

# Begründung zur Satzung

## der Gemeinde Satow über den

### Bebauungsplan Nr.: 5 „Sonnenstraße“ der Gemeinde Satow

#### 1. Änderung

Das Plangebiet des Bauungsplan Nr.: 5 „Sonnenstraße“ der Gemeinde Satow / 1.Änderung wird begrenzt

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| - im Westen, Norden und Süden | durch die Grenzen des B-Planes Nr.: 5   |
| - im Osten                    | durch die Grenzen zu den Flurstücken 127/3 und 126 sowie der Planstraße A und der vorhandenen Altbebauung |

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des Bauungsplanes Nr.: 5 „Sonnenstraße“ der Gemeinde Satow.

#### 1. Allgemeines

Die 1.Änderung des Bauungsplanes Nr.: 5 wird auf der Grundlage des als Satzung beschlossenen Bauungsplanes Nr. 5 „Sonnenstraße“ aufgestellt.

Der Bauungsplan Nr.: 5 der Gemeinde Satow ist rechtskräftig.

Die 1.Änderung der Satzung der Gemeinde Satow über den Bauungsplan Nr.: 5 „Sonnenstraße“ wird aufgrund neuerer Sachverhalte, die eine Änderung des Bauungsplanes notwendig machen, aufgestellt.

Die Gemeinde Satow führt die 1.Änderung des Bauungsplanes Nr.: 5 insbesondere deshalb auf, um den geänderten Bedürfnissen der zukünftigen Eigentümern von Grundstücken im Bauungsplangebiet und den betrieblichen Belangen des im Plangebiet angesiedelten Unternehmens Rechnung zu tragen.

Die 1.Änderung des Bauungsplanes Nr.: 5 bezieht sich überwiegend auf folgende Sachverhalte:

1. Änderung der Bebaubarkeit der Baufelder entlang der Planstraße B
2. Veränderung der Führung der Planstraße C
3. Veränderung der Baufelder entlang der Planstraße C
4. Schaffung eines Baufeldes entlang der Grüenausgleichsfläche

Der grundsätzliche Inhalt, die grundsätzliche Zielstellung des Bauungsplanes wird aufrechterhalten.

#### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1.Änderung des Bauungsplanes wird begrenzt

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| - im Westen, Norden und Süden | durch die Grenzen des B-Planes Nr.: 5  |
| - im Osten                    | durch die Grenzen zu den die Flurstücken 127/3 und 126 sowie der Planstraße A und der vorhandenen Altbebauung. |

Die wesentlichen Ziele des Bauungsplanes, Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für die Bebauung, bleiben erhalten.

Die Gemeinde Satow weist darauf hin, daß Anregungen zur 1.Änderung des Bauungsplanes Nr. 5 nur zu den geänderten Teilen erhoben werden dürfen.

Dieser geänderte Teil ist im Planteil durch eine Umrandung gekennzeichnet.

### **3. Gründe für die 1. Änderung**

Die Notwendigkeit für die 1. Änderung ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Umfragen über das Kaufverhalten von zukünftigen Wohnungseigentümern bei Erschließungsträgern und Nachfragen von Bauinteressenten bei der Gemeinde Satow haben ergeben, daß der Bedarf an Wohnbauflächen stark in Richtung einer Einzelhausbebauung geht. Die bisherige Planung für die Baufelder entlang der Planstraße B ließ nur eine Bebauung mit Reihenhäusern zu. Diesen neuen Bedürfnissen soll die 1. Änderung berücksichtigen.
- Einen Teil des Plangebietes nimmt das Unternehmen „Fahrzeug- und Karosseriebau Parkentin“ ein. Das Unternehmen soll jetzt entgegen ursprünglichen Planungen in seiner Substanz erhalten bleiben. Der Bebauungsplan ging davon aus, daß die Betriebsgebäude durch eine Wohnbebauung ersetzt werden. Da dadurch Arbeitsplätze für den Bereich Satow erhalten bleiben, ist die Gemeinde Satow bestrebt, diese Entwicklung zu unterstützen und ändert daher ihre Planungsabsichten im Bereich des Bebauungsplanes. Es ergibt sich hieraus eine Änderung der Führung der Planstraße C und die Änderung der angrenzenden Baufelder; auch um dem Unternehmen eine bauliche Entwicklung der Betriebsanlagen zu ermöglichen.
- Um die bauliche Ausnutzung des Geländes zu verbessern, wurde das zusätzliche Baufeld entlang der Grünausgleichsfläche eingefügt. Für die Aufrechterhaltung des Grünausgleichs wurden bereits im Verlauf der Hauptstraße Satow 17 Bäume als Grünausgleich gepflanzt.

### **4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Gemeinde Satow hat sich nochmals mit den Ausgleichsmaßnahmen auseinander gesetzt. Als Ergebnis wurden in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern des Landkreises Bad Doberan bereits 17 Bäume entlang der Hauptstraße Satow gesetzt, um den Flächenverlust der Grünausgleichsfläche zu kompensieren.

### **5. Flächeninanspruchnahme**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Sonnenstraße“ ergibt sich keine Veränderung der Fläche des Plangebietes.

### **6. Einfluß aus dem Gebiet auf die Umgebung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Sonnenstraße“ ergeben sich aus Sicht der Gemeinde keine Veränderungen für die in der Umgebung vorhandenen Nutzung in Bezug auf den bereits genehmigten und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.5.

### **7. Änderung der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 :**

- |     |  |                  |
|-----|--|------------------|
| 7.1 | Verkaufsfläche   | ca. 12 Einheiten |
| 7.2 | Wohnungen-Reihenhäuser-Stadthäuser<br>Eigentumswohnungen, Einfamilien- und<br>Doppelhäuser | ca. 40 Einheiten |

- 7.3 Stellplätze, Carports, privat (sind im privaten Grundstücksbereich zu schaffen und beim Bau-Antrag auszuweisen) ca. 40 Einheiten
- 7.4 Öffentliche Parkplätze 20 Einheiten
- 7.5 Geplante Einwohnerzahl ca. 160 Einwohner

### 8. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.5 „Sonnenstraße“ der Gemeinde Satow wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 21.09.2000 gebilligt.

Satow, den 18.09.2000

