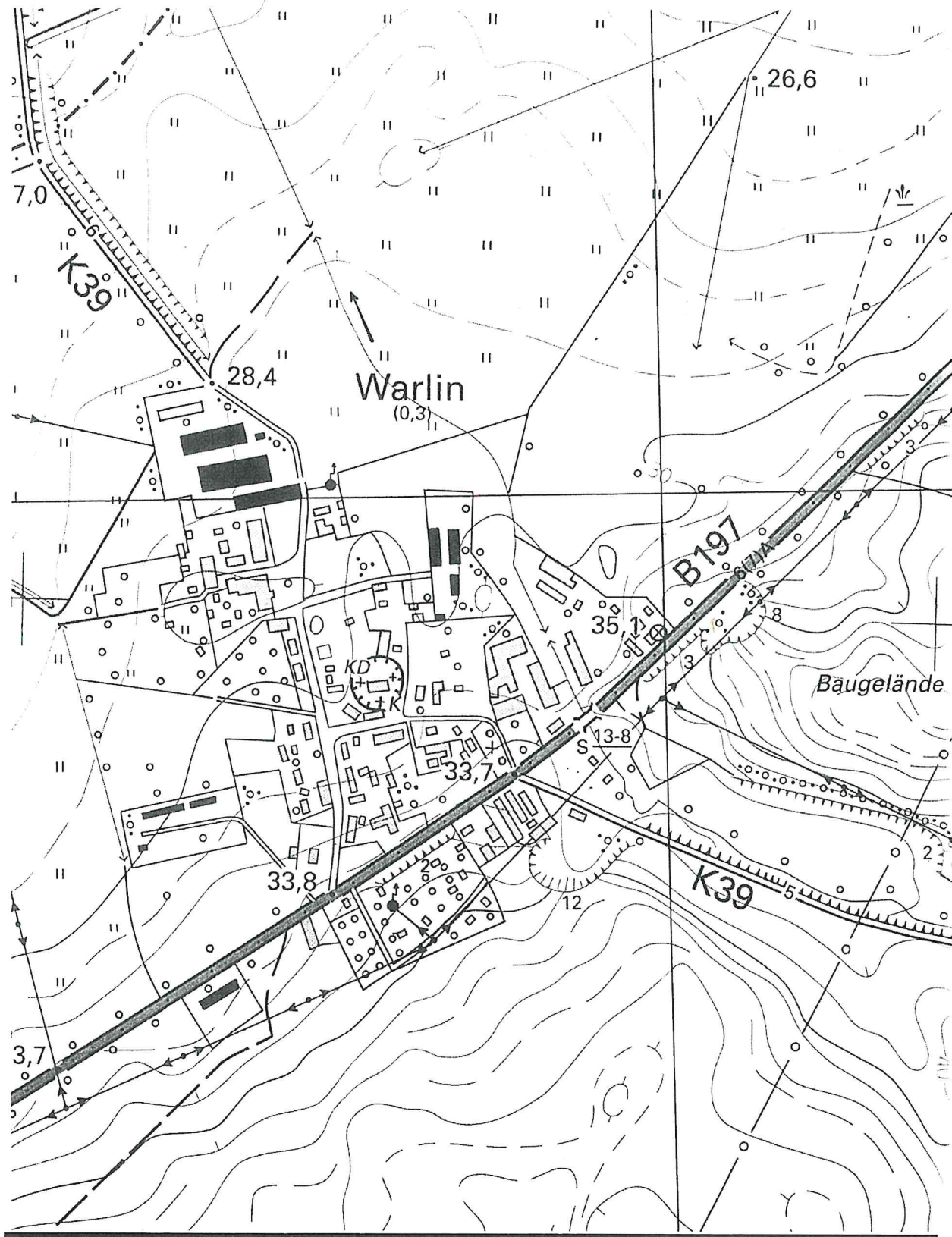


KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG - WARLIN -



KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE WARLIN

Ortsteil Warlin

- BEGRÜNDUNG -

Auftraggeber: Gemeinde Warlin
Landkreis Mecklenburg-Strelitz

Bearbeitung: Dipl.- Ing. Eveline Schütze
Dipl.- Ing. Beate Wagner

Arch. für Stadtplanung
Ziegelbergstraße 8
17033 Neubrandenburg

Stand: 12 / 2004

(Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen der Genehmigung vom 18.12.03)

Inhalt

1. Grundlagen
 2. Veranlassung und Ziele
 3. Geltungsbereich
 4. Bestandsangaben
 - Nutzungs- und Ortsstruktur
 - Erschließung
 5. Planungsvorgaben
 - Strukturentwicklung
 - Erschließung
 - Umweltschutz
 - Begründung der Festsetzungen
 - Naturräumlicher Ausgleich
 - Nachrichtliche Übernahme / zusätzliche Hinweise
-

1. Grundlagen

Die Gemeinde Warlin erlässt eine Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Warlin nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB.

Rechtsgrundlagen sind:

1. das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.01, BGBl. I, S. 1950, 2013)
2. die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)
3. die Kommunalverfassung (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl M- V S. 29) geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern. (2. ÄndG. KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 78)

Planungsgrundlagen sind:

1. der Aufstellungsbeschluss zur Satzung durch die Gemeindevertretung vom 26.02.2003
2. die im Amt Neverin vorhandene Flurkarte der Flur 2 der Gemarkung Warlin mit Stand vom 20 Sept. 2001 sowie die Ergänzung der Bebauung nach Ortsbegehung (nicht eingemessen)

3. die Beteiligung der betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs.5 BauGB
4. das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.92 (GS Meckl.-Vorp.GL.Nr.753-2)
5. die vorläufig gültige landesweite Inventarisierung von Bauten mit Denkmaleigenschaften
6. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern
7. Denkmalschutzgesetz M-V
8. Satzung zum Schutz von Gehölzen und Grünflächen in der Gemeinde Warlin (Baumschutzsatzung- beschlossen am 22.09.2003, veröffentlicht am 22.09.03 im Amtsblatt Nr. 10/2003)
9. Neufassung des Landesnaturschutzgesetzes vom 22. Okt. 2002)
10. Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, Juli.1998

2. Veranlassung und Ziele

Nach dem RROP Mecklenburgische Seenplatte wird der Gemeinde Warlin keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Maßgabe für die Entwicklung sollte der in den kommenden Jahren absehbare Eigenbedarf sein.

Zur Deckung des Wohnbedarfs der Gemeinde Warlin und zur dauerhaften Sicherung als Wohnstandort hat die Gemeindevertretersitzung beschlossen, die im Zusammenhang bebaute Ortslage Warlin klarzustellen und einzelne im Ortsrandbereich befindlichen Grundstücke einzubeziehen.

Die städtebauliche Ordnung gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB kann mit Erlass dieser Satzung gewährleistet werden.

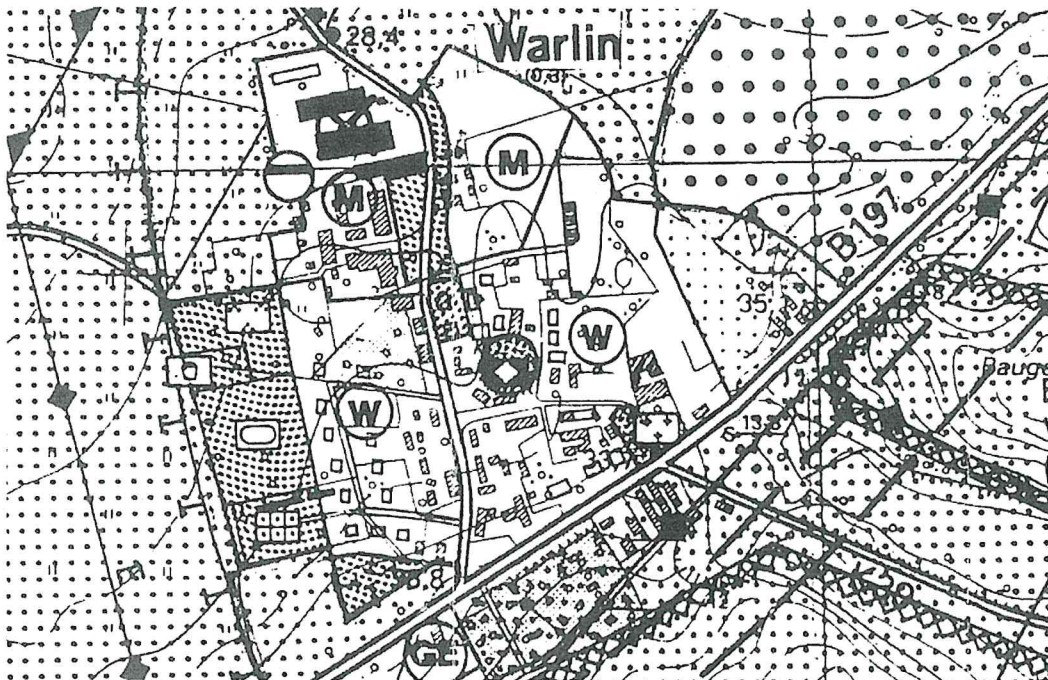
Die Satzung verfolgt weiterhin folgende Ziele:

- Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erhalten,
- durch Bereitstellung weitere Bauflächen die Einwohnerzahl zu stabilisieren,
- für den naturschutzrechtlichen Eingriff bisheriger Außenbereichsflächen den Ausgleich festzusetzen.

Die geplante Flächennutzung für das Gemeindegebiet Warlin wurde im gemeinsamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes „ Mecklenburg–Strelitz Ost“ (Entwurfsstand von 11/2001) festgelegt.

Die Satzung entspricht den aktuellen Zielen der gemeindlichen Entwicklung und stimmt mit dem Flächennutzungsplan überein.

Auszug aus FNP



3. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich der Ortsursprung sowie die in den Hauptentwicklungsetappen entstandenen Baustrukturen.

Das betrifft insbesondere die Einbeziehung des Stallkomplexes in nördlicher Ortslage sowie die z. Zt. gewerblich genutzten Bauflächen am nordöstlichen Ortsrand, die einen unmittelbaren Bebauungszusammenhang mit der Ortsstruktur erkennen lassen. Das westlich angrenzende Einfamilienhausgebiet gehört zwar strukturell zum Ortsgefüge, verfügt jedoch auf Grund eines rechtskräftigen Bebauungsplanes über eigene Festsetzungen, die das Baurecht in diesem Bereich regelt.

Die Bundesstraße B 197 hat für die Ortsstruktur zerschneidenden Charakter, so dass die Bebauung südlich davon keinen Zusammenhang mit der Dorfstruktur erkennen lässt. Bauvorhaben in diesem Bereich sollen auch zukünftig gemäß § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt werden.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Warlin.

4. Bestandsangaben

Nutzungs- und Ortsstruktur

Warlin an der Chaussee Neubrandenburg – Friedland (B 197) gelegen, stellt strukturell ein Angerbauerndorf dar. Inmitten des Angers ist der Kirchhof mit der Kirche gelegen. Um diesen Teil gruppieren sich einige Bauernstellen, die keine ausgeprägte Hofform haben. Hauptsächlich beeinflusst wurde der Anger jedoch durch die nordwestlich angelegte ehemalige feudale Gutshofanlage, die im Südwesten durch die dazugehörigen Landarbeiterkaten geprägt wird. An der südöstlichen Ortsausdehnung liegt der Pfarrhof, ebenfalls ein historischer Eckpfeiler der Ortsstruktur.

Die bedeutendsten Gebäude und Anlagen, die die Geschichte des Ortes noch repräsentieren, stehen unter Denkmalschutz.

In Warlin sind das:

- Friedländer Straße 2, Pfarrhaus
- Kirche und Glocke
- Kriegerdenkmal 1939 / 45 (auf dem Friedhof)
- Hauptstraße 16, Schmiede

Darüber hinaus befinden sich im Satzungsgebiet Bodendenkmale, die bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden müssen.

Heute ist die Gutshofsituation kaum noch spürbar. Durch den Abriss verschiedener raumbedeutsamer Gebäude, insbesondere alte Wirtschaftsanlagen, entstanden städtebauliche Freiräume, die die Möglichkeit eröffneten, bauliche Strukturergänzungen vorzunehmen.

So entstanden in jüngster Vergangenheit ca. 15 Einfamilienhäuser, die den Ort im Westen abrunden. Aber auch an anderer Stelle entstanden Neubauten, die die Ortsstruktur verdichteten.

Weitere Baulücken sind vorhanden, die eine baurechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB ermöglichen.

Die verschiedenen Nutzungen der im Geltungsbereich der Satzung vorhandenen baulichen Anlagen sind größtenteils als Gemengelage zu bezeichnen. Hier existieren gewerbliche-, mischgewerbliche- und Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft, deren Fortbestand auch künftig nicht eingeschränkt werden soll.

Auch die Nutzung der Milchviehanlage an nördlichen Ortsrand wird längerfristig von Bestand sein, wobei die Kapazität des Tierbestandes wirtschaftlichen Kriterien und demzufolge Schwankungen unterworfen ist.

Der Gemeindehauptort Warlin besitzt gerade wegen seiner guten Verkehrslage und des attraktiven Umlandes hohe Wohnqualitäten.

1992 erreichte die Bevölkerungszahl der Gemeinde mit 303 Einwohnern einen Tiefpunkt. Durch die Bereitstellung attraktiver baureifer Wohngrundstücke konnte die Gemeinde einem Einwohnerrückgang wirksam entgegensteuern.

Seit 1993 ist ein deutlicher Zuwachs zu verzeichnen gewesen. In den letzten Jahren sind die Einwohnerzahlen stabil geblieben.

Ca. 390 Einwohner leben heute in der Gemeinde, davon ca. 260 in Warlin.

Erschließung

Die Gemeinde befindet sich im südöstlichen Teil des Verwaltungsamtes Neverin.

Die Hauptverkehrserschließung erfolgt über die Bundesstraße B 197, die die im Zusammenhang bebaute Ortslage südlich tangiert. Durch das Satzungsgebiet verläuft die Kreisstraße MST 39, die die Bedeutung einer flächenerschließenden Straßenverbindung hat. Weiterführend ist über die Kreisstraße MST 39 der Amtssitz in ca. 6 km zu erreichen.

Die Gemeinde Warlin gehört zum Nahbereich des ca. 9 km westlich gelegenen Oberzentrums Neubrandenburg.

Alle Grundstücke sind verkehrlich erschlossen. Die Anlieger der Zufahrt Firma Nicolai sowie der Straße zum Pfarrhaus sind durch sanierungsbedürftigen Ausbauzustand der Zuwegung beeinträchtigt.

Die Energieversorgung erfolgt überwiegend über Kabelanlagen der e.dis Nord AG. Die Wasserversorgung wird über das Wasserwerk in Rühlow abgesichert.

Schmutzwasserseitig wird Warlin über die Kläranlage am nördlichen Ortsrand entsorgt.

In Warlin erfolgte 1997 der Anschluss des neuen Wohngebietes am ehemaligen Gutshaus an eine zentrale Flüssiggastankstelle. Eine Netzerweiterung kann entsprechend des Bedarfs, ggf. auch im Anschluss an leitungsgebundene Gasversorgung erfolgen.

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen erfolgt zeitgemäß.

Die Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde über offene Gewässer abgesichert.

Das Regenwasser wird größtenteils versickert. Für einige Straßenabschnitte bestehen Leitungssysteme. Das anfallende Regenwasser wird über Vorfluter (Z 43 – Warliner Graben) der Datze zugeleitet.

Altlasten gem. § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz M-V sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. Planungsvorgaben

Strukturentwicklung

Entgegen den im Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburger Seenplatte dargestellten Negativtrends der Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Mecklenburg-Strelitz wird der Planung eine gleich bleibende Einwohnerzahl zugrunde gelegt.

Um der steigenden Nachfrage zu entsprechen, soll sich die Entwicklung des Wohnungsbestandes bei annähernd gleich bleibender Einwohnerzahl auch zukünftig bedarfsorientiert vollziehen:

1. durch die Sanierung des Bestandes und
2. durch den individuellen Wohnungsneubau in niedriggeschossiger Bauweise strukturergänzend auf Lückenstandorten.

Um ein geschlossenes Dorfbild herzustellen, soll die Ortsstruktur erhalten bzw. nur strukturverträglich in Baulücken ergänzt werden. Das betrifft insbesondere Außenbereichsgrundstücke in nördlicher und östlicher Randlage.

Eine Bebauung dieser Standorte steht nicht im Widerspruch zur städtebaulichen Ordnung der vorhandenen planmäßigen Ortsanlage. Im Bereich nördlich des Pfarrhofes soll die bauliche Ordnung über Baugrenzen bestimmt werden.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes soll sich vorrangig am Eigenbedarf der Gemeinde orientieren.

Die bisherige Entwicklung der Bevölkerung lässt eine leicht steigende Tendenz erwarten, die auch auf Grund einer steigenden Mobilitätsbereitschaft zum benachbarten Oberzentrum und der Attraktivität des Dorfes für die Zukunft angenommen werden kann.

Entlang der Erschließungsstraßen hat sich die Bebauung fast ausschließlich straßenseitig orientiert, ohne feste Baufluchten zu bilden.

Die im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Denkmale sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bauliche Maßnahmen an diesen Objekten sind mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Darüber hinaus ist der Umgebungsschutz zu beachten.

Die Veränderung oder Beseitigung der im Satzungsgebiet befindlichen Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 v. 14.01.98, S 12 ff). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Die Kennzeichnung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Einer möglichen Veränderung von Gebäudenutzungen zu Wohn- und Erholungszwecken kann nur zugestimmt werden, wenn gesichert ist, dass von vorhandenen, gewerblich genutzten Grundstücken einschließlich Tierhaltung keine unzulässigen Einwirkungen auf das Gebäude mit neuer Nutzungsart ausgehen. Die bauliche Strukturentwicklung soll dem vorhandenen Freifächensystem nicht widersprechen.

Bei beabsichtigter Bebauung sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu prüfen.

Erschließung

Die verkehrliche Anbindung neu zu bebauender Grundstücke erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Für eine Fahrbahnbreite der MST 39 von 5,5 m und beidseitig 1,0 m für den Sicherheitsbereich ist nach RSA Q ein Regelquerschnitt RQ von 7,5 m freizuhalten.

Bei Grundstücksanbindungen an die Kreisstraße 39 ist vor Baubeginn die Zustimmung des Baulastenträgers, hier das Sachgebiet Tiefbau im Bauamt des Landkreises Mecklenburg-Strelitz erforderlich. Bei Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehwege, Straßen usw.) ist durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs.1 und § 45 Abs.1 der StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Verkehrsbehörde des Landratsamtes Mecklenburg-Strelitz einzuholen. Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

Neuanbindungen an die Bundesstraße sind nicht beabsichtigt.

Für die vorhandenen Versorgungsanlagen sind die Leitungsrechte zu sichern. Um vorhandene Anlagen ohne Missetände nutzen zu können, sind durch die Versorgungsträger rechtzeitig Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen vorzunehmen.

Geplante Vorhaben sind bei den zuständigen Versorgungsträgern und Behörden rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen und notwendige Abstimmungen zu führen.

Mit dem Bauantrag sind die Erschließungsbedingungen nachzuweisen.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe c des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwassers hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Die Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken für die Feuerwehr sind gem. § 5 LBauO M-V abzusichern.

Die Löschwasserversorgung wird durch die vorhandenen Gewässer im Ort abgesichert.

Eine normativgerechte Versorgung mit Trinkwasser entsprechend der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Verbrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001 vom 21. Mai 2001, in Kraft ab 01. Jan. 2003) muss gewährleistet werden.

Die Abwasserentsorgung soll nach der geltenden Satzung der entsorgungspflichtigen Körperschaft erfolgen.

Das anfallende unverschmutzte Regenwasser (z.B.) von Dachflächen ist so weit wie möglich am Anfallort zu versickern, um so mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden. Bei der Sammlung und Ableitung von eventuell verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. von Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorfluter ggf. Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung bzw. -klärung vorzusehen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung i. S. d. § 3 Abs. 1 WHG dar, die gemäß § 2 Abs. 1 WHG einer wasserbehördlichen Erlaubnis bedarf. Die gemäß §§ 1-5 und 10 der WaUntVO notwendigen Antragsunterlagen zur Erteilung der wasserbehördlichen Erlaubnis sind zur Herstellung eines rechtmäßigen Zustandes bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz /Umweltamt einzureichen.

Die Stromversorgung durch e.DIS Energie Nord AG ist zum größten Teil über Freileitungen vorhanden. Die Versorgung ist gegenwärtig ausreichend und wird als stabil eingeschätzt.

Die neu zu versorgenden Bebauungen sollten über Erdkabel versorgt werden.

Die Heizungen der Wohn- und Gewerbegebäude werden zum größten Teil mit flüssigen und gasförmigen Brennstoffen betrieben (Heizöl und Flüssiggas).

Die fernmeldetechnische Versorgung der Gemeinde kann als ausreichend eingeschätzt werden und sollte auch weiterhin bedarfsgerecht ausgebaut werden

Umweltschutz

Durch die den Ort südlich tangierende Bundesstraße B 197 sind bereichsweise unzulässige Verlärmungen zu erwarten.

Die zulässige Immissionsbelastung ist auf der Grundlage der vorhandenen Nutzungsart zu ermitteln. Betroffene Grundstücke sind durch Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes entsprechend zu schützen. Bei Grundstücks- und Grundrissgestaltung sollten lärmindernde Maßnahmen bedacht werden.

Die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, wobei der bereits vorhandene Verkehrslärm verursacht durch die Bundesstraße unbeachtlich ist.

Bei einer Neubebauung oder Nutzungsänderung im Bereich der Stallanlage sind Belästigungen möglich. Eine konkrete Prüfung des Einzelfalls hinsichtlich des Immissionsschutzes muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu gewährleisten.

Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrissgestaltung sollte so erfolgen, dass mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von 4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen im Bereich ihrer Anwendung die Einrichtungen so beschaffen sein, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu befürchten ist. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19g bis 19l WHG sowie des § 20 LWaG nachweislich einzuhalten.

Nach gegenwärtigen Erkenntnissen befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen, Altstandorte bzw. altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I Nr. 16, S. 502).

Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie:

- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbl. Abfälle etc.)

können die Arbeiten erst nach erfolgter Bewertung des vorgefundenen Materials fortgeführt werden.

Der Landrat ist zuständig für die Ermittlung und Überwachung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten, § 3 Nr. 5 ABfZustV.

Die Bestimmungen der geltenden Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburg-Strelitz sind einzuhalten.

Begründung der Festsetzungen

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung lassen sich aus der Umgebung ableiten. Im gesamten Ortsbild dominieren die Hauptgebäude im Straßenbereich. Die einzubeziehenden Grundstücke werden durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung hinreichend geprägt, so dass die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB Anwendung finden.

Die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils orientiert sich an den rückwärtigen Baugrenzen der Straßenbebauung sowie an den vorhandenen natürlichen Grenzen. Damit kann eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

Zur Konkretisierung der möglichen Bebauungstiefe und zur Sicherung der baulichen Ordnung wurden Baugrenzen und teilweise Maßangaben verwendet.

Für die gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB zu bebauenden bisherigen Außenbereichsflächen der Flur 2 Flurstücke 34/4, 23/5 und Teile der Flurstücke 17, 139/2, 139/3, 24/1, 26, 143/1 wurde festgesetzt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu verbringen ist, d. h. als Brauchwasser genutzt bzw. in geeigneten Fällen auf dem Grundstück erlaubnisfrei versickert werden muss, da eine öffentliche leitungsgebundene Regenwasserableitung nicht vorhanden ist.

Die bauliche Entwicklung soll unter Beachtung des vorhandenen Gehölzbestandes erfolgen. Zum Schutz und zur Erhaltung von Gehölzen und Grünflächen ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Warlin anzuwenden. Der Schutzstatus von Alleebäumen und Baumreihen wird darüber hinaus im § 27 LNatSchG M-V geregelt. Unbedingt notwendige Eingriffe sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ggf. sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Maßnahmen, die zur Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen von Biotopen führen können, sind gem. § 20 Abs.1 LNatG M-V unzulässig.

Für die gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB zu bebauenden bisherigen Außenbereichsflächen soll ein ökologischer Ausgleich erfolgen.

Naturräumlicher Ausgleich

Nach § 9 Abs.1a BauGB wird als Ausgleich für die Neuversiegelung der bisherigen Außenbereichsflächen Flächen ein Anpflanzgebot für die jeweiligen Grundstücke getroffen.

Die Flächen, für die Ergänzungssatzung Anwendung findet, werden derzeit zu Lagerzwecken, gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt.

BESTANDSERFASSUNG

Die Biotoptypen PGN- Nutzgarten, OVU- Wirtschaftsweg nicht – oder teilversiegelt und ACL- Lehmacker nehmen insgesamt eine Fläche von **15.282,82 m²** ein.

KONFLIKTANALYSE UND KOMPENSATIONSBEDARF

Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung wird in erster Linie der biotische Komplex als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme zur Bewertung des Eingriffes in Funktions – und Wertelemente mit **allgemeiner Bedeutung** herangezogen.

- Analyse des Konfliktpotentials der Biotope

Nachfolgend kommt es zu einer Bewertung (Wertfaktor lt. Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung) der oben aufgezeigten Biotope und gleichzeitiger Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes durch Multiplikation des Wertfaktors mit einer Kompensationswertzahl.

Es wird aufgezeigt auf welche Art die von den Biotopen derzeit belegten Flächen lt. Planung gestaltet werden sollen.

Daraus ergeben sich 2 Arten von Eingriffsermittlungen bei einer angenommenen **GRZ von max. 0,6**.

1. Biotopbeseitigung - Versiegelung von Biotopen
2. Funktionsverlust- Umwandlung von Biotopen zu anderen Biotopen

Zu 1. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) an. Hierbei wird das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl mit dem Wirkfaktor 1 für 100% Beeinträchtigung multipliziert und mit dem Versieglungsfaktor 0,5 addiert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum-Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 für den Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen ≤ 50 m multipliziert. (Dorf)

Bestand	Flächen in m ²	Umwandlung zu	Flächen in m ²	Wertstufe	Kompensations erfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeint.	Wst x Kf x Wf + 0,5 x Fr	Kompensations erfordernis (m ²)
PGN- Nutzgarten OVU- Wirtschaftsweg nicht – oder teilversiegelt ACL - Lehmacker	15.282,82	Bauflächen versiegelt	9.169,69	0,50	0,50	1,00	0,75	0,56	5.157,95

Zu 2. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust an. Hierbei wird das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl mit dem Wirkfaktor 0,7 für 70% Beeinträchtigung multipliziert addiert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum- Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 für den Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen ≤ 50 m multipliziert. (Dorf)

Bestand	Flächen in m ²	Umwandlung zu	Flächen in m ²	Wertstufe	Kompensations erfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeint.	Wst x Kfm x Wf + 0,5 x Fr	Kompensations erfordernis (m ²)
PGN- Nutzgarten OVU- Wirtschaftsweg nicht – oder teilversiegelt ACL - Lehmacker	15.282,82	Bauflächen unversiegelt	6.113,13	0,50	0,50	0,70	0,75	0,13	802,35

KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Zur Kompensation des Eingriffes durch das Bauvorhaben sind nachfolgende Maßnahmen vorzusehen. Die Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen gelten gleichzeitig als Festsetzungen.

- M1 Auf den zu überbauenden Grundstücken ist gemäß § 9 Abs. 1a BauGB je 100 m² zu versiegelnder Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens:
 30 m² Strauchpflanzung, 2 x verpflanzte Qualität ohne Ballen, bestehend aus mindestens 2 Straucharten
 1 Baum, 2 x verpflanzte, Stammumfang 10 – 12cm mit Ballen, Hochstamm aus einheimischen und standorttypischen Laubgehölzen (einschließlich hochstämmige Obstgehölze) vorzunehmen (§ 9 Abs 1 Nr.25 a BauGB)

Kompensationsflächenberechnung für die Biotopbeeinträchtigung mit Wirkungsfaktor 100%

Planung		Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes	Flächen (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkfaktor	Wst x Kf x Wf	Kompensationsflächenumfang (m ²)
Baumstandorte	90 St	je 100m ² versiegelter Grundstücksfläche ist 1 St Baum zu pflanzen mit 5 m ² Baumscheibe/Baum	450,00	2,00	3,00	1,00	6,00	2.700,00
		je 100m ² zusätzlich versiegelter Grundstücksfläche 30 m ² Sträucher zu pflanzen	2.700	1,00	1,30	1,00	1,30	3.510,00
Strauchpflanzung								
Kompensationsflächenbedarf								6.210,00

Der Kompensationsflächenbedarf verhält sich zum Kompensationsflächenumfang nahezu 1 : 1 (5.960,30 : 6.210,00). Der Eingriff ist ausgeglichen.

Es sollen Pflanzungen aus standortgerechten einheimischen Gehölzen vorgenommen werden. Fremdländische Ziergehölze bieten in aller Regel keinen geeigneten Lebensraum für heimische Tierarten, so dass der naturschutzfachliche Ausgleich nicht eintritt.

Ist der Ausgleich auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich, sind mittels städtebaulichem Vertrag Ausweichflächen zu sichern. Ausgleichsmaßnahmen sind dann in Übereinstimmung mit dem Dorferneuerungsplan zur Gestaltung der Ortsränder und des Ortsbildes vorzusehen.

Die Festsetzungen zu den Pflanzarten und der –güte sind erforderlich, damit dorftypische ökologisch wirksame Gehölze den Freiraum gestalten und eine entsprechende Anwachsgarantie gegeben ist.

Um eine schnelle Einbindung der Neubebauung in das Dorf- und Landschaftsbild zu erreichen, ist die Bepflanzung im ersten Jahr nach der Errichtung der Baukörper durch den Bauherrn auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Nachrichtliche Übernahme / zusätzliche Hinweise

1. e.dis AG:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass die Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Es ist daher erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen, Abstimmungen durchzuführen.

Bei geplanten Baumaßnahmen im Bereich der örtlichen Straßen und Gehwege sowie an den Straßenbeleuchtungsanlagen bitten wir um rechtzeitige Information zur geplanten Realisierung, um gegebenenfalls koordinierte Leitungsverlegungen frühzeitig planen und abstimmen zu können.

20-kV-Freileitungen

Grundsätzlich sind die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

Bei Freileitungen mit einer Nennspannung > 1 kV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird.

Kabel und Transformatorstationen

Zu unseren vorhanden elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteintrabtiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

2. Deutsche Telekom:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bezirksbüro Netz 26, Modul 1, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Tel.: (03 31) 6 66-7 31 17, Fax (03 31) 6 66-7 31 39 über die Lage informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3. Archäologisches Landesamt

Bei Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Deshalb sollte beachtet werden:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs.3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.1.1998, S. 12ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege im unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Sponholz, 25.01.2005


Bürgermeister