

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

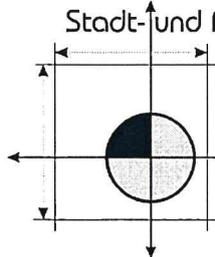
über die

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 - 1. ABSCHNITT

Erweiterung des Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Satow,
südlich der Landesstraße 10 und östlich der Landesstraße 11

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss 28.05.2009



Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Mecklenburger Straße 32
23966 Wismar
Tel. 03841- 28 75 97/-98
Fax 03841- 28 75 99
www.stadt-und-regionalplanung.de
eMail: stadt.regionalplanung@t-online.de

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Abschnitt

BEGRÜNDUNG

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Bisherige Planungen	2
1.2 Anlass und Ziel der Planänderung	2
1.3 Lage und Geltungsbereich	2
1.4 Grundlagen der Planung	3
2. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7	3
2.1 Ausgangssituation	3
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung	4
2.3 Örtliche Bauvorschriften	4
2.4 Verkehrserschließung	4
2.5 Flächenbilanz	4
3. Ver- und Entsorgung	5
4. Bodenordnende Maßnahmen	5
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	5
6. Eingriffsregelung	5
7. Sonstiges	6

1. Einleitung

1.1 Bisherige Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 7 – 1. Abschnitt wurde 2002 als Satzung beschlossen und nach der Genehmigung 2003 rechtskräftig. Gegenstand der Planung war die Ausweisung von Gewerbeflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe in Ergänzung des vorhandenen Gewerbegebietes an der Landesstraße 10 am westlichen Ortsrand von Satow und in günstiger Lage zur Autobahnauffahrt der A 20. Den im Planbereich bestehenden Gewerbebetrieben sollten außerdem Erweiterungsmöglichkeiten geboten und an dem bereits erschlossenen Standort Neuansiedelungen zugelassen werden. Vorrangig sollte produzierendes Gewerbe angesiedelt werden, um im Hinblick auf Einzelhandelsbetriebe negative Auswirkungen auf die Entwicklung im Ortskern auszuschließen.

1.2 Anlass und Ziel der Planänderung

Da die Straßenentwässerung der Hauptstraße an das Regenrückhaltebecken im Gewerbegebiet angeschlossen wurde und sich aufgrund der zunehmenden Starkniederschläge die Berechnungsgrundlagen für die Bemessung der anfallenden Wassermengen geändert haben, musste das Regenrückhaltebecken deutlich größer ausgeführt werden, als es ursprünglich im B-Plan Nr. 7 dargestellt war. Außerdem waren aus naturschutzfachlichen Aspekten flache Böschungsbereiche zu gestalten. Das Regenrückhaltebecken liegt heute daher z.T. auf Flächen, die im B-Plan Nr. 7 als gewerbliche Bauflächen festgesetzt sind.

Mit der 1. Änderung soll nun eine Anpassung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich an die gegebenen Verhältnisse durchgeführt werden. Ein Austausch von Flächen für das Regenrückhaltebecken mit gewerblichen Bauflächen und von GE-Flächen mit ehemals festgesetzten Grünflächen soll stattfinden, um für die künftige Gewerbeansiedlung einen sinnvollen Flächenzuschnitt zu ermöglichen. Als Grundlage dienen dazu auch die inzwischen neu gebildeten Grundstücke. Das Regenrückhaltebecken ist entsprechend seinen vorhandenen Ausmaßen in der B-Plan-Änderung darzustellen. Die Leitungsrechte sind entsprechend dem realisierten Stand anzupassen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist ein vereinfachtes B-Plan-Verfahren nach § 13 BauGB möglich.

1.3 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die ca. 2,3 ha großen Gewerbegebiets- und Grünflächen sowie das Regenrückhaltebecken südöstlich des vorhandenen Getränkemarktes an der Landesstraße 10 (Hauptstraße), Flurstücke 139/28, 139/35, 139/37, 139/38, 139/39 und 139/40, Flur 1, Gemarkung Satow-Niederhagen.

1.4 Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 7 und dessen 1. Änderung werden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Satow entwickelt (heute Teilflächennutzungsplan der Großgemeinde Satow).

Bei der vorliegenden Änderung des B-Planes Nr. 7 werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung sowie die städtebauliche Konzeption nicht verändert, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung der 1. Änderung dienten die Teilungsvermessung des Vermessungsbüros Golnik, Rostock, von 2007, ein aktueller Flurkartenauszug des Bauamtes Satow, Okt. 2008; Höhenangaben aus dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wieck, Kühlungsborn, Jan. 2001; die topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin, sowie eigene Erhebungen und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 – 1. Abschnitt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

2. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

2.1 Ausgangssituation

Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Getränkegroßhandelsbetrieb an der L 10. Die Gewerbeflächen werden von der Fleckebyer Straße erschlossen, die weiter östlich von der L 10 abzweigt und im Bogen bis zum Geltungsbereich verläuft und dort in einer Wendeanlage endet.

Aus den unter Pkt. 1.2 genannten Gründen wurde die Fläche des Regenrückhaltebeckens im Vergleich zu Ursprungsplanung wesentlich vergrößert. Sie nimmt heute den südlichen Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung ein. Das Becken ist naturnah angelegt, mit einem mehrjährigen Sträuchern und Schilf bestanden und mit einem Zaun umgeben. Die restlichen Flächen des Gewerbegebietes bzw. der festgesetzten Grünflächen sind z.Zt. noch als Ackerflächen genutzt.

Eine ursprünglich innerhalb der südöstlichen Grünfläche vorgesehene Regenwasserleitung wurde in Verlängerung der Fleckebyer Straße südöstlich des bestehenden Getränkemarktes verlegt. Über diesen Weg soll auch der Zugang zum Regenrückhaltebecken für die Gemeinde erfolgen.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept bleibt wie im Ursprungsplan bestehen. Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden nur Änderungen der Flächennutzungen vorgenommen, die sich aus der Veränderung der Fläche des Regenrückhaltebeckens ergeben und die neuen Grundstückszuschnitte berücksichtigen. Ausgehend vom Regenrückhaltebecken wird die Grenze zwischen Grün- und Bauflächen in nordöstliche Richtung begradigt, um einen gewerblich besser nutzbaren Flächenzuschnitt zu erhalten. Die geplante Heckenanpflanzung wird entsprechend angepasst. Die Baugrenzen werden ebenfalls an den veränderten Flächenzuschnitt angeglichen. Im nordwestlichen Teil werden die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von den Baugrenzen freigehalten.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke sowie zu Gunsten der Gemeinde und der Träger der Ver- und Entsorgung ausgewiesen, um den Zugang zum Regenrückhaltebecken und zu den westlich gelegenen Bauflächen zu gewährleisten. Innerhalb dieser Flächen wurde bereits der Regenwasserkanal zum Regenrückhaltebecken verlegt. Daher entfällt die ursprünglich innerhalb der Grünfläche festgesetzte Trasse.

Alle sonstigen, im B-Plan Nr. 7 getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen, zu Nebenanlagen und zur Grünordnung bleiben für die 1. Änderung unverändert bestehen.

Die textliche Festsetzung der 1. Änderung beschränkt sich auf den Inhalt der Änderung.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Die Festsetzung zu den örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplans bleibt unverändert bestehen.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfährt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Ausnahme des o.g. Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes keine Änderung. Die Flächen im Geltungsbereich werden über die Wendeanlage der Fleckebyer Straße erschlossen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Änderungsfläche der 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 beträgt ca. 2,3 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung 1. Änderung B-Plan Nr. 7	Flächengröße ca. in m²
Gewerbegebiet	12730
Öffentliche naturnahe Grünfläche einschließlich Hecken und Gehölzgruppen	4980
Naturnahes Regenrückhaltebecken	5400
Σ	23110

3. Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Gewerbegebietes ist die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation sowie eine zentrale Schmutzwasserentsorgung gegeben bzw. Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden. Durch die 1. Änderung erfolgen keine Veränderungen der Ver- und Entsorgungskonzeption. Der Verlauf der unterirdischen Regenwasserleitung wird im B-Plan dargestellt.

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten sind mit den Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung der Planung sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Gewerbegrundstücke befinden sich in Privatbesitz, während die Grünflächen, das Regenrückhaltebecken und die Fleckebyer Straße im Eigentum der Gemeinde liegen.

Die Kosten der Planung werden durch die Gemeinde übernommen.

6. Eingriffsregelung

Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Innerhalb des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Trotzdem erfolgt eine verbal vergleichende Gegenüberstellung der Bau- und Grünflächen aus der Ursprungsplanung mit der 1. Änderung, um Aussagen über eine Veränderung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erhalten.

Wie aus der nachfolgenden Tabelle hervorgeht, wird die baulich nutzbare Gewerbegebietsfläche um 2060 m² verkleinert. Bei einer zulässigen GRZ von 0,8 bedeutet dies, dass 1648 m² weniger Grundfläche versiegelt werden können. Der mit der 1. Änderung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft durch Vollversiegelung durch Gebäude und Anlagen ist also deutlich geringer als in der Ursprungsplanung.

	Flächen im B-Plan Nr. 7 in m ²	Flächen in der 1. Änderung in m ²	Differenz In m ²
Gewerbegebiet	14790	12730	- 2060
Öffentliche naturnahe Grünfläche einschließlich Hecken und Gehölzgruppen	7420	4980	- 2440
Regenrückhaltebecken	900 (als Fläche für die Abwasserbeseitigung)	5400 (als naturnahes Re- genrückhaltebecken gemäß Ausführung)	+ 4500
Σ	23110	23110	

Die als Ausgleichsmaßnahme anzulegende Grünfläche verringert sich hingegen um 2440 m². Allerdings nimmt die gemäß Auflage der Unteren Naturschutzbehörde naturnah anzulegende Fläche des Regenrückhaltebeckens um 4500 m² zu.

Das naturnah angelegte Regenrückhaltebecken mit seinem mehrjährigen Strauch- und Schilfbestand hat in seiner derzeitigen Ausprägung einen vergleichbaren Biotopwert wie die anzulegende Ausgleichsfläche. Selbst wenn dieser dauerhaft geringer einzuschätzen wäre wie der Biotopwert der öffentlichen, naturnahen Grünfläche ergeben sich doch durch die wesentlich größere Fläche des naturnahen Regenrückhaltebeckens zu Lasten des Gewerbegebietes und durch die Verminderung der Eingriffsintensität aufgrund der verringerten Bebauung und Versiegelung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Zusammengefasst wird eingeschätzt, dass sich die Umweltbilanz mit den in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 7 dargestellten Änderungen im Vergleich zur Ursprungsplanung verbessert und daher keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen sind.

7. Sonstiges

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde möglich. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Bodenablagerungen und Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Alttablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Ge-

ruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

Immissionsschutz

Die Belange des Lärmschutzes wurden im Rahmen der Abwägung zum B-Plan Nr. 7 (vom 22.8.2002) für das gesamte Gewerbegebiet geprüft und bewertet und in der Begründung zum Ursprungsplan unter Kap. 9 ergänzt. Dabei wurde festgestellt, dass die bestehende Bebauung nordöstlich bzw. südöstlich des Gewerbegebietes ohne zusätzliche Festsetzungen ausreichend vor Lärm geschützt ist.

Die Gewerbegebietsfläche wird im Rahmen der 1. Änderung im Süden und Südosten verkleinert und im Osten geringfügig erweitert. Die geringfügige Erweiterung der GE-Fläche im Osten ist komplett von der anschließenden Geländekuppe abgeschirmt, so dass sich keine zusätzlichen Belastungen ergeben.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Warnow für Oberflächengewässer sowie innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Satow für Grundwasser. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.3.1980 und in der TGL 43 850/02 und /06 des Jahres 1986 sowie der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Gemeinde Satow, den 02. Juni 2009




.....
Dr. E. Kischel
1. stellv. Bürgermeister

