, auf der Autofahrer immer mit Fußgängern und spielenden Kinder auf demselben Straßenniveau rechnen müssen. Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sind ja keine stark frequentierten Durchgangsstraßen. Selbstverständlich wird der Straßenbauasträger vor Aufstellung der Verkehrsbeschilderungen einen entsprechenden Antrag beim Straßenverkehrsamt des Landkreises Bad Doberan stellen.

Der Ausbau als Mischfläche wird vorgesehen, damit die Wohnqualität und -ruhe im inneren Plangebiet noch gesteigert werden kann. Durch den langsamen Fahrzeugverkehr und den landschaftsgerechteren Ausbau der Verkehrsfläche ist eine verkehrsberuhigte Zone bzw. ein "Tempo-30-Gebiet" zur Erschließung von Wohngebieten gegenüber herkömmlichen Straßen vorzuziehen.

Die Gemeinde hofft, daß damit die Straße den Kindern des Baugebietes als Spiel- und den Erwachsenen als Kommunikationsfläche zur Verfügung steht, was wiederum die Wohnqualität erheblich steigert.

Die Einengungen innerhalb der Mischbaufläche, also die öffentlichen Parkplatzbereiche und die Baumpflanzungen, werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die genaue Lage dieser Parkplätze im Zusammenhang mit den zukünftigen Grundstückszufahrten noch nicht bekannt sind. Es muß dabei eine direkte Abstimmung mit den einzelnen Bauvorhaben im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung vorgenommen werden. Der Gemeinde Satow ist natürlich bewußt, daß entsprechend öffentliche Parkplätze, dezentral verteilt über das gesamte Plangebiet, im Neubaugebiet im Rahmen der tatsächlichen Straßenplanungen später hergestellt werden müssen. Sie wird sich dabei an die gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Vorgaben hinsichtlich der notwendigen Anzahl der Parkplätze halten. Hierzu wird eine feste Absichtsaussage abgegeben. Die konkrete Ausformung der Straßenraumgestaltung wird aber der nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen.

Zur Steigerung der Verkehrssicherheit für die Kinder in der Kindertagesstätte wird der auf dem Gemeinbedarfsgrundstück vorhandene öffentliche Gehweg entsprechend im Bebauungsplan dargestellt in Zukunft weiterhin erhalten. So wird für eine optimale Verkehrssicherheit der kleineren Kinder gerade im Kreuzungsbereich der neuen Plan-

straße mit der Satower Hauptstraße gesorgt. Dabei ist aber zu bedenken, daß der größte Teil der Kinder mit PKW's direkt auf dem Kindergartengrundstück abgeholt wird und deshalb fußläufige Verbindungen für diese kleinen Kinder kaum notwendig sind.

Die neuen Erschließungsstraßen werden an einer Stelle an die Satower Hauptstraße angeschlossen. Die Satower Hauptstraße ist ausreichend ausgebaut, um den zusätzlichen Verkehr verkehrstechnisch ordnungsgemäß abwickeln zu können. Die Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die Satower Hauptstraße ist verkehrstechnisch gefahrlos möglich, obwohl die Satower Hauptstraße hier eine leichte Kurve beschreibt. Es ist jedoch eine sehr langgestreckte Kurve, die fast schon, von der Übersichtlichkeit her gesehen einer Geraden gleich kommt. Die Sichtverhältnisse vor Ort sind ausreichend, um eine Anbindung des Plangebietes an die Satower Hauptstraße zuzulassen. Eventuell ist auch die Aufstellung von "STOPP-Schildern" vorgesehen. Entsprechende Festsetzungen können aber wegen fehlender Rechtsgrundlagen im Bebauungsplan nicht vorgenommen werden.

Es ist selbstverständlich, daß die für eine ausreichende Sicht notwendige Sichtdreieck im Bebauungsplan dargestellt ist und durch textliche Festsetzung deren Freihaltung in ausreichender Höhe geregelt ist. Das bedeutet, daß nach Herstellung der Erschließungsstraße die im Sichtdreieck befindlichen Büsche und Sträucher durch Beschneiden auf die maximale Wuchshöhe, wie sie durch textliche Festsetzung zugelassen wird, reduziert werden müssen.

Beiderseits der Einmündung der neuen Planstraße in die Landesstraße 10 sind Straßenbäume vorhanden, die aus grünordnerischen Überlegungen heraus auch erhalten werden sollen. Die Ausgestaltung entsprechender Sichtfelder an Einmündungen regelt die Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil: Knotenpunkte-Abschnitt 1 (RAS-K1). Ziffer 3.4.1 der RAS-K1 läßt dabei in Absatz 2 durchaus Bäume innerhalb der Sichtfelder zu, wenn sie bis zu einer Höhe von 2,50 m astfrei gehalten werden. Selbstverständlich werden die vorhandenen Bäume bis zur entsprechenden Höhe ausgeschnitten werden.

Hinzu kommt, daß die Straßenbäume nicht unmittelbar am Fahrbahnrand sondern außerhalb der in Ziffer 3.4.3 der RAS-K1 geregelten Anfahrsichtweite von 3 m vom Fahrbahnrand stehen. Sie liegen tatsächlich in der unter Ziffer 3.4.4 der RAS-K1 geregelten Annäherungssichtweite von 10 m vom Fahrbahnrand. Dadurch beeinträchtigen sie die für die Sichtdreiecke notwendigen Anfahrsichtweiten also überhaupt nicht und können aus allen vorgenannten Gründen unproblematischer Weise im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden.

Um einen Rückstau der in das Wohngebiet einbiegenden Fahrzeuge auf der Erschließungsstraße Richtung Satower Hauptstraße zu verhindern, ist der eingeengte Mischflächenbereich erst ein ganzes Stück hinter der Einmündung vorgesehen. Auch wenn die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Zone ausgebaut werden, so beginnt diese erst nach diesem herkömmlich hergestellten Straßenteilstück, so daß eine ordnungsgemäße zügige Einbiegung in die Erschließungsstraße von der Satower Hauptstraße her möglich wird.

Da das jetzt überplante Gebiet nur die 1. Teilerschließung des im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gesamtwohnbaugbietes darstellt, wird durch Festsetzung eines breiten Geh- und Leitungsrechtes am Rande des südlichsten Teiles der zweigeschossigen Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes ein späterer Anschluß der südlich anschließen-

den weiteren Neubauflächen an die jetzige Planstraße planungstechnisch vorbereitet. Durch die Ausweisung des Geh- und Leitungsrechtes wird eine Trasse gesichert, die dann in Zukunft als öffentliche Erschließungsstraße ausgebaut werden könnte. Entsprechende Regelungen müßte ein zusätzlicher Bebauungsplan für die südliche Neubaufläche treffen.

Die festgesetzten neuen Erschließungsstraßen und deren Wendehammer sind für eine Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ausreichend breit bemessen. Das Zuparken der Erschließungsstraßen kann nur durch geeignete verkehrstechnische Maßnahmen, die wegen fehlender Rechtsgrundlagen nicht festsetzungsfähig sind, verhindert werden.

Die Stellplätze für die Müllsammelbehälter werden baulich so gestaltet, daß eine leichte Reinigung möglich ist, um eine Ungezieferentwicklung nicht zu begünstigen. Auch hier ist aber eine Festsetzung im Bebauungsplan darüber wegen fehlender Rechtsgrundlagen nicht möglich.

Sämtliche Straßen, Wege und Plätze im öffentlichen Bereich werden wenn möglich entsprechend der DIN 18024, Blatt 1, behindertengerecht ausgebaut (abgesenkte Borde, Stellflächen für Behindertenkraftfahrzeuge usw.)

Auf den Gemeinbedarfsflächen sowie im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind die Grundstücke groß genug, um die baurechtlich vorgeschriebenen Stellplätze auf eigenem Grund und Boden unterzubringen. Sie müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden und sind, um die Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken, nicht gesondert festgesetzt worden.

4.c Immissionsschutz

Der von den Fahrzeugbewegungen auf der Landesstraße 10 ausgehende Verkehrslärm gehört zu den abwägungserheblichen Belangen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Um eine bestmögliche Berücksichtigung des Immissionsschutzes zu erzielen, wurde deshalb vom Ing.-Büro Gosch-Schreyer-Partner im Mai '96 ein Immissionsschutzgutachten auf der Grundlage der DIN 18005, Teil 1 und der maßgeblichen Orientierungswerte erarbeitet, das als Anlage Bestandteil dieser Begründung wird. Auf die dortigen Ausführungen wird hier verwiesen.

Viele Satower Straßen werden von überregionalem Durchfahrtsverkehr belastet. Nach Fertigstellung der Autobahn 20, mit deren Bau jetzt begonnen wird, tritt eine wesentliche Besserung für die Verkehrsverhältnisse in Satow ein, weshalb im Lärmschutzgutachten eine prognostizierte Abnahme der Verkehrsmengen bei der Immissionsschutzbegutachtung zugrundegelegt wurde.

Die sich aus dem Schallschutzgutachten ergebenden 3 Lärmpegelbereich sind in der Planzeichnung entsprechend dargestellt worden. Es sind aber nur die Gemeinbedarfsgrundstücke davon betroffen. Die in ihnen notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen sind durch textliche Festsetzung verbindlich vorgeschrieben worden. Bei Einhaltung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen können für die schutzbedürftigen Gebiete trotz des Verkehrslärms gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Eine Überschreitung der zulässigen Richtwerte ist dann nicht mehr zu befürchten.

4.d Kinderspielplatz

Im Osten des Plangebietes angrenzend an landwirtschaftliche Nutzflächen und den Reitplatz ist eine große Kinderspielplatzfläche festgesetzt worden, die den Bedarf des Baugebietes deckt und für eine Erweiterung des Wohngebietes mit ausreichen wird. Es ist vorgesehen, hier eine attraktive Spielfläche, eingebettet in Parkanlagen, zu errichten, die auch als Kommunikationsbereich für die Bewohner des gesamten Neubaugebietes dienen wird.

Die Erschließung des Kinderspielplatzes ist für die Kinder gefahrlos über Geh- und Leitungsrechte bzw. öffentliche Gehwege in den Parkanlagen vorgesehen. So ist eine ungefährdete Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes auch für die Kinder aus den Grundstücken im Süden des Plangebietes gewährleistet, weil keine Hauptverkehrsstraßen betreten werden müssen.

Im Rahmen der textlichen Festsetzung zu den in den Parkanlagen beabsichtigten Grünanpflanzungen ist geregelt, daß im Spielplatzbereich generell keine Pflanzen mit giftigen Blüten, Blättern oder Früchten sowie mit sonstigen gefährlichen Elementen gepflanzt werden dürfen.

4.e Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 8 und § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes sowie der entsprechenden landesrechtlichen Regelungen müssen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes hervorgerufen werden, adäquat ausgeglichen werden.

Um eine fachgerechte Bestandsermittlung und Beurteilung der notwendigen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen vornehmen zu können, wurde vom Landschaftsbüro Andreä, Herrn Dipl.-Ing. W. Andreä, ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 6 erarbeitet, auf dessen schriftliche Ausführungen und dessen Planwerk verwiesen werden kann. Alle bebauungsplanrelevanten und festsetzungsfähigen landschaftpflegerischen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus dem Grünordnungsplan ergeben, sind als textliche Festsetzung bzw. in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Somit ist ein ausreichender und adäquater Ausgleich im Sinne der Naturschutzgesetze gefunden worden.

Schutzgebiete gemäß den §§ 12-18 des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei dem im Geltungsbereich befindlichen Kleingewässer handelt es sich um ein gemäß § 2 des ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg Vorpommern in Verbindung mit § 20c des Bundesnaturschutzgesetzes geschütztes Biotop, das entsprechend im Plan dargestellt worden ist. Eine Renaturierung dieses Kleingewässers ist geplant. Entsprechende Hinweise enthält der Grünordnungsplan. Die Renaturierung wird selbstverständlich mit dem staatlichen Amt für Umwelt und Natur Rostock - Abt. Naturschutz - abgestimmt. Vor Beginn der Maßnahmen zur Renaturierung wird geprüft, ob das Kleingewässer von Amphibien bewohnt wird. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen wären dann notwendig.

Wenn bei der Herstellung der Erschließung eine direkte Einleitung der Dachentwässerung vorgenommen wird, wie dies im Grünordnungsplan angedacht ist, wird die Mul-

dentrasse so ausgebildet, daß sie eine Filterfunktion erfüllt und ein dosierter Wasserübertritt in das Kleingewässer ermöglicht wird.

Die sich aus dem Grünordnungsplan ergebenden Ausgleichsmaßnahmen werden bei Abschluß des Erschließungsvertrages, den die Gemeinde mit dem Erschließungsträger aushandeln wird, terminlich gebunden, damit sichergestellt ist, daß der Erschließungsträger die Pflanzmaßnahmen auch tatsächlich zeitgleich mit der Herstellung der Erschließungsanlagen durchführt.

Die Anlegung der großen Sukzessionsfläche im Süden und der öffentlichen Grünfläche entlang des südöstlichen Planrandes hat außerdem neben dem landschaftspflegerischen auch städtebauliche Aspekte. Da hier der neue Ortsrand der Gemeinde Satow entstehen wird, wird besonderer Wert darauf gelegt, daß ein weicher Übergang von der Neubebauung zur freien Landschaft geschaffen wird, weshalb der größte Teil der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen an diesen Stellen angesiedelt ist. So entsteht ein homogener neuer Ortsrand, der von Anfang an eine gute Eingliederung der Neubebauung in die Landschaft gewährleistet.

Auch die Pflanzbindungsflächen zwischen der vorhandenen Bebauung und den Wohngebietsflächen sowie die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen im Straßenbereich haben auch städtebauliche Gründe. Sie dienen zur Durchgrünung des Plangebietes und schaffen ein qualitativvolles Wohnumfeld, so daß die Neubaubereiche von vornherein von der Bevölkerung akzeptiert werden.

4.f Archäologie und Denkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplanes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere Bodendenkmale bekannt. Bodendenkmale sind nach 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen unter anderem vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie Überlebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit. Gemäß § 1 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan sind die Bereiche gekennzeichnet, in denen sich die Bodendenkmale befinden, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde erfolgen darf (§ 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz).

In diesem Fall ist im Vorfeld einer eventuellen Baumaßnahme die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz die anfallenden Kosten zu tragen hat.

Auf die Meldepflicht bei weiteren bisher noch unbekanntem Funden wird außerdem hingewiesen. Auskünfte erteilt das Landesamt für Bodendenkmalpflege - Archäologisches Landesmuseum - .

Denkmalgeschützte Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

<u>Nettobauland</u>		
im Allgemeinen Wohngebiet	35.415 m ²	3,542 ha
<u>Flächen für Gemeinbedarf</u>		
Kindergarten	6.990 m ²	0,699 ha
Ambulanz/Ärztstation	<u>3.600 m²</u>	<u>0,360 ha</u>
	10.590 m ²	1,059 ha
<u>Verkehrsflächen</u>		
Satower Hauptstraße	1020m ²	0,102 ha
Planstraße A+B	<u>4.860 m²</u>	<u>0,486 ha</u>
	5.880 m ²	0,588 ha
<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>		
Wertstoffsammelplatz	120 m ²	0,012 ha
<u>Sukzessionsfläche</u>		
	23.410 m ²	2,341 ha
<u>Biotopfläche</u>		
	2.280 m ²	0,228 ha
<u>Öffentliche Grünfläche - Parkanlage</u>		
	4.580 m ²	0,458 ha
<u>Kinderspielplatz</u>		
	1.220 m ²	0,122 ha

<u>Größe des Plangebietes insgesamt</u>	83.495 m²	8,350 ha
	=====	=====

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet sind geklärt. Restitutionsansprüche werden für die überplanten Grundstücke nicht gestellt.

Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes soll im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern möglichst ohne Zwangsmaßnahmen geregelt werden. Als bodenordnende Maßnahmen kommen dabei Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung aber auch Enteignung in Betracht.

Mit dem Erschließungsträger der Neubauf Flächen im Allgemeinen Wohngebiet hat die Gemeinde Satow einen entsprechenden Erschließungsvertrag abgeschlossen, der auch die eigentumsrechtliche Übertragung der Straßenflächen an die Gemeinde regelt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Neubauf Flächen des Allgemeinen Wohngebietes müssen vollkommen neu ver- und entsorgt werden. Die entsprechenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen können im Straßenbereich verlegt werden. Vor Baubeginn werden entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern geführt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Kühlung (ZVK), dessen Hauptversorgungsleitung in der Satower Hauptstraße liegt. Abgehend von dieser Leitung ist innerhalb des Bebauungsplanes ein Ringsystem für die Wasserversorgung aufzubauen.

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassersicherung (Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung "Satow" und innerhalb des Schutzzonengebietes III für Oberflächenwasser der Warnow). Die geplanten Nutzungen sowie die Abwasserentsorgung müssen sich dem Schutzziel (Schutz des Grundwassers) anpassen. Die entsprechenden rechtlichen Verordnungen zur Trinkwassersicherung (Richtlinien des DVbW Regelwerkes W 101 zum Grundwasserschutz vom Februar 1995 und die Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow, Beschluß-Nr. 54-15/80 vom 27.03.1980) sind insbesondere bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe zu beachten. Entsprechende Nachweise müssen im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die HEVAG - Betriebsverwaltung Rostock - . Entlang der Grenze des Betrachtungsgebietes verlaufen ein 20 kV-Kabel, ein 0,4 kV-Kabel und informationstechnische Anlagen der HEVAG. Diese werden bei den Baumaßnahmen selbstverständlich berücksichtigt. Vor Baubeginn wird mit der HEVAG Kontakt aufgenommen. Die elektrischen Versorgungsleitungen für den Neubaubereich können im öffentlichen Straßenbereich verlegt werden. Selbstverständlich wird bei der Baumpflanzung im Straßenbereich Rücksicht auf die zu verlegenden Elektrokabel genommen. Bei Unterschreitungen des Sicherheitsabstandes von 2,50 m sind Schutzmaßnahmen in den Pflanzgruben notwendig.

Eine eventuelle Erdgasversorgung kann durch die Stadtwerke Rostock AG sichergestellt werden. Die Erdgaserschließung kann über eine Anschlußleitung von der Satower Hauptstraße durch die Planstraße hergestellt werden.

Die nach DIN 1998 vorgesehene Trassen wird dann in den öffentlichen Verkehrsbereichen verlegt werden. Selbstverständlich werden vor Baubeginn Abstimmungsgespräche mit den Stadtwerken Rostock aufgenommen. Hochdruckgasleitungen der Verbundnetzgas AG führen über das Plangebiet nicht hinweg.

Ein Fernmeldenetz muß im Plangebiet zur Versorgung der Neubaufächen neu hergestellt werden. Entsprechende Koordinationsgespräche werden mit der Deutschen Telekom -Direktion Rostock- rechtzeitig vor Baubeginn aufgenommen werden. Auch hier ist eine Verlegung der Leitungen in der öffentlichen Straßentrasse möglich.

Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen. Die Anlagen zur Abwasserbehandlung haben den Forderungen des § 7a des Wasserhaushaltsgesetzes vom 23. September 1996 zu entsprechen. Die Planung für die abwasserseitige Erschließung ist mit dem Landkreis Bad Doberan - Untere Wasserbehörde - abzustimmen. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bietet sich vorerst eine Separatlösung an, da nach Aussage des Zweckverbandes der zentrale Anschluß zur Teichanlage zur Zeit nicht möglich ist, da die Satower Hauptstraße abwassertechnisch nicht erschlossen ist, und damit der Hauptsammelleiter fehlt. Für den Bebauungsplanbereich bietet sich eine Übergangslösung in Form einer Kompaktkläranlage an. Nach erfolgter abwassertechnischer Erschließung der Satower Hauptstraße muß diese Kleinkläranlage dann beseitigt werden und ein Anschluß an das gemeindliche Versorgungssystem erfolgen.

Ein vom „Ingenieurbüro Schwerin für Landeskultur, Umweltschutz und Wasserwirtschaft GmbH“ erstelltes Bodengutachten für das Plangebiet hat ergeben, daß wegen der gegebenen Bodengrundverhältnisse (=vorwiegend bindige Böden) eine wesentliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht stattfinden kann. Das Nieder-

schlagswasser wird vollständig per Regenwasserleitungen, die im Straßenbereich verlegt werden, zu den zwei im Bebauungsplan festgesetzten Regenrückhaltebecken abgeleitet und von dort in die betroffenen Vorfluter geregelt weitergegeben. Die ursprünglich vorgesehen Textziffer 6 c über die Versickerung des Regenwassers wird auf Grund der Maßgabe in der Anzeigeverfügung des Landkreises Bad Doberan vom 07.12.1999 gestrichen.

Die ordnungsgemäße Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser kann nur sichergestellt werden, wenn die zwei im Bebauungsplan festgesetzten Regenrückhaltebecken gemäß DIN 14210 und den Vorschriften des TRW 405 als Feuerlöschteiche mit entsprechenden Entnahmestellen ausgebaut werden. So steht danach in allen Bereichen des Plangebietes jederzeit entsprechend den rechtlichen Vorgaben genügend Löschwasser zur Verfügung. Der Ausbau der Löschteiche und mögliche weitere feuerwehrtechnische Versorgungsmöglichkeiten werden mit der örtlichen Feuerwehr von Satow eingehend abgestimmt.

8. Finanzierung

Die Finanzierung der bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Aufwendungen durch die Anlegung der neuen Erschließungsstraße ergibt sich aus dem Haushaltsplan und der Finanzplanung der Gemeinde Satow.

Sollte die Erschließung nicht vertraglich geregelt werden, wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand gemäß § 129 BauGB abzüglich der 10 % igen Kostenbeteiligung der Gemeinde nach dem Ortsrecht auf die beitragsfähigen Grundstücke umgelegt werden. Bei Abschluß eines Erschließungsvertrages wird eine entsprechende Regelung in den Vertrag aufgenommen werden.

Zur Deckung weiterer Aufwendungen behält sich die Gemeinde Satow die zusätzliche Erhebung von Abgaben nach dem Ortsrecht vor.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat die Begründung am ^{22.07.99}..... gebilligt.

Satow, den ^{01.03.2000}.....



.....
Bürgermeister

Geändert aufgrund des satzungsändernden Beschlusses der Gemeindevertretung Satow vom 17.02.2000

.....
Bürgermeister

