B E G R Ü N D U N G

zur

Satzung der Gemeinde Groß Schwiesow
Kreis Güstrow

über die 1. Änderung der
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
in Klein Schwiesow

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsziel
3. Geltungsbereich
4. Einzelfragen der Planung
5. Ver- und Entsorgung
6. Grünordnung

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Groß Schwiesow hat in der Zeit von 1995 bis 1997 auf der Grundlage des § 34 Nr. 1 und Nr. 23 des zu diesem Zeitpunkt gültigen Baugesetzbuches und des § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG die Satzung zur Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Klein Schwiesow erarbeitet.

Die Satzung ist am 13.01.1997 in Kraft getreten.

Durch die Satzung wurde eine planungsrechtliche Ordnung für die Ortslage Klein Schwiesow geschaffen.

Durch die Entwicklung der Ortslage in den vergangenen vierzehn Jahren und ein 2004 abgeschlossenes Bodenordnungsverfahren ergeben sich einige angestrebte Änderungen.

Diese sollen auf der Grundlage des § 13 BauGB in einem vereinfachten Verfahren als 1. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung (nach neuer Bezeichnung: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) planungsrechtlich abgesichert werden.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; § 13 Abs. 1 BauGB. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 und der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 abgesehen. Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung werden nicht aufgestellt.

2. Planungsziel

Die Ortslage Klein Schwiesow in der Gemeinde Groß Schwiesow hat sich sehr gut entwickelt.

Die durch die Satzung von 1997 bereitgestellten bebaubaren Grundstücke sind erschöpft. Weiterhin wurde auch in der Gemarkung Klein Schwiesow ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt. Der neue Rechtszustand ist am 15.12.2004 eingetreten.

Dadurch änderten sich Zuschnitt und Bezeichnung der Flurstücke. Zum Teil wurden neue Flurstücke geschaffen. Insbesondere die hinteren Flurstücksgrenzen in Richtung Feldflur wurden den in der Örtlichkeit vorhandenen Grenzen angepasst bzw. erstmalig festgelegt. Dadurch weicht die vorhandene Grenze des Geltungsbereiches mehr oder weniger stark von den hinteren Flurstücksgrenzen ab.

Durch die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen die neuen Flurstücke in Zuschnitt und Bezeichnung in die Satzung übernommen und die Grenze des Geltungsbereiches an die aktuellen Grundstücksgrenzen angepasst werden.

Weiterhin soll durch die Einbeziehung einzelner, durch die angrenzende Bebauung geprägter Flächen die städtebauliche Ordnung für die Entwicklung des Ortsteils geschaffen werden.

Zur Regelung der weiteren Entwicklung werden hier Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bleibt im wesentlichen erhalten.
Durch die Anpassung des Geltungsbereiches an die neuen Flurstücksgrenzen sind folgende Flurstücke in der Flur 1 der Gemarkung Klein Schwiesow betroffen: 167, 168, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 184, 185, 187, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 213, 215, 218, 219, 221.
Mit Ausnahme der Wegeflurstücke 181, 200 und 219 sind alle Flurstücke bebaut.
Neu einbezogen werden die Flurstücke 182, 183, ein Teil von 184, ein Teil von 207, 208, 209 und 210.
Davon sind 183 und 209 Wegegrundstücke.
Die bebauten Flurstücke 184 und 207 waren zum Teil bereits einbezogen. 182 weist eine Teilbebauung auf, 208 und 210 sind Ackerflächen.

4. Einzelfragen der Planung

Auf den einbezogenen bisherigen Außenbereichsflächen werden Baufelder festgesetzt. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird der Abstand der Baufelder zur vorderen Grundstücksgrenze mit 10,0 m gewählt. Die Baufelder weisen aber eine ausreichende Größe auf um eine Flexibilität in der möglichen Bebauung zu bewahren.

5. Ver- und Entsorgung

In Bezug auf die Verkehrsanbindung, Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, Regenwasserableitung, Feuerlöschwasser, Elektroenergie, Telekommunikation und Müllentsorgung ergeben sich keine Änderungen.
Die Erschließung der einbezogenen Flächen ist gesichert.

6. Grünordnung

Durch die Anpassung der Grenzen des Geltungsbereiches ergeben sich keine Änderungen des Umweltzustandes.
Die einbezogenen Außenbereichsflächen werden durch die vorhandene angrenzende Bebauung geprägt. Auf dem einbezogenen Flurstück 182 ist bereits eine Bebauung durch eine Lagerhalle vorhanden.
Gesetzlich geschützte Biotope sind auf den einbezogenen Flächen nicht vorhanden. Schutzgebiete werden nicht berührt. (Anlage 1)
Mittelbare negative Auswirkungen auf die in der Nähe befindlichen Schutzgebiete, FFH Gebiet DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ und das Vogelschutzgebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“, können durch die geringe Größe, die geplante Nutzung und die Vorprägung durch die Ortslage ausgeschlossen werden.
Auszugleichen ist die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen. Es wird davon ausgegangen das sechs neue Eigenheime mit einer durchschnittlichen Grundfläche von 100 m² zuzüglich 50 % Versiegelung durch Zufahrten und Nebengebäude entstehen können.
Ein Baufeld wird bereits durch eine vorhandene Lagerhalle belegt. Eine Neuversiegelung entsteht nicht. Nur eine Veränderung und Verschiebung.

Bewertung der Umweltauswirkungen - Bilanz

Die Beurteilung von Kompensationserfordernis und geplantem Ausgleich erfolgte entsprechend der "Hinweise zur Eingriffsregelung" herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG M/V, Heft 3, 1999), durch Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen.

Im Bereich der einbezogenen Fläche befinden sich keine geschützten Biotope.

Die Notwendigkeit einer FFH Unverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen

- Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Biotoptyp gem. Anlage 9	Flächenverbrauch durch	ha	Wertstufe gem. Anl. 9	Kompens.erf. gem.Tab.2	Zuschlag Versiegel.	Freiraumbeeintr.gr. gem.Tab. 4 u.5	Kompensationserfordernis ges. s Spalten (5 + 6)	Flächenäquivalent ha
	Flurstück 208, 210							
Acker 12.1.1	Bebauung 2 x 150 m²	0,030	0,0	0,5	0,5	0,75	0,75	0,02
	Flurstück 182							
Ruderale Trittflur/Grünland 10.2.1/9.3.2	Bebauung 2 x 150 m²	0,030	0,0	0,5	0,5	0,75	0,75	0,02
	Flurstück 184							
Nutzgarten 13.8.3	Bebauung 1 x 150 m²	0,015	0,0	0,5	0,5	0,75	0,75	0,01
								0,06

- Versiegelung
  für die Versiegelung wird das Kompensationserfordernis gemäß Tabelle 2 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" um den Betrag von 0,5 erhöht.
- Durch die Nähe der vorhandenen Bebauung und der Dorfstraße ist die Freiraumbeeinträchtigung gering. Abstand zur vorh. Bebauung bzw. Dorfstraße < 50 m, Faktor 0,75
- Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 sind im Bereich der Wirkzone nicht vorhanden.
- Ein Bereich mit "hervorragender Bedeutung für den Naturhaushalt" ist nicht gegeben

geplante Maßnahmen zur Kompensation

1	2		3	4	5	6	7
Kompensationsmassnahme gem. Anlage 11	Fläche		Nr. gem. Anl. 11	Wertstufe gem. Anl. 11	Kompens.wertzahl. gem.Tab.2	Wirkungs-faktor	Flächen-äquivalent ha
		ha					
4. 2-reihige Hecke	260*3,0 / 10.000	0,078	I.4	1	1,5	0,7	**0,08**
5. Pflanzung Einzelbäume 6 Stück	6 * 25 / 10.000	0,015	5	2	2,5	0,8	**0,03**
							0,11

- Kompensationsmaßnahme "Baumpflanzung"
  Großbäume StU 14-16 cm
  Wertstufe gemäß Anlage 11 = 2
- Kompensationswertzahl gemäß Tabelle 2: 2 - 3,5; gewählt 2,5
- Wirkungsfaktor reduziert auf 0,8, da der Ausgleich durch die vorhandene Bebauung und geplante Bebauung beeinflusst wird.

- Kompensationsmaßnahme „Heckenpflanzung"
  frei wachsende 2-reihige Hecke aus einheimischen Gehölzen
  Wertstufe gemäß Anlage 11 = 1 - 2, gewählt 1
- Kompensationswertzahl gemäß Tabelle 2: 1 - 1,5; gewählt 1,5
- Wirkungsfaktor reduziert auf 0,7, da der Ausgleich durch die vorhandene und geplante Bebauung reduziert wird.

Bilanz

Kompensationsbedarf	0,06 ha
Kompensationsmaßnahmen	0,11 ha
Bilanz	**+ 0,05 ha**

September 2010

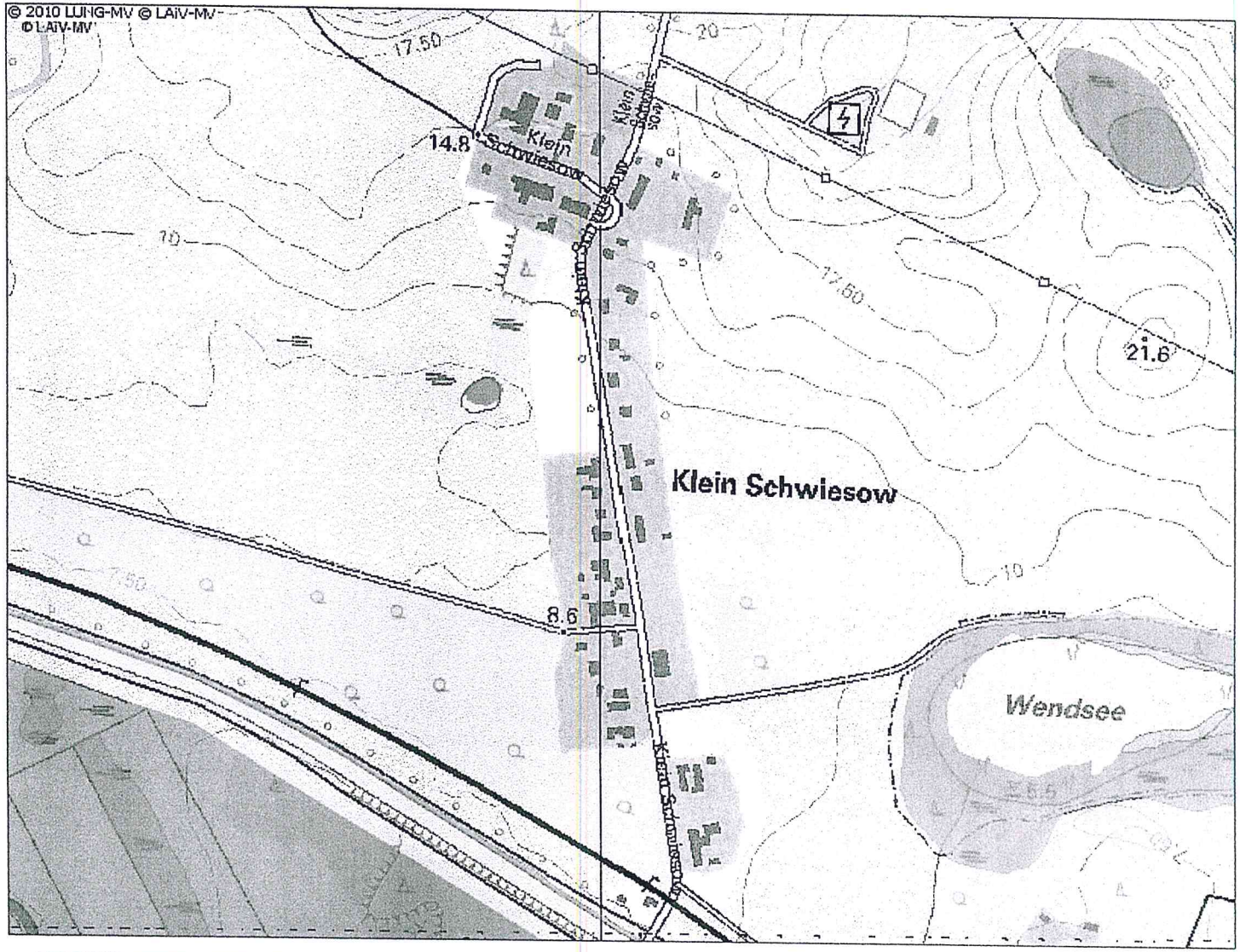
Die Gemeindevertretung hat die Begründung am ..... gebilligt.

Groß Schwiesow, den ..... 2010 .....

Bürgermeisterin

Anlage 1

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



Referenzkarte

Legende

- KREISE u. KREISFREIE STÄDTE
- BIOTOPE 2009 (gesetzlich geschützt)
- Feuchtbiotope
- Gewässerbiotope
- Trockenbiotope
- Gehölzbiotope
- Küstenbiotope
- Blockpackung
- NATURSCHUTZGEBIETE 2008
- FFH-GEBIETE (Flächen)
- EUROP. VOGELSCHUTZGEB. Neumeldung
- NATURPARKE 2008
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE 2008
- DTK10-V (farbig)