



# Satow

Kreis Bad Doberan  
Land Mecklenburg-Vorpommern

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Satow  
südlich der Landstraße Nr. 10

Satow, 26. Januar 1994



  
Schlutow  
Bürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Planungsrechtliche Grundlage
3. Geltungsbereich und Bestand
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung
6. Straßenverkehrsflächen und Stellplätze
7. Grünordnung
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
  - 8.1. Wasserversorgung, Löschwasser
  - 8.2. Schmutz- und Regenwasserableitung
  - 8.3. Vorflutverhältnisse
  - 8.4. Energieversorgung
  - 8.5. Fernsprechanlagen
  - 8.6. Müllentsorgung
9. Immissionsschutz
10. Flächenbilanz und Erschließungskosten
  - 10.1. Flächenbilanz
  - 10.2. Erschließungskosten



## 1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Planung dient der Errichtung des Getränke-Großhandelslagers mit Bürogebäude der Firma Quandt und Schön, welches auf dem Gelände des Gewerbegebietes am Ortseingang von Satow aus Richtung Rostock kommend keine Entwicklungsmöglichkeiten hat. Um die ca. 60 Arbeitsplätze der Fa. Quandt und Schön in Satow und damit im Kreis Bad Doberan zu erhalten, wird das Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Satow um ca. 3 ha erweitert. Da Satow im Zentrale-Orte-System Mecklenburg-Vorpommern als ländlicher Zentralort eingestuft ist, wird eine über den Eigenbedarf hinausgehende gewerbliche Entwicklung gerechtfertigt. Zur planungsrechtlichen Absicherung und zur städtebaulichen Ordnung dieses Vorhabens ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19. 08. 1993 beschlossen, das Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Satow südlich der Landstraße Nr. 10 zu erweitern. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wird entsprechend den neuen Planungszielen geändert.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Satow sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. 12. 1990
- §§ 12 und 83 des fortgeltenden Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20. 07. 1990 (GBL. DDR I Nr. 50 S. 929)
- Landesplanungsgesetz vom 31. 03. 1992 (GVO Bl. M-V S. 242)
- der am 08. 07. 1993 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow

Aus Sicht des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Rostock bestehen zum Planungsvorhaben keine Bedenken.

In das Planverfahren werden im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger frühzeitig einbezogen.

## 3. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND

Kartengrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 ist der Lage- und Höhenplan vom November 1993. Das Plangebiet umfaßt Teile der Grundstücke 139/2 und 140/3 der Flur 1 der Gemarkung Satow-Niederhagen und bezieht sich auf eine Gesamtfläche von ca. 4 ha. Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Satow und wird begrenzt durch

- die im Bau befindliche Straße des Gewerbegebietes
- die Landstraße Nr. 10 von Wismar nach Rostock
- die Grundstücke 139/3 und 139/4 (im Südosten) und das Grundstück 139/1 (im Südwesten) der Flur 1 der Gemarkung Satow - Niederhagen

Dabei kommt es zu einer Überplanung des Baufeldes 1 des genehmigten B-Plans Nr. 2 der Gemeinde, da die Erschließungsstraße weiter geführt wird.

Die Planungsfläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsraum liegt im Bereich einer Grundmoränenlandschaft der jüngsten Vereisungsphase der Weichselkaltzeit. Die geologischen Sedimente setzen sich aus Geschiebelehm und -mergel zusammen. Es handelt sich um tragfähige Böden. Im hangenden Verwitterungshorizont ist Staunässebildung möglich.

Der obere Grundwasserleiter ist bei ca. 45 m NN (5 m unter Flur) zu erwarten. Das Grundwasser ist gespannt und fließt in östlicher Richtung. Vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist es relativ geschützt.

Der Bebauungsplan befindet sich im Bereich der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Satow sowie in der Trinkwasserschutzzone III (für Oberflächenwasser) der Warnow. Die oberflächliche Entwässerung erfolgt über örtliche Vorfluter in die Beke und Warnow.

Der Planungsraum liegt in einer Fläche mit bestätigten Grundwasservorräten.

Für das Planungsgebiet liegen keine Informationen hinsichtlich eines Altlastenverdachts vor und es gibt kein Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse.

Während der Bauarbeiten sind aus archäologisch-denkmalflegerischer Sicht Funde möglich. Daher ist sicherzustellen, daß, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern ist.

Verantwortlich hierfür sind gem. § 9, Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

#### 4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

##### Art der baulichen Nutzung

In den Bebauungsplänen Nr. 2 und Nr. 3 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. 3 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> 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 Gewerbebetrieben -, 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.

- 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.

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.

### Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist im B-Plan die Grundflächenzahl für das Baufeld 1 mit 0,8, für das Baufeld 2 mit 0,6 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit II (zweigeschossig) festgesetzt.

## 5. STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

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 werden für das Baugebiet gestalterische Festsetzungen getroffen, damit das Orts- und Landschaftsbild durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird (siehe Teil B-Text des Bebauungsplans).

Die städtebauliche Ordnung der Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt.

## 6. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN UND STELLPLÄTZE

Das Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 2 und Nr. 3) wird von der Landstraße Nr. 10 aus erschlossen. Die Zufahrt erfolgt am Anschlußpunkt des vorhandenen Landweges, der zu den Ausbauten führt. Aufgrund der Vergrößerung des Gewerbegebietes und der stärkeren Frequentierung durch die geplante Errichtung eines Getränke-Großhandelslagers ist die Herstellung von Linksabbiegespuren im Zuge der Landstraße Nr. 10 erforderlich.

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

Die Zufahrt zum geplanten Abwasserpumpwerk wird durch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gesichert. Die Breite der Erschließungsstraße 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 Fahrbahn im Gewerbegebiet entstehen.

Durch die Befestigungsart mit, wo immer vertretbar, versickerungsfähigen Deckschichten, wird eine geringe Bodenversiegelung erreicht. Die entsprechend der Grundflächenzahl nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bzw. die tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu begrünen (§ 9 BauO).

## 7. 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 und durch Begrünung des Straßenraumes minimiert. Notwendig werdender Bodenabtrag sollte an den zu bepflanzenden Gebietsrändern aufgefüllt werden.



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 gedacht und mit Naturrasen anzusähen. Die Grünfläche ist locker mit Weiden (*Salix alba*) entlang der Landstraße zu bepflanzen, die als Kopfweiden auszuformen sind. Als Pflegemaßnahme ist eine einmalige Mahd im Jahr einzuplanen.

Als Abgrenzung der Gewerbefläche zur umliegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ist im südwest- und südöstlichen Teil des B-Plans eine 6 m breite Hecke anzulegen.

Dazu sind standortgerechte, einheimische Gehölze wie z. B. Hasel, Schlehe, Weißdorn und Hundsrose vorzusehen.

Das Regenrückhaltebecken nordwestlich des Baufeldes 2 in der Grünfläche zur Landstraße Nr. 10 gelegen, ist naturnah zu gestalten mit entsprechenden Flachwasserzonen (30 cm Wasserstand) und tieferen Bereichen (mind. 1 m). Um das Becken sind Kopfweiden (*Salix alba*) anzupflanzen.

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

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind nicht in der Lage, den Ausgleich für den Verlust an Naturraum zu schaffen. Deshalb werden nach § 8a BNatSchG folgende Ersatzmaßnahmen auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke vorgesehen:

1. Auf dem Flurstück Nr. 139/4 ist eine Bepflanzung des Feldweges Richtung Ausbauten (ca. 200 m am südöstlichen Rand des Weges) mit einer mind. 10 m breiten Feldhecke aus einheimischen standortgerechten Gehölzen (vorzugsweise Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Hasel, Wildobst, Stieleiche, Feldahorn u.a.) vorzunehmen.
2. Renaturierung des Ackersolls auf der Ackerfläche des Flurstücks Nr. 139/2 südlich des Gewerbegebietes. Gehölzanpflanzung am Nordufer mit *Salix cinerea* und 1 *Salix alba*, Südseite offen lassen zur Besonnung.

Die erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen sind mit der zuständigen Natur- und Landschaftspflegebehörde detailliert abzustimmen.

## 8. STADTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

### 8.1. Wasserversorgung, Löschwasser

Die Wasserversorgung des Bebauungsgebietes erfolgt aus dem öffentlichen Netz des Zweckverbandes Wasserversorgung "Kühlung" Bad Doberan.

In der Landstraße Nr. 10 liegt eine Wasserversorgungsleitung, an die das Gewerbegebiet angeschlossen wird.

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten sichergestellt. Das Regenrückhaltebecken kann gleichzeitig als Feuerlöschwasservorhaltung genutzt werden.

### 8.2. Schmutz- und Regenwasserableitung

Das Bebauungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwasserleitung wird an die Kläranlage im Planungsgebiet B-Plan Nr. 2 über eine Pumpstation und eine Druckrohrleitung angeschlossen. Anfallendes Oberflächenwasser des Gewerbegebietes wird über Straßenabläufe und Hausanschlüsse dem Regenwasserhauptkanal zugeführt, der das Wasser in ein den geologischen Verhältnissen angepaßtes Regenrückhaltebecken ableitet. Dieses liegt nordwestlich des Baufeldes Nr. 2 in der entlang der Landstraße Nr. 10 von der Bebauung freizuhaltenen Fläche auf der vorhandenen Vorflut.

### 8.3. Vorflutverhältnisse

Als örtlicher Vorfluter kommt für das Bebauungsgebiet eine landwirtschaftliche Vorflutleitung mit Entwässerung zum Graben Nr. 20 (Satower Mühlbach) in Betracht. In Abhängigkeit vom Abflußvermögen dieser Rohrleitung ist das Niederschlagswasser aus dem Rückhaltebecken über eine Drosselstrecke anzuschließen. Hierzu ist ein hydraulischer Nachweis zu führen. Die Einleitbedingungen sind mit dem Betreiber der Vorflutleitung abzustimmen.

### 8.4. Energieversorgung

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.

### 8.5. Fernsprechanlagen

Der Anschluß des Plangebietes an das öffentliche Fernsprechnetzwird durch die Deutsche Bundespost Telekom realisiert. Zum rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich mit einer ausreichenden Vorlaufzeit vor Beginn der einzelnen Maßnahmen den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern mitgeteilt werden.

### 8.6. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung für den Kreis Bad Doberan vom 02. 12. 1992 zu erfolgen.

Beauftragter Entsorgungsbetrieb der Gemeinde Satow ist die Firma Nehlsen.

Es werden handelsübliche Müll- und Abfallbehälter aufgestellt.

Anfallender Bodenaushub soll einer Wiederverwertung zugeführt werden. Altlastenverdacht besteht im Baugebiet nicht. Sollten trotzdem Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer nach den §§ 2, 3 AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.



## 9. IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm einzuhalten bzw. nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Die Ausdehnung des Gewerbegebietes entlang der Landstraße Nr. 10 um ca. 270 m läßt für die Baufelder 1 und 2 die Abstandsklassen VI (200 m) und V (300 m) des Abstandserlasses (siehe Anhang) zu. Das Baufeld 3 unterliegt den Festsetzungen des B-Plans Nr. 2 (dort Baufeld 1). Hier sind Betriebe und Anlagen mit einem aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Schutzabstand von (wesentlich) mehr als 200 m und Betriebe und Anlagen mit Geruchsemissionen grundsätzlich ausgeschlossen.

Zur Orientierung über die im Planungsgebiet zulässigen Betriebe bzw. Anlagen wird ein dementsprechender Auszug aus der Abstandsliste 1990 des Abstandserlasses/Nordrhein-Westfalen beigelegt.

Die Immissionsbelastung (Lärm) für das im Außenbereich und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegende Einzelgebäude ist durch ein gesondertes Gutachten zu klären.

## 10. FLÄCHENBILANZ UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

### 10.1. Flächenbilanz

Fläche des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans	4,18 ha = 100 %
---	-----------------

---

Verkehrsflächen	0,33 ha = 7,9 %
-----------------	-----------------

öffentliche Grünflächen	0,90 ha = 21,5 %
-------------------------	------------------

gewerbliche Baufläche	2,95 ha = 70,6 %
-----------------------	------------------

### 10.2. Erschließungskosten

Die überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird vom planenden Ingenieurbüro erarbeitet.