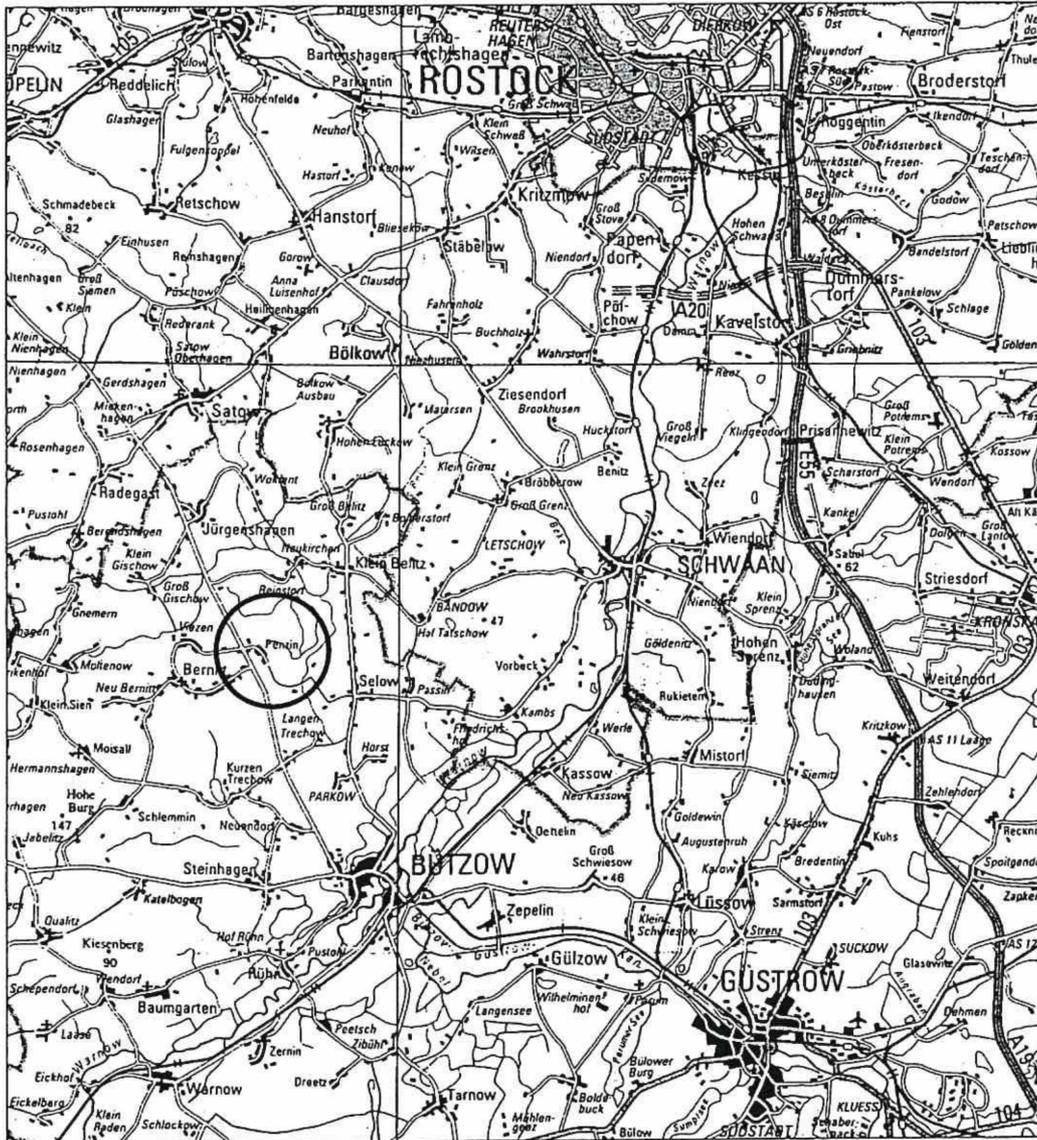


GEMEINDE PENZIN

AMT BÜTZOW - LAND – LANDKREIS GÜSTROW



Satzung der Gemeinde Penzin über die Feststellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Penzin

Begründung

Dezember 2006

Inhaltsverzeichnis:

- 0. Allgemeines**
- 1. Territoriale Einordnung**
- 2. Bestand**
- 3. Ver- und Entsorgung**
- 4. Abgrenzung des Geltungsbereiches**
- 5. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**
- 6. Örtliche Bauvorschrift**

Planzeichnung M 1: 2.500

Auftraggeber:

Gemeinde Penzin
Amt Bützow-Land
Am Markt 1
18242 Bützow

Auftragnehmer:

S & D
Stadt & Dorf Planungs-Gesellschaft mbH
Obotritenring 17
19053 Schwerin
Telefon 0385 – 76014-0
Telefax 0385 – 734296
stadtunddorf.sn@t-online.de
www.stadt-und-dorf-planung.de

Begründung für die Satzung der Gemeinde Penzin über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Penzin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

0. Allgemeines

Die Gemeinde Penzin erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für den o.g. Bereich die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und durch Ergänzung Außenbereichsflächen und einzelne Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuordnet.

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung der o.g. Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und schneller regeln lassen.

Die Satzung wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) erarbeitet.

1. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Penzin mit dem einzigen Ortsteil Penzin, liegt im Nordwesten des Landkreises Güstrow. Das Gemeindegebiet grenzt an die Gemeinden Klein Belitz im Norden und Osten sowie Bernitt im Süden und Westen. Die Gemeinde gehört verwaltungsmäßig zum Amt Bützow-Land. Die Entfernung zum Amtssitz in Bützow beträgt ca. 7 km.

Die Landesstraße 11 Bützow - Kröpelin führt durch das Gemeindegebiet. Die Gesamtfläche der Gemeinde umfasst ca. 608 ha.

Die Einwohnerzahl von Penzin beträgt per 31.12.2004 160 EW (Quelle: Statistisches Landesamt M-V).

2. Bestand

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock (Stand 1994) hat die Gemeinde Penzin keine zentrale Funktion im Siedlungsnetz.

Die Ortslage Penzin besteht aus verschiedenen Siedlungsbereichen. Die historisch älteste und kompaktere Bebauung erstreckt sich mit den ehemaligen Bauerngehöften entlang des östlichen Bereiches der Dorfstraße. Die Dorfstruktur ist dadurch gekennzeichnet, dass die Hauptgebäude vorrangig straßenseitig angeordnet sind.

Eine einseitige Aufsiedlung entwickelte sich auf der südlichen Seite der Dorfstraße an der Kreuzung zur Landesstraße. Nördlich der Dorfstraße an der Landesstraße und westlich der Landesstraße sind Gehöfte vorhanden, auf denen sich gewerbliche Nutzungen angesiedelt haben. Zwischen beiden Siedlungsbereichen befinden sich großflächige landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe. Eine Splittersiedlung ist an der Bernitter Straße vorhanden. Weitere Einzelgehöfte befinden sich an der Bützower und der Selower Straße. Nach 1990 erfolgten bauliche Verdichtungen im östlichen Bereich der Dorfstraße. Neben den trauf- oder giebelseitig zur Straße stehenden Wohngebäuden, die eingeschossig mit Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach errichtet wurden, existieren auf den rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksflächen eingeschossige Nebengebäude und Hausgärten. Zu den ehemaligen Bauerngehöften gehören größere Scheunen.

Die Dorfstraße und der Reinstorfer Weg wurden erneuert. Durch die Ortslage führt somit eine asphaltierte Straße, die im Norden und im Süden an die Landesstraße anbindet. Der Weg nach Selow wurde ebenfalls ausgebaut.

Das verrohrte Gewässer 2. Ordnung, 4LV 41a/B, kreuzt im Geltungsbereich die Dorfstraße. Es erfolgte eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung. Die Errichtung baulicher Anlagen in einem Abstand von 7 m beiderseits des Gewässers ist nicht zulässig. Ebenso ist dieser Bereich von Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

Es befinden sich Höhenpunkte im Geltungsbereich, die nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt sind. Die genaue Lage der Höhenpunkte ist beim Amt Bützow - Land, Bauamt, einzusehen. Die Festpunkte dürfen in ihrer Lage nicht verändert oder entfernt werden. Eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser darf weder überbaut, abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Falls ein Festpunkt durch geplante Baumaßnahmen gefährdet ist, ist ca. 4 Wochen vor Baubeginn ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes zu stellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Die Lage der Anlagen kann den Unterlagen entnommen werden, die im Amt Bützow Land zur Einsichtnahme vorliegen. Vor Bau- und Pflanzmaßnahmen ist eine Einweisung beim Ressort PTI 23, Bauherrenberatung in 19370 Parchim, Ostring 20 zu beantragen. Straßenbaumaßnahmen und Maßnahmen anderer Leitungsträger sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung Nordost, PTI 23 in 28198 Kritzmow, Biestower Weg 20 anzuzeigen.

Es sind keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen, hat eine ordnungsgemäße Entsorgung des belasteten Bodenaushubes durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen. Schädliche Bodenveränderungen durch auf- oder eingebrachtes Bodenmaterial sind auszuschließen.

Niedergebrachte Bohrungen im Zuge der Bebauung sind durch die ausführenden Firmen dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu melden.

Folgende Gebäude sind als Baudenkmale eingestuft:

- Dorfstraße 22 Transformatorenhaus
- Dorfstraße 30 Bauernhof mit Bauernhaus, Scheune und Stall
- Dorfstraße 35 Wohnhaus
- Dorfstraße 38 Bauernhaus (außerhalb Geltungsbereich)

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Güstrow anzuzeigen.

3. Ver- und Entsorgung

Im Amtsbereich Bützow-Land obliegt u.a. dem Zweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg die Versorgung für die Medien Trinkwasser und Abwasser.

Wasserversorgung

Penzin ist an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Weitere Anschlüsse können abgesichert werden.

Abwasserbeseitigung

Nach dem Investitionsleitplan der Eurawasser Mecklenburg GmbH ist die Schaffung einer zentralen Entwässerung mit Überleitung zur Gruppenkläranlage Viezen/Bernitt für den Planungszeitraum 2010 bis 2024 vorgesehen. Bis dahin erfolgt die Abwasserentsorgung dezentral über Kleinkläranlagen auf den Grundstücken. Die Übergangslösungen sind mit dem WAZV Güstrow, Bützow, Sternberg abzustimmen. Bau und Betrieb von Kleinkläranlagen ist nur zulässig, wenn diese den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Güstrow einzuholen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Bei Einleitung von Regenwasser in Gewässer ist eine Erlaubnis der unteren Wasserbehörde sowie eine Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband „Warnow-Beke“ erforderlich

Elektroenergieversorgung

Für die Versorgung mit Elektroenergie ist die Wemag AG zuständig. Über die vorhandene Trafostation im Ort werden die Wohnungen und Einrichtungen mit Elektroenergie versorgt. Weitere Anschlüsse können abgesichert werden.

Feuerlöschversorgung

Die Absicherung der Löschwasserversorgung erfolgt über den Feuerlöschteich im Ort.

Abfallentsorgung

Die Abfuhr des anfallenden Hausmülls / Sperrmülls der Grundstücke erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Güstrow. Im Ort befindet sich ein Containerstellplatz für Wertstoffe.

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Für das Gemeindegebiet besteht kein Flächennutzungsplan, so dass mit dieser Satzung die verschiedenen Siedlungsbereiche eindeutig dem Innen- oder Außenbereich zuordnet werden.

Die Splittersiedlung an der Bernitter Straße hat kein städtebauliches Gewicht, so dass diese im Außenbereich verbleibt.

Ebenso verbleiben die Einzelgehöfte am Selower Weg und an der Bützower Straße im Außenbereich.

In den Geltungsbereich 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.

Der Bestand und die tatsächlichen Grenzen des Innenbereiches wurden durch Begehung festgestellt. Als Beurteilungsgrundlage diente auch ein aktuelles Luftbild aus dem Jahre 2005. Die Grenzen des Innenbereiches sind nunmehr so festgelegt worden, dass jeweils die gesamte mit der Hauptnutzung unmittelbar verbundene überbaubare Grundstücksfläche in die Satzung einbezogen wurde.

Der Ortsteil Penzin weist mit den beiden Siedlungsbereichen an der Dorfstraße zwei im Zusammenhang geprägte Dorfstrukturen auf, die über die Satzung städtebaulich eindeutig abgegrenzt bzw. vervollkommen werden sollen. Die vorhandene Bebauung hat solchen Umfang erreicht, dass eine Fortentwicklung angemessen ist und damit die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB rechtfertigt.

Bereich 1

Für den westlichen Siedlungsbereich entlang der Landesstraße und südlich der Dorfstraße wird die bestehende Bebauung klargestellt. Die Bebauung dieses Bereiches wird geprägt

durch die einseitige Wohnbebauung auf der südlichen Seite der Dorfstraße mit Nebengebäuden und die gewerblichen genutzten Gebäude/Grundstücke entlang der Landesstraße.

Die Bebauung dieses Bereiches ist nach außen abgeschlossen.

In einer Entfernung von 20 m von der L 11, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen bauliche Anlagen im Sinne der LBauO M-V und Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Zur freien Strecke der L 11 dürfen keine direkten Zufahrten und Anbindungen angelegt werden.

Auf dem Flurstück 130 erfolgte im Jahr 2003 der Rückbau der technischen Anlagen der Tankstelle. Es wurden keine wesentlichen tankstellentypischen Belastungen festgestellt. Trotzdem können entsprechende Belastungen nicht ausgeschlossen werden.

Bereich 2

Der Innenbereich beginnt im Anschluss an den Technikstützpunkt auf der nördlichen Seite der Dorfstraße. Auf der südlichen Seite beginnt der Innenbereich mit dem Wohngrundstück gegenüber der Einmündung des Reinstorfer Weges. Die beidseitige Bebauung entlang der Dorfstraße wird bis zum Ortsausgang einbezogen. In diesem Bereich sind Lückenschließungen nach § 34 Abs. 1 BauGB und Umnutzungen möglich. Die Festsetzung der Tiefe des Innenbereiches orientiert sich an den vorhandenen baulichen Nutzungen und eröffnet die Möglichkeit, Nebengebäude in diesem Bereich zu errichten.

Die Bebauung auf der westlichen Seite der Dorfstraße wird durch die neue Straße nach Bernitt begrenzt. Gegenüber dieser Einmündung wird mit der Einbeziehung der **Abrundungsfläche 1** (1 Baugrundstück) die Bebauung abgerundet. Für diese Fläche erfolgte die Festsetzung einer Baugrenze, um den angrenzenden Gehölzbestand zu sichern. Damit ist die bauliche Entwicklung der Ortslage auf der östlichen Seite der Dorfstraße in Richtung Selow abgeschlossen.

Am Reinstorfer Weg wird die **Abrundungsfläche 2** auf der westlichen Seite einbezogen (1 Baugrundstück). Die Bebauung am Reinstorfer Weg wird durch die Einbeziehung der **Abrundungsfläche 3** (3 Grundstücke) auf der östlichen Seite gegenüber der bereits vorhandenen Bebauung und der Ergänzungsfläche 2 abgeschlossen. Zur Zeit führt eine 20 kV-Freileitung über die einbezogenen Ergänzungsflächen 2 und 3. Bei Erschließung dieser Flächen ist die Leitung vorher auf einer Länge von ca. 150m zwischen den beiden Masten zu verkabeln.

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches bereits vorgeprägt. Die Erschließung sowohl aus verkehrstechnischer Sicht als auch für die Ver- und Entsorgung ist dabei gesichert.

Der § 34 BauGB regelt, dass ein Bauvorhaben sich hinsichtlich der Flächen, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen soll. Ob sich ein Vorhaben nach § 34 Abs.1 einfügt, ist **allein nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche** zu beurteilen.

Damit sich die Bebauung dieser einbezogenen Außenbereichsflächen in das Ortsbild einfügt, wurden einzelne planungsrechtliche Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB getroffen. Um eine ortstypische Bebauung in den ausgewiesenen Ergänzungsfläche zu erhalten, werden nur eingeschossige Gebäude Einzel- und Doppelhäuser zugelassen

5. Eingriffs-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 kein Eingriff (§ 21 (2) BNatG).

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

Bestandsbeschreibung

Ergänzungsfläche 1: Ca. 900 qm große Fläche im Bereich bestehender Obst- und Nutzgartenfläche sowie Schnittrassenfläche, südlich angrenzend an die Nutzgebäude auf dem Flurstück 45. Das Baufeld in der Ergänzungsfläche ist so angeordnet, dass es sich außerhalb des Wurzelbereichs der Bäume, überwiegend im Bereich der bestehenden Nutzgartenfläche befindet.

Ergänzungsfläche 2: Ca. 1.000 qm große Randfläche des Ackerschlages westlich des Reinstorfer Wegs, direkt anschließend an bebaute Grundstücke der Ortsrandlage. Ohne Gehölzbewuchs.

Ergänzungsfläche 3: Ca. 2.600 qm große Randfläche des Ackerschlages östlich des Reinstorfer Wegs, direkt anschließend an bebaute Grundstücke der Ortsrandlage. Ohne Gehölzbewuchs. Auf dem südlich benachbarten Grundstück sind größere Bäume vorhanden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes sowie IBA sind in den Erweiterungsflächen nicht vorhanden. Zum FFH-Gebiet DE 2037-301 „Beketal mit Zuflüssen“ beträgt der Abstand vom Satzungsgebiet mehr als 1 km.

Im Betrachtungsmaßstab der Landschaftsrahmenplanung gehört Penzin zu einem Raum mit einer geringen bis mittleren Schutzwürdigkeit des Arten- und Lebensraumpotenzials, einer hohen bis sehr hohen Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit des Bodens und einer geringen bis mittleren Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers. Der Raum östlich und nördlich von Penzin ist nach Aussage des Landschaftsrahmenplans „Schwerpunktbereich zur Verbesserung der Strukturvielfalt der Landschaft“ (GLRP Mittl.Meckl. Rostock, 1996).

Von dem Vorhaben sind ausschließlich Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Beschreibung und Bewertung des Eingriffs, Maßnahmen zur Minderung

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

Durch eine solche bauliche Entwicklung werden die betroffenen Teilflächen der vorhandenen Acker- und Nutzgartenflächen, 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 zerstört oder gemindert. Das Landschaftsbild wird durch Umwandlung landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzter Freifläche in eine Baufläche verändert.

Die Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Für die Bilanzierung der Eingriffsplanung wird der Bewertungsrahmen von Rheinhessen-Pfalz vom 15. 03. 1989 entsprechend der nachfolgenden Biotopwerttabelle zugrundegelegt. 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 m ² /Baum), Baumgruppen, Alleeen	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

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

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

Tabelle 1: **Flächen vor dem Eingriff**

Abrundungsflächen/ Nutzung		m ²	Faktor	Punkte
1	südöstlich der Dorfstraße (Flurstück 45 – Teilstück)			
	• Nutzgarten	200	0,4	80
	• Gehölzfläche Obstbäume	300	0,9	270
	• Schnittrassenfläche	400	0,4	160
2	nordwestlich Reinstorfer Weg (Flurstück 149 – Teilstück)			
	• intensiv bewirtschafteter Acker	1.000	0,3	300
3	Nordöstlich Reinstorfer Weg (Flurstück 37/6 – Teilstück)			
	• intensiv bewirtschafteter Acker	2.600	0,3	780
		4.500		1.590

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

Abrundungsflächen/ Nutzung		m ²	Faktor	Punkte	Differenz zu Tab. 1.
1	• bebaubare Grundstücksfläche	200	0,0	0	- 80
	• Hausgarten	400	0,4	160	
	• Gehölzfläche Obstbäume	300	0,9	270	
2	• bebaubare Grundstücksfläche	200	0,0	0	-20
	• Hausgarten	800	0,35*	280	
3	• bebaubare Grundstücksfläche	600	0,0	0	- 80
	• Hausgarten	2.000	0,35*	700	
		4.500		1.550	- 180

*Reduzierung, da Anteil Schnittrassenfläche

Für die Abrundungsflächen ist ein Ausgleich vorzunehmen. Rein rechnerisch wären für die Abrundungsflächen 2 und 3 keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zur Aufwertung des Ortsbildes werden aber im Bereich dieser Abrundungsfläche ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Maßnahmen zum Ausgleich

- Bei der Abrundungsfläche 1 ist durch Einmessung in der Örtlichkeit das Baufeld so anzuordnen, dass es sich nicht mit dem Wurzelbereich der vorhandenen Bäume der Obstwiese (Fläche Kronentraufe plus 1,5 m zu jeder Seite) überlagert.
- Innerhalb der einbezogenen Außenbereichsfläche 1 sind in Fortführung der bestehenden Obstgehölzflächen mindestens 6 Stück Obstbäume nach Pflanzliste in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, Baumschulware bzw. zumindest

gleichwertig herangezogenes und veredeltes Pflanzmaterial, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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.	

$$6 \text{ Bäume} \times 15 \text{ m}^2 = 105 \text{ m}^2 \times 0,8 = 84 \text{ Punkte}$$

3. Die Baugrundstücke der Abrundungsflächen 2 und 3 sollen landschaftsseitig mit standortheimischen Gehölzen eingegrünt werden. Die vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sollen auf dem jeweiligen Grundstück in den ackerseitigen Randbereichen vorgenommen werden.

Entlang der rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksflächen wird ein 3 m breiter Streifen zum Anpflanzen einer Hecke festgeschrieben. Die Bepflanzung ist einreihig mit Krautsaumbildung zu realisieren. Es sind standortgerechte, einheimische Sträucher (Anforderungen: Strauch, 2 x verpflanzt, Arten: Feldahorn; Hasel; Weißdorn; Schlehe; Schwarzer Holunder; Eberesche, Gemeine Schneebeere) zu pflanzen.

Abrundungsfläche 2:	30 m Länge x 3,0 m = 90 m ² x 0,6 =	54 Punkte
Abrundungsfläche 3:	65 m Länge x 3,0 m = 195 m ² x 0,6 =	117 Punkte

Zusammenfassung:

Mit den beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff durch die geplanten Baumaßnahmen in den einbezogenen Außenbereichsflächen rein rechnerisch mehr als ausgeglichen. Die festgesetzte Eingrünung der Grundstücke in den Flächen 2 und 3 schafft einen für das Landschaftsbild wirksamen Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen.

Die Maßnahmen sind von den Eigentümern auf ihren Grundstücksflächen zu realisieren.

Die Herstellung hat in der auf den Beginn der Bebauung folgenden herbstlichen Pflanzperiode zu erfolgen.

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild dient auch das Gebot zur Anpassung der Dachformen an die bestehende Bebauung und die nur zulässige eingeschossige Bauweise.

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

- Begründung -

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zu der angrenzenden Bebauung hergestellt werden. Hierzu ist „§ 3 Örtliche Bauvorschriften“ in die Satzung aufgenommen worden.

Dachformen und Dachneigungen

Die Dachlandschaft ist insbesondere durch die angrenzende Bebauung vorgeprägt. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung.

Um den im Bereich 2 typischen Dachformen und Dachneigungen zu entsprechen, wurden auch für die Abrundungsflächen für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm-dach mit einer Neigung von mindestens 28° und höchstens 49° zugelassen.

Penzin, 28. Feb. 2007

B. Kraatz
Die Bürgermeisterin

