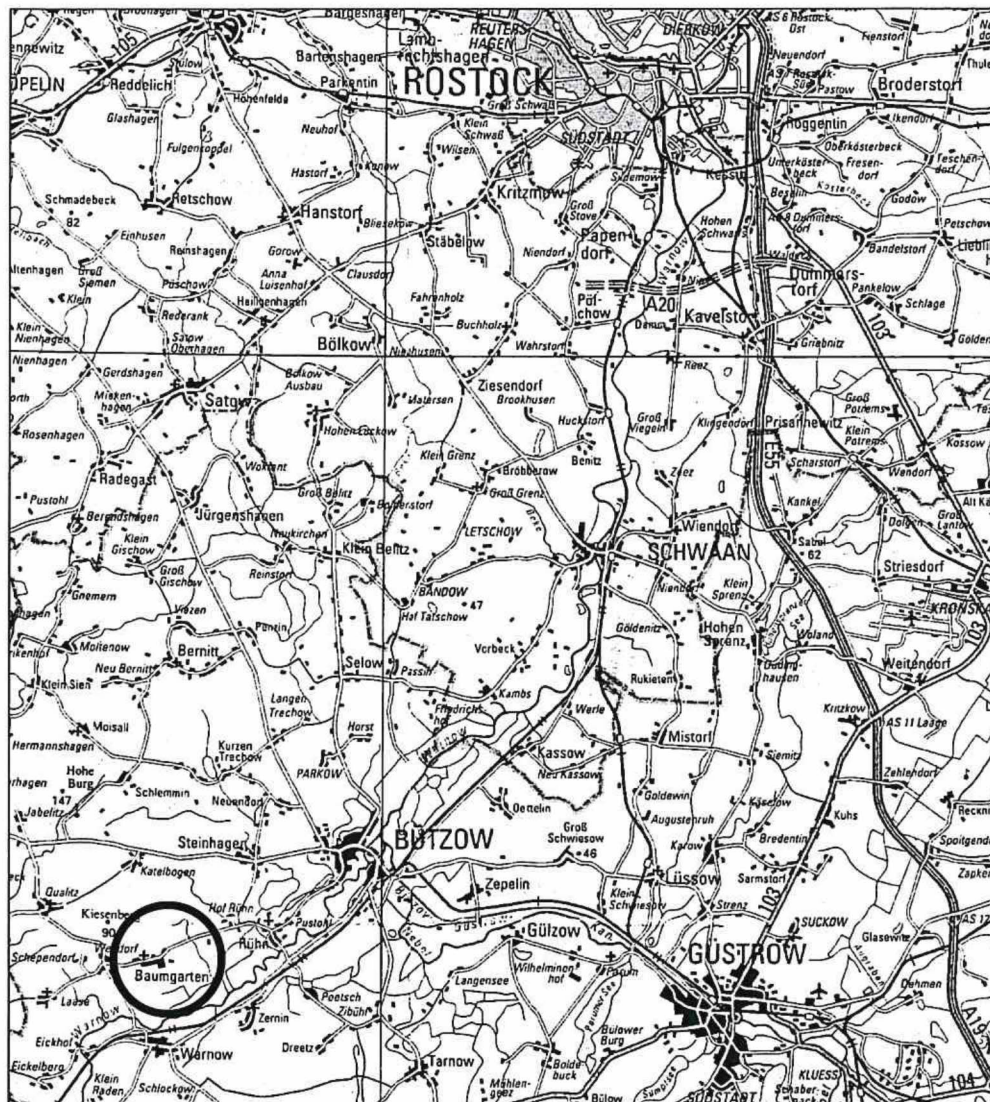


GEMEINDE BAUMGARTEN

AMT BÜTZOW - LAND – LANDKREIS GÜSTROW



1. Änderung der Satzung der Gemeinde Baumgarten über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Baumgarten

Begründung

April 2010

Inhaltsverzeichnis:

Begründung

1. Allgemeines
2. Territoriale Einordnung
3. Änderungen des Geltungsbereiches
4. sonstige Änderungen
5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
6. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Planzeichnung M 1: 2.500

Auftraggeber:

Gemeinde Baumgarten
Bürgermeisterin Frau Peters
Amt Bützow - Land
Am Markt 1
18242 Bützow

Auftragnehmer:

Gudrun Schwarz
Architektin für Stadtplanung in der
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
Telefon 0385 – 48 975 9800
Telefax 0385 – 48 975 9809
g.schwarz@buero-sul.de

1. Allgemeines

Die Satzung der Gemeinde Baumgarten über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Baumgarten ist seit dem 17.04.1996 rechtskräftig. Sie besteht aus der Planzeichnung und Festsetzungen sowie der Begründung.

Die Gemeinde Baumgarten ändert diese Satzung, um die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich in Teilbereichen den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und durch Ergänzung Außenbereichsflächen und einzelne Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuzuordnen.

Es erfolgte eine Neuzeichnung auf Grundlage der aktuellen Flurkarte. Der fehlende Hauptgebäudebestand wurde durch Begehung und aus Luftbildern ergänzt. In der Planzeichnung wurden die Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung gekennzeichnet. Auf die Festsetzungen der Grünflächen wurde verzichtet, da diese zum Teil nicht mehr den aktuellen Nutzungen entsprechen. Ebenso wurden die Festsetzungen gestrichen, die für die „einbezogenen Außenbereichsflächen“ entsprechend § 4 Abs. 2a BauGB Maßnahmen getroffen wurden. Da diese einbezogenen Flächen alle bebaut sind, sind diese Festsetzungen nicht mehr erforderlich.

Für das Gemeindegebiet besteht kein Flächennutzungsplan, so dass mit dieser Satzung die Siedlungsbereiche der Ortslage Baumgarten eindeutig dem Innen- oder Außenbereich zugeordnet werden. Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Änderung der o.g. Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und schneller regeln lassen.

Die Änderung der Satzung wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit rechtsgültigen Fassung, erarbeitet.

2. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Baumgarten mit den Ortsteilen Grabow, Katelbogen, Laase, Qualitz, Schependorf und Wendorf liegt im Westen des Landkreises Güstrow. Das Gemeindegebiet bildet im Westen gleichzeitig die Kreisgrenze zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Im Süden grenzt die Gemeinde Warnow, im Osten die Gemeinde Rühn, im Norden die Gemeinde Bernitt und im Westen die Stadt Warin (Landkreis NWM) an. Die Gemeinde gehört verwaltungsmäßig zum Amt Bützow - Land. Die Entfernung von Baumgarten zum Amtssitz in Bützow beträgt ca. 12 km.

Die Gesamtfläche der Gemeinde umfasst ca. 3.880 ha. Die Einwohnerzahl der Gemeinde beträgt per 31.12.2008 909 EW (Quelle: Statistisches Landesamt M-V).

3. Änderungen des Geltungsbereiches

In den Geltungsbereich der 1. Änderung der Abrundungssatzung sollen grundsätzlich alle Flächen einbezogen werden, die aufgrund ihrer Nutzung funktionell zu den bebauten Bereichen gehören. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur wird eine Anpassung an die Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen vorgenommen. Als Beurteilungsgrundlage dienten aktuelle Luftbilder, und es erfolgte eine Ortsbegehung. Einzelne Ergänzungsflächen werden dem Innenbereich zugeordnet.

Blumenstraße –westliche Straßenseite

Die Klarstellungen des Innenbereiches an den Ortseingängen / -ausgängen erfolgten in der rechtskräftigen Satzung unter Einbeziehung der letzten Nebengebäude bis zur Flurstücksgrenze bzw. bis zur Nutzungsartengrenze – östlicher und westlicher Abschluss der Lindenstraße,

südlicher Abschluss der Warnowstraße. Diese Klarstellung erfolgt nunmehr auch für die westliche Bebauung der Blumenstraße. Die Teilfläche des Flurstücks 97/4 mit Nebengebäuden wird dem Innenbereich zugeordnet.

Lindenstraße – nordwestlich der Kirche

Im Bereich des bestehenden Wohnhauses Lindenstraße 56a, Teilfläche aus Flurstück 76 der Flur 2, erfolgte eine Klarstellung des Innenbereiches.

Wiesenweg – südöstlicher Abschnitt (Ergänzungsfläche 1)

Der südliche Bereich des Wiesenweges ist, bis auf ein Baugrundstück auf der südlichen Straßenseite, innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Satzung bebaut. Die bebauten Grundstücke Wiesenweg 29 und 29a (Teilflächen aus Flurstück 34, 33/1 und 33/2, Flur 1) grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich. Um hier eine eindeutige Klarstellung des bebauten Ortsrandes zu bestimmen, werden die Grundstücksbereiche Wiesenweg 29 und 29a dem Innenbereich zugeordnet. Mit der Einbeziehung dieser Fläche wird die Grenze zwischen dem Innen- und Außenbereich in diesem Bereich des Wiesenweges geregelt. Eine Bebauung auf dem noch nicht bebauten Grundstück (Teilfläche aus Flurstück 34, Flur 1) ist nach § 34 (1) BauGB zu beurteilen.

Mit der Einbeziehung der Ergänzungsfläche auf der nördlichen Seite des Wiesenweges wird die Grenze zwischen dem Innen- und Außenbereich begründet. Die Bebauung ist damit in diesem Bereich des Wiesenweges abgeschlossen.

Wiesenweg – nordwestlicher Abschnitt (Ergänzungsflächen 2 und 3)

Mit der Einbeziehung dieser Flächen werden die Grenzen zwischen dem Innen- und Außenbereich am östlichen Ortsrand geregelt.

Der Graben mit dem begleitenden Gehölzbestand bildet nach Süden die naturräumliche Grenze für eine bauliche Entwicklung. Die bauliche Entwicklung des Ortsrandes ist in diesem Bereich somit abgeschlossen.

An der östlichen Grenze der Ergänzungsfläche 3 führt ein Gewässer II. Ordnung entlang. Der 7LV64 ist in diesem Abschnitt verrohrt. In einem Abstand von 7,00 m vom verrohrten Graben dürfen keine baulichen Anlagen und keine Anpflanzungen erfolgen.

Über die Ergänzungsfläche 3 führt eine Freileitung der WEMAG AG, und es steht ein Betonmast innerhalb der Fläche. Vor einer geplanten Bebauung der Ergänzungsfläche 3 sind mit der WEMAG AG erforderliche Abstände zu der bestehenden Leitung bzw. eine Umverlegung der bestehenden Leitung und der Abnahme des Mastes abzustimmen.

4. sonstige Änderungen

Bei den textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung wurde der Punkt 1 dahingehend geändert, dass auf die Festsetzung der Dachformen für Hauptgebäude verzichtet wurde, dabei jedoch Pultdächer ausgeschlossen wurden. Die Festsetzung der Dachneigungen wurde mit einer geringen Erweiterung übernommen.

Da die in der rechtskräftigen Satzung einbezogenen Ergänzungsflächen bebaut sind, entfällt die Festsetzung zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) ist bei Satzungen nach § 34 Abs. 4, S. 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Die §§ 1a Abs. 2 (Bodenschutz) und Abs. 3 (Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen) sowie 9 Abs. 1a (Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich) sind anzuwenden (§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB). Ergänzungen der Bebauung in Baulücken im Innenbereich nach § 34 BauGB sind keine Eingriffe (§ 21 (2) BNatG).

Unter diesen Voraussetzungen ist die Eingriffsregelung für die **Ergänzungsflächen 1, 2 und 3** anzuwenden. Dabei wird angestrebt, den Ausgleich weitestgehend auf den Grundstücken zu realisieren, um eine dorftypische Durchgrünung und eine Eingliederung der Bebauung in die Landschaft zu fördern.

Die Ortslage Baumgarten ist umschlossen vom Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2137 – 401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ und vom FFH – Gebiet (überlagert mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet) DE 2138 – 302 „Warnowtal mit kleinen Nebenflüssen“.

Projekte und Pläne, die sich allein oder im Zusammenwirken mit anderen Vorhaben wesentlich auf ein NATURA-2000-Gebiet auswirken können, sind einer angemessenen Prüfung der Verträglichkeit mit den Schutzziele zu unterziehen. Für die vorliegende 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist nicht davon auszugehen, dass sie sich wesentlich auf das NATURA-2000-Gebiet auswirken kann. Eine gesonderte Prüfung der Verträglichkeit ist nicht vorgesehen. Gründe dafür sind:

- Es handelt sich um eine geordnete Abrundungen der bebauten Ortslage. Die Bebauung rückt nicht über die bestehenden baulichen Strukturen des Dorfrandes (Wiesenweg) hinaus.
- Mit der Ergänzungsfläche 1 erfolgt nunmehr eine klare Abgrenzung der Bebauung in diesem Bereich des Wiesenweges. Der naturräumliche Ortsrand am nordwestlichen Bereich des Wiesenweges wird durch die Bäume entlang des Grabens bestimmt. Die Ergänzungsflächen 2 und 3 enden in einem Abstand von ca. 15 zum Graben.
- Durch den landschaftsseitig vorhandenen und geplanten Gehölzbewuchs werden optische Auswirkungen der Bauflächen auf die Schutzgebiete gemindert.
- Die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen in Benachbarung der vorhandenen Wohnbaugrundstücke hat keine neuartigen oder das vorhandene Maß übersteigenden, gebietsübergreifenden Auswirkungen, Emissionen oder Gewässerbenutzungen zur Folge.

Von dem Vorhaben sind ausschließlich Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind in den vorliegenden Gebieten nicht zu berücksichtigen. Es werden keine nach § 26a LNatG geschützten Bäume beeinträchtigt.

Auf den in das Satzungsgebiet einbezogenen Ergänzungsflächen ist der Bau von Wohnhäusern mit Nebengebäuden, Hof- und Gartenflächen zur Wohnnutzung möglich.

Durch eine solche bauliche Entwicklung werden die betroffenen Teilflächen der vorhandenen Landschaftsbiotope, Bodenfunktionen sowie das Landschaftsbild im Ortsrandbereich zusätzlich zur landwirtschaftlichen Vorbelastung der Fläche weitergehend zerstört und beeinträchtigt. Durch die Überbauung, Versiegelung und Verdichtung werden Funktionen des Bodens als Lebensraum, Regenerations-, Filter- und Puffermedium weitergehend zerstört oder gemindert. Die Beeinträchtigungen der Biotope und Böden sind erheblich und nachhaltig. Das Landschaftsbild wird durch Umwandlung landwirtschaftlich bzw. ungenutzter Fläche in eine Baufläche verändert. Aufgrund der gebotenen Anpassung der Bebauung an die örtliche Situation und die vorhandene und geplante Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild nicht als erheblich einzustufen.

Die erheblichen Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Für die Bilanzierung der Eingriffsplanung wird der Bewertungsrahmen von Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 entsprechend der nachfolgenden Biotopwerttabelle zugrunde gelegt. Die Bewertungsmethode des Landes M-V ist bisher nicht als Rechtsnorm eingeführt worden und damit auch nicht zwingend anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bilanzierung nach dem Biotopwertmodell nur als rein rechnerischer Vergleich verstanden werden kann, da die vielfältigen Elemente des Naturhaushaltes, der Artenzusammensetzung und die Bedeutung der Fläche als Lebensraum nicht rein nach Zahlenwerten schematisch abschätzbar sind.

Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung*
Bewertungsrahmen

	Biotoptypen	Wertfaktor
1.	Versiegelte Flächen	0,0
2.	Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3.	Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage	0,2
4.	intensiv bewirtschaftete Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,3
5.	Extensive Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6.	Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7.	Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8.	Kleingartenanlagen	0,4
9.	Öffentliche Grünfläche	0,5
10.	Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11.	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	0,6
12.	Intensive Grünlandnutzung	0,4
13.	Extensive Grünlandnutzung	0,7
14.	Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15.	Streuobstwiesen	0,9
16.	Brachflächen/Sukzessionsflächen (soweit nicht Ziffer 24)	0,7
17.	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18.	Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19.	Nadelwald	0,5
20.	Feldgehölze/Hecken/stufige Waldränder	0,7
21.	Einzelbäume (25 m²/Baum), Baumgruppen, Alleen	0,8
22.	Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23.	Fischereiliche genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24.	Biotoptypen nach § 24 LPflG (z.B. Röhricht, Hochstaudenbereiche, Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0

Ein Ausgleichserfordernis besteht für die Umwandlung von Ackerflächen, Grünland und Brachfläche in Siedlungsfläche sowie für die Flächenversiegelung, bei Zugrundelegung einer versiegelten Fläche von max. 200 m² je Baugrundstück.

Bestandsbeschreibung

Ergänzungsfläche 1 – südöstlicher Bereich des Wiesenweges

Teilflächen aus den Flurstücken 21/4 und 19 der Flur 1

* Quelle: Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

Ca. 3.330 qm große Randfläche des Ackerschlaes, westlich angrenzend an die neue Wohnbebauung. Entlang der Straße befinden sich innerhalb eines ca. 5 m breiten Straßenbegleitgrünstreifen Bäume in unterschiedlichen Abständen.

Ergänzungsfläche 2 – nordwestlicher Bereich des Wiesenweges (Westseite)

Teilfläche aus dem gemeindeeigenen Flurstück 8/4, Flur 1

Ca. 1.750 qm große Fläche auf der westlichen Seite des Wiesenweges, direkt anschließend an das nördlich angrenzende bebaute Grundstücke – brachgefallene Fläche, ohne Gehölzbewuchs.

Ergänzungsfläche 3 – nordwestlicher Bereich des Wiesenweges (Ostseite)

Teilfläche aus dem Flurstück 12/1, Flur 1

Ca. 2.000 qm große Intensivgrünlandfläche auf der östlichen Seite des Wiesenweges, direkt anschließend an das nördlich angrenzende bebaute Grundstücke. Zwei Bäume an der Straße ansonsten ohne Gehölzbewuchs.

Tabelle 1: Flächen vor dem Eingriff

Ergänzungsflächen/ Nutzungen		m ²	Faktor	Punkte
1	südöstlicher Bereich des Wiesenweges			
	Teilflächen der Flurstücke 21/4 und 19 der Flur 1			
	• lückiger Straßenbaumbestand • Ackerfläche	480 2.850	0,8 0,3	384 855
2	westliche Seite Wiesenweg			
	Teilfläche aus gemeindeeigenem Flurstück 8/4, Flur 1			
	• Brachfläche/Sukzessionsfläche	1.750	0,7	1.225
3	östliche Seite Wiesenweg			
	Teilfläche aus dem Flurstück 12/1, Flur 1			
	• Intensivgrünland • 2 Bäume	1.950 50	0,4 0,8	780 40
		7.080		3.284

Tabelle 2: Flächen nach dem Eingriff (bei Annahme einer überbaubaren Grundstücksfläche von max. 200 m² = Gebäudeflächen, Terrasse, Zufahrten)

Annahme: Ergänzungsfläche 1 4 Grundstücke
 Ergänzungsfläche 2 2 Grundstücke
 Ergänzungsfläche 3 2 Grundstücke

Ergänzungsflächen/ Nutzungen		m ²	Faktor	Punkte	Differenz zu Tabelle 1
1	• bebaubare Grundstücksfläche	800	0,0	0	
	• Hausgarten	2.050	0,35*	718	
	• 4 Zufahrten innerhalb lückigen Straßenbaumbestand	80	0,0	0	
	• lückiger Baumbestand	400	0,8	320	
					- 201
2	• bebaubare Grundstücksfläche	400	0,0	0	
	• Hausgarten	1.350	0,35*	473	- 752
3	• bebaubare Grundstücksfläche	600	0,0	0	
	• Hausgarten	1.350	0,35*	472	
	• 2 Bäume	50	0,8	40	
		7.080		2.023	- 1.261

*Reduzierung, da Anteil Schnittrassenfläche

Für die Ergänzungsflächen ist ein Ausgleich vorzunehmen. Dieser wird, nach Abzug der Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches (Streuobstwiese), den Ergänzungsflächen nach der Grundstücksgröße zugeordnet.

Maßnahmen zum Ausgleich

1. Innerhalb der Ergänzungsflächen 1, 2 und 3 ist je angefangene Grundstücksgröße von 500 m² mindestens ein standortheimischer Laubbaum, Baumschulqualität, Stammumfang 16-18 cm, mindestens drei Jahre Pflege, zu pflanzen.
 Ergänzungsfläche 1 3.330 m² / 500 m² = 7 Bäume
 Ergänzungsfläche 2 1.750 m² / 500 m² = 4 Bäume
 Ergänzungsfläche 3 2.000 m² / 500 m² = 4 Bäume
2. Anstelle der Pflanzung von Bäumen nach 1. können für jeden Baum alternativ ein Obstbaum, Hochstamm, Baumschulqualität, Stammumfang 10-12 cm oder 25 m² standortheimische Laubsträucher, Baumschulqualität, Höhe 60-100 cm, mindestens drei Jahre Pflege, gepflanzt werden.
3. Auf der verbleibenden Fläche von ca. 1.200 m² des Flurstücks 8/4 (gemeindeeigenes Flurstück) ist eine Obstwiese zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Die Anlage der Streuobstwiese wird anteilig den 3 Ergänzungsflächen zugeordnet.
 - Anlage einer naturnahen Wiese mit extensiver Nutzung (RSM 7.2.2 Landschaftsrasen mit Kräutern trocken), max. 2x im Jahr mähen (oder 0,5 GV pro ha - dann Baumschutz beachten)
 - Pflanzung von 10 Stück Obstgehölzen (gerechnet auf durchschnittlich 20x20m)
 - 15-20m Abstand in der Reihe und untereinander

Pflanzenliste (Die Sortenangabe bei Obstbäumen hat empfehlenden Charakter):

Apfel	z.B. Boskoop rot, Gravensteiner, Holsteiner Cox, Jonathan, James Grieve, Weißer Klarapfel
Birne	z.B. Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Bergamotte
Süßkirsche	z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche
Sauerkirsche	z.B. Schattenmorelle
Pflaume	z.B. Königin Viktoria, Buhlers Frühzwetsche, Hauszwetsche
Mirabelle	z.B. Nancy Mirabelle
Es handelt sich um verbreitete, von Baumschulen empfohlene Sorten. Die genannten Apfel- und Birnensorten sind als alte Kultursorten in M-V bekannt.	

Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen

15 Bäume x 15 m ² x 0,8	180 Punkte
1.200 m ² Streuobstwiese x 0,9	1.080 Punkte
gesamt	1.260 Punkte

Hinweise

1. In der Ergänzungsfläche 1 ist die Bauflucht der bestehenden Wohngebäude aufzunehmen, so dass die geplante Bebauung sich außerhalb des Kronentraufebereichs der Baumreihe befindet (ca. 10,00 m von der Straße).
2. Die vorhandenen Bäume innerhalb der Ergänzungsfläche 3, die in der Planzeichnung festgesetzt sind, sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten.

Zusammenfassung:

Mit den beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff durch die geplanten Baumaßnahmen in den Ergänzungsflächen ausgeglichen.

Die Maßnahmen innerhalb der Ergänzungsflächen sind von den Eigentümern auf ihren Grundstücksflächen zu realisieren. Die Sicherung der Fläche für die Streuobstwiese ist gegeben, da sich diese in Gemeindeeigentum befindet. Die Bepflanzung der Streuobstwiese erfolgt durch die Gemeinde. Die Kosten werden auf die Eigentümer der Ergänzungsflächen umgelegt. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen hat ein Jahr nach Bauabnahme entsprechend der Baumaßnahmen auf den o.g. Flächen durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen.

6. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

- Begründung -

Für die künftigen Gebäude im Geltungsbereich der Satzung soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zu den bestehenden Gebäuden im Umgebungsbereich hergestellt werden.

Dachformen

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen dokumentieren. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial. Um eine weitestgehende Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft zu erreichen, wurden die in Baumgarten typischen Dachneigungen von 19 bis 50 Grad für die Wohngebäude festgesetzt. Pultdächer sind ausgeschlossen.

7. Hinweise

Im Geltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze von M-V. Vermessungsmarken dürfen nicht in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Um die Festpunkte darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. In einem Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken sollen Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Falls Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist ca. 4 Wochen vorher das Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu informieren.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG. Der Baubeginn ist der Deutschen Telekom AG mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Spätestens 2 Wochen vor Bauausführung sind aktuelle Informationen zum Bestand der Telekommunikationslinien (Trassenauskunft) einzuholen. Die Kabelschutzanweisung ist zu berücksichtigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Versorgungsanlagen der WEMAG Netz GmbH. Alle Annäherungen, Baumaßnahmen, Erdarbeiten oder Pflanzungen sind mindestens 4 Monate vor Beginn der Maßnahmen abzustimmen. Die Kosten für Sicherheitsabschaltungen sowie Umbauarbeiten sind vom Antragsteller zu tragen bzw. regeln sich gemäß geltender Rahmenverträge.

Für die Grundstücke in den Ergänzungsflächen sind Netzerweiterungen für die Trinkwasserversorgung erforderlich. Das Schmutzwasser von den Grundstücken der Ergänzungsflächen kann über die vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 80 im Wiesenweg entsorgt werden. Bei Pflanzmaßnahmen ist ein Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand einzuhalten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit verwertet oder dezentral versickert werden.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffallender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Grundstückseigentümer zur Entsorgung verpflichtet.

Sofern im Zuge künftiger Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu melden.

Folgende Baudenkmale befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

Lindenstraße	Kirche mit Einfriedung und Kriegerdenkmal 1914/18
Lindenstraße 45	Bauernhof mit Bauernhaus und Stallscheune
Lindenstraße 46	Bauernhaus
Lindenstraße 54	Gaststätte „Deutsches Haus“ mit Saalanbau
Lindenstraße 59	Bauernhaus
Poststraße 50	Pfarrhaus
Warnowstraße 12	ehem. Meierei
Warnowstraße 17	Bauernhof mit Wohnhaus und zwei Wirtschaftsgebäuden

Bodendenkmale sind innerhalb der Ortslage nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Baumgarten, 27. Sep. 2019




Die Bürgermeisterin