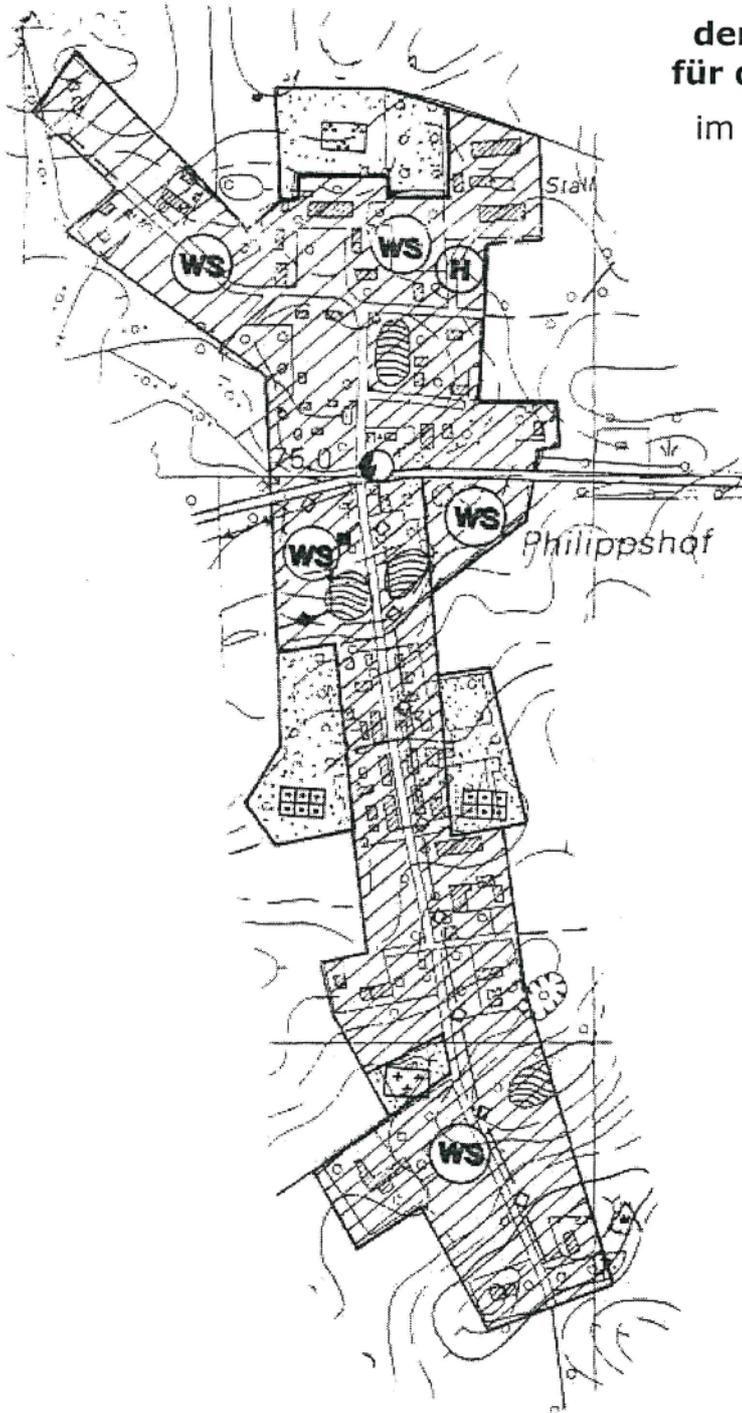


# Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

der Gemeinde Altenhagen  
für den Ortsteil Philippshof  
im beschleunigten Verfahren



Heiko Röhrdanz  
Bürgermeister

Altenhagen, Juni 2015

## **Gliederung**

- 1 Anlass und Ziel
- 2 Begründung
- 3 Allgemeine Entwicklungsbedingungen
- 4 Städtebauliche Situation
- 5 Auswirkungen der Klarstellung
- 6 Ergänzungsflächen
- 7 Eingriff/Ausgleich
- 8 Satzung
- 9 Anlagen
  - 9.1 Allgemeine Hinweise
  - 9.2 Gewässer II. Ordnung (Übersicht)
  - 9.3 Satzung als Planzeichnung

## 1 Anlass und Ziel

Für den Ortsteil Philippshof der Gemeinde Altenhagen werden eine Klarstellungssatzung zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und eine Ergänzungssatzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

Die regelmäßigen Nachfragen zu Baulandreserven für Einfamilienhäuser betreffen immer wieder Teilbereiche in der Ortslage Philippshof, die nicht zweifelsfrei dem Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen sind. Die aufzustellende Satzung ermöglicht die Festlegung der Grenzen eines bebauten Ortsteils als Grundlage von behördlichen Zulassungsentscheidungen. Die Abgrenzung des Innenbereiches erfolgt unter Berücksichtigung der örtlich bestehenden Bebauungszusammenhänge im Vernehmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Altenhagen vom 01.04.1998. Dieser weist den Geltungsbereich weitestgehend als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 BauNVO aus.

Für die oben genannten Ergänzungsbereiche liegen bereits Bauvoranfragen vor, die durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zwar zustimmend beschieden wurden. Die Realisierung der Wohnbauvorhaben scheidet heute jedoch an der Verfristung der Zusagen aus dem Jahr 2006. Um hier Baurecht zu schaffen, soll das Planungsinstrument der Ergänzungssatzung genutzt werden. Die einbezogenen Flächen werden durch die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung geprägt.

## 2 Begründung

Für die Jahre von 1990 bis 2000 waren die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Altenhagen rückläufig. Seit dem Tiefpunkt des Bevölkerungsrückgangs 2000 mit 274 Einwohnern ist in der Gemeinde jedoch ein stetiger Zuwachs zu verzeichnen. Im Jahr 2011 erreichte die Gemeinde mit 329 Einwohnern (EW) den bisher höchsten Bevölkerungsstand. Diese Bevölkerungsentwicklung in Altenhagen ist, bedingt durch die verkehrsgünstige Lage der Ortsteile der Gemeinde, überwiegend auf Wanderungsgewinne aus dem Umfeld zurückzuführen.

Gemäß **Bevölkerungsvorausberechnung in den Kreisen der Mecklenburgischen Seenplatte bis zum Jahr 2030** ist mit einem Rückgang der Einwohnerzahl um bis zu 25 % im Einzugsbereich des ehemaligen Landkreises Demmin zu rechnen. Für die Gemeinde Altenhagen würde diese Prognose einen Rückgang der Einwohnerzahl auf ca. 246 EW bedeuten. Diesem Trend muss entschieden entgegengewirkt werden.

Die Schaffung von zeitgemäßen Lebens- und Arbeitsbedingungen wird im Vernehmen mit der Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung des Gemeindegebietes zu einer Stabilisierung der demographischen Entwicklung führen. So soll innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf maximal 15 Grundstücken der Bau von Einzelhäusern möglich sein.

### **3 Allgemeine Entwicklungsbedingungen**

Primäres Ziel ist der Erhalt der historisch entwickelten dezentralen Siedlungsstrukturen in ihren Grundzügen. Auf der Grundlage der raumordnerischen Plansätze zur Dorfentwicklung gemäß RREP MS 2010 wurde der zukünftige Wohnbauflächenbedarf ermittelt und bewertet. Bei Zugrundelegung von 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je Einzelhaus ergibt sich demnach ein Wohnbauflächenbedarf von 1,2 ha bei einem Zuwachsbedarf 15 WE.<sup>1</sup>

Philippshof zählt zu den kleineren Ortslagen der Gemeinde. Die wirtschaftliche Grundlage bilden die Land- und Forstwirtschaft.

In den vergangenen Jahren sind allgemein im ländlichen Territorium in der sozialen und kulturellen Infrastruktur gravierende Veränderungen eingetreten. So ist die Anzahl an Kindertagesstätten, Läden, Klubräumen, Post- und Lottostellen stark rückläufig. Damit ging die relativ flächendeckende Ausstattung mit Einrichtungen der Versorgung und Betreuung verloren. Im Handel wurde sie teilweise durch eine mobile Versorgung ersetzt.

Der Unterricht der Schüler von der 1. bis 10. Klasse erfolgt in Tützpatz. Weiterhin besteht für die Schüler der Gemeinde Altenhagen die Möglichkeit, das Gymnasium in Altentreptow zu besuchen.

Eine Einrichtung für die Kinderbetreuung ist in Altenhagen mit einer Kapazität von ca. 36 Plätzen vorhanden.

#### *Erschließung*

Die dauerhafte Erschließung mit Wasser und Abwasser ist Voraussetzung für eine verbindliche Bauleitplanung. Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets obliegt der GKU Altentreptow. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral.

Die weitere technische Versorgung des Ortsteils Philippshof erfolgt aus dem Mittelspannungsnetz der E.ON edis AG sowie fernmeldemäßig aus den Netzen der Telekom.

---

<sup>1</sup> Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenhagen, Stand: 1998

Philippshof ist durch die Landesstraße L 272 an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

#### **4 Städtebauliche Situation**

##### Historische Entwicklung

946 ließ Otto der Große eine Stiftungsurkunde über das altslawische Land Tol-lense anfertigen. In diesem Gebiet lag auch der Altenhagener Gemeindebe-reich. In dieser Zeit gehörte der Besitz der Familie Voß zu Wolde, später Voß zu Sarow.

1487 gelangte der Ort an die Familie von Maltzahn. Als das Rittergut im 18. Jahrhundert in Konkurs ging, wurde Hinrichshagen mit Philippshof 1773 von Christian Bogislaw von Linden ersteigert. Dieser ließ kurze Zeit später das Dorf Neuenhagen anlegen. Für Hinrichshagen setzte sich darauf der Name Altenha-gen durch. Mit dem Aussterben der männlichen Linie der Familie von Linden ging deren Familienfideikommiss 1785 an die Familie von Heyden-Linden über. Spätestens unter den Heyden-Linden erfolgte die Umwandlung des Lehens in Erbbesitz (Allod). 1838 wurde eine Separation des Ortes durchgeführt.

##### Gestalterische Entwicklung

Die Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Gemeinde sind so zu ge-stalten, dass sie dazu beitragen, gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen und Abwanderungen zu vermeiden. Im Mittelpunkt der zukünftigen ge-meindlichen Entwicklung soll grundsätzlich die Innenentwicklung stehen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern. Auf die Sanierung erhaltenswer-ter Bausubstanz und die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen ist ein besonderes Augenmerk zu lenken.

Durch bauliche Verdichtung soll die Ortslage strukturell ergänzt und gestalte-risch aufgewertet und damit ihre Attraktivität für die Bewohner und Besucher gleichermaßen gesteigert werden. Die vorliegende Planung soll dazu beitra-gen, das städtebauliche Gewicht des Ortsteils Philippshof im Verhältnis zu den anderen Ortslagen der Region zu stabilisieren.

Die städtebauliche Entwicklung ist u. a. darin begründet, eine Abwanderung vor allem von jungen Bürgern aus der ländlichen Umgebung zu verhindern und somit die Gemeinde auch zukünftig zu stärken. Bei der Bereitstellung von Wohnbauland muss die Gemeinde davon ausgehen, dass Flächen von unter-schiedlichen Qualitäten, verteilt auf unterschiedliche Ortslagen, angeboten werden können, um so den Bedürfnissen der Gemeindemitglieder gerecht zu werden.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt bei der Bauflächenausweisung ist eine gute wohnliche Lage, ein ruhiges Wohnen ohne zusätzliche Lärmbelastungen, ein Wohnen nahe der Natur-Blickbeziehungen in die offene umgebende Land-schaft sowie eine gute verkehrliche Anbindung.

Die Ortslage Philipphof erstreckt sich entlang der Landesstraße L 272. Die bisherige bauliche Entwicklung erfolgte auf der nördlich der Straße gelegenen Seite des Ortes im Umfeld der ehemaligen Gutsanlage. Vorliegend soll hier der bauliche Bestand weiter verdichtet werden.

Auch südlich der Landesstraße entlang der Langen Straße können durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zwei Wohngrundstücke entwickelt werden.

## **5 Auswirkungen der Klarstellung**

Innerhalb der durch die Satzung festgelegten Grenzen erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Damit ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in seiner Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb des dargestellten Innenbereiches wird damit jedoch nicht automatisch jede unbebaute Fläche zum Baugrundstück. Vorschriften und Bestimmungen nach anderen Gesetzgebungen und Rechtsverordnungen wie der Naturschutz, der Denkmalschutz oder der Baumschutz bleiben von den Regelungen der Satzung unberührt.

## **6 Ergänzungsflächen**

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nordwestlich und östlich des Gutshofes auf den Flurstücken 25, 28, 29, 39, 40 und 41 der Flur 6 innerhalb der Gemarkung Philipphof soll die hier bestehende lückenhafte Bebauung ergänzen. Gleiches gilt für Teilflächen der Flurstück 19 und 31 der Flur 7, Gemarkung Philipphof im Süden der Ortslage.

Grundvoraussetzung für die Satzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Darüber hinaus darf keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht bedarf, begründet werden. Auch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete darf durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten sein.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind“. Diese Prägung ist für die einzubeziehenden Flächen gegeben. Sie sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, wenn durch das Satzungsverfahren die hinreichende Erschließung und Umweltverträglichkeit nachgewiesen und andere Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden konnten.

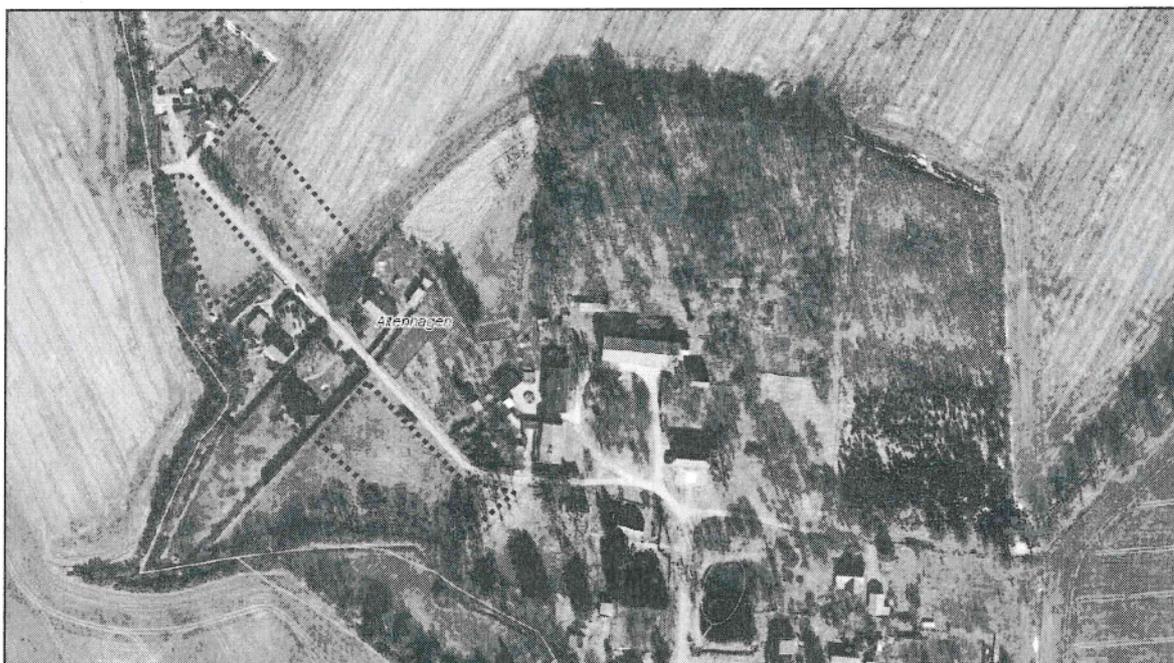
### Kurzcharakteristik der Standorte

#### *a) nördlich der Landesstraße*

Die nördlich der Landesstraße gelegenen Ergänzungsbereiche grenzen unmittelbar an bestehende öffentliche Verkehrswege bzw. Anliegerstraßen. Die umliegenden Wohnnutzungen prägen wechselseitig dieser Straßen das Ortsbild und die für die Ergänzung vorgesehenen Flurstücke (vergleiche Abbildung 1).

Die Nutzung erfolgt intensiv durch regelmäßige Mahd bzw. durch die Landwirtschaft. Entsprechend sind besondere Empfindlichkeiten im Sinne des Arten- oder Biotopschutzes auszuschließen.

Schutzgebiete nach nationalen oder europäischen Kriterien sind nicht betroffen.



**Abbildung 1:** Luftbildauszug; gaia-mv.de – Ergänzungsbereiche sind rot markiert

*b) südlich der Landesstraße*

Auch hier kennzeichnen eine gesicherte Erschließung, umliegende Wohngebäude entlang der Dorfstraße und eine intensive landwirtschaftliche Nutzung das Erscheinungsbild.



**Abbildung 2:** Luftbildauszug; gaia-mv.de - Ergänzungsbereiche sind rot markiert

## 7 Eingriff/Ausgleich

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung, die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Der Bau von Einzelhäusern einschließlich der üblichen Nebenanlagen und Erschließungen auf maximal 15 Grundstücken innerhalb der in der Planzeichnung markierten Flächen ist zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die überbaubare Ergänzungsfläche ist mit einer Gesamtfläche von etwa 15.287 m<sup>2</sup> anzusetzen. Maßgebend ist eine Grundflächenzahl von 0,2 für Kleinsiedlungsgebiete im Sinne von § 2 BauNVO.

Entsprechend ergibt sich eine Eingriffsfläche von 3.057 m<sup>2</sup>. Die betroffenen Flächen werden regelmäßig gemäht oder intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Flächen sind den Biotoptypen **12.1 – Acker** und **13.10 – sonstige Grünanlage** zuzuordnen (**Wertstufe 1**, Kompensationswertzahl **k = 1**).

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen (bestehende Wohnnutzung, Gemeindestraße) ist kleiner als 50 m. Damit beträgt der **Freiraumbeeinträchtigungsfaktor** für die o. g. Maßnahme **F = 0,75**.

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Konfliktanalyse**Eingriff**

Defizit / Konflikt

**Kompensation**

Vermeidung / Minimierung / Ausgleich / Ersatz

**Schutzgut Boden**

- Neubau von bis zu fünfzehn Einzelhäusern
- Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen
- Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen

- Baumpflanzungen
- Entwicklung von Saum- und Pufferzonen zu vorhandenen Gehölzen
- Erhalt der Gehölzflächen
- geordnete Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens

**Schutzgut Wasser**

- Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen
- Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges
- Gefahr von Stoffeinträgen

- Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neuversiegelungen
- Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb der Bauflächen
- Sensibilisierung der Bauausführenden auf die Arbeiten an Oberflächengewässern (hier Boddengewässer), Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen

**Schutzgut Klima / Luft**

- Schadstoffemission durch Baufahrzeuge
- Veränderungen des Mikroklimas durch schließen von Baulücken

- zurückhaltende Verkehrserschließung der Wohnhäuser (Beschränkung auf unbedingt erforderliche Versiegelungen)
- Verbesserung der kleinklimatischen Wirkungen durch die Pflanzung von mittelkronigen Bäumen
- Erhalt bestehender Gehölzflächen einschließlich eines Pufferstreifens

**Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung von Grünflächen
- Beunruhigung, Belästigung durch Geräusche, Licht, Bewegungen

- Schaffung von Pufferzonen: → Sukzessionsstreifen zu vorhandenen Gehölzen
- Erhalt / Aufwertung von Rückzugs- bzw. Ersatzlebensräumen durch biotopverbessernde Maßnahmen (Hecke und Sukzessionsstreifen)

**Schutzgut Landschaftsbild, Erholung**

- optische Dominanz von Bauwerken

- Neupflanzung von Bäumen

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle der vorliegenden Ergänzungssatzung wurden folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Natur- und Landschaftshaushalt untersucht und bewertet:

- Baubedingte Auswirkungen
  - Lärm- und Schadstoffbelastung sowie Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
  - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
  - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen
  - Flächenverlust durch Versiegelung
  - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt
  - kleinklimatische Auswirkungen
  - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Betriebsbedingte Auswirkungen
  - derzeit nicht vorhersehbar

## Kompensationserfordernis auf Grund betroffener Biotoptypen

### 1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	$A = [(K + Z) \cdot F] \cdot W *$	Kompensationsbedarf
<b>10.2.1</b>	3.057 m <sup>2</sup>	1	$[1+0,5) \cdot 0,75] \cdot 1 = 1,125$	<b>3.439 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe aller erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente:</b>				<b>3.439 m<sup>2</sup></b>

\* Anpassungsfaktor =  $([Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung] \cdot Freiraumbeeinträchtigungsfaktor) \cdot$  Wirkfaktor

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** sind rund **3.439 m<sup>2</sup>** zu berücksichtigen.

### 1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Die Ergänzungsfläche nimmt ausschließlich anthropogen vorgeprägte Flächen in Anspruch. Es werden keine wertvollen Biotope in Anspruch genommen.

**- nicht vorhanden -**

1.3 Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Wirkung)

Mittelbare Wirkungen des o. g. Vorhabens auf hochwertige Biotopstrukturen sind auf Grund der Vorprägung des Planungsraumes nicht zu erwarten.

- **nicht vorhanden** -

**2 Berücksichtigung von landschaftlichen Freiräumen**

2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 4

- **nicht vorhanden** -

2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 3 bzw. mit überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

- **nicht vorhanden** -

**3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen**

3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

- **nicht vorhanden** -

3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

- **nicht vorhanden** -

3.3 allgemeine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten

- **nicht vorhanden** -

**4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**

4.1 Boden

- **nicht vorhanden** -

4.2 Wasser

- **nicht vorhanden** -

4.3 Klima / Luft

- **nicht vorhanden** -

## 5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Die geplanten baulichen Anlagen sollen sich an den bereits bestehenden Wohnnutzungen orientieren. Dazu wurden auf der Ebene des Flächennutzungsplans bereits Vorkehrungen durch die Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet getroffen. Entsprechend richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach der durch die BauNVO festgelegten Obergrenze (GRZ = 0,2).

Geplante Gehölzpflanzungen auf dem Eingriffsgrundstück tragen zur Begrünung des Plangebietes bei und minimieren deutlich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Resultierend ist aus Sicht des Planers keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

## 6 Gesamtbedarf an Kompensationsflächen

von 1.2	⇒	<b>3.439 m<sup>2</sup></b>
von 1.1, 1.3 bis 5	nicht vorhanden	
<b>Gesamtsumme:</b>		<b>3.439 m<sup>2</sup></b>

Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Zur Eingrünung des Planungsraumes sind heimische, standortgerechte Bäume vorgesehen. Zur Berechnung der Kompensationsäquivalente werden für einheimische, standortgerechte Obstbäume jeweils 25 m<sup>2</sup> angesetzt. Bei insgesamt 86 Bäumen ergibt sich eine anrechenbare Fläche von 2.150 m<sup>2</sup>.

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	erreichbare Wertstufe	Kompensationszahl	Leistungsfaktor	$\ddot{A} = F \cdot (K+0,5) \cdot L$
Baumpflanzungen	2.150	2	2	0,8	<b>3.440 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtumfang als Flächenäquivalent für Kompensation</b>					<b>3.440 m<sup>2</sup></b>

Je 100 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ergeben sich also 2,5 Obstbäume.

Die Pflanzgüte der Bäume sollte H 2xV mit Ballen, 10 - 12 cm nicht unterschreiten. Hinzu kommen der Bedarf an mehr als 12 m<sup>2</sup> unversiegeltem Wurzelraum und Abstände zwischen den Bäumen von mindestens 8 m.

Durch Mindestabstände zu Verkehrsflächen (> 2,5 m), ausreichende Pfahlsicherung, Wildverbisschutz aus Drahtosen oder Schälenschutz sowie eine den Anforderungen entsprechende Anwuchs- und Entwicklungspflege bis drei Jahre nach der Pflanzung ist der Erfolg der Baumpflanzungen abzusichern.

## 8 Satzung

Als Satzung ist der Plan mit den darauf enthaltenen Darstellungen und Angaben anzusehen, die durch die vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die genannten Flächen einbezieht. Es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Einbeziehung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 allein für einzelne Teilflächen vorzunehmen.

Zur Absicherung der nach §§ 1 a und 9 Abs. 1a BauGB in Umsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes geforderten und vorstehend ermittelten Ausgleichsmaßnahmen wurden in Übereinstimmung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB textliche Festsetzungen getroffen, die für alle Bereiche gleichermaßen verbindlich sind.

### Gesetzliche Grundlage:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Altenhagen in der aktuellen Fassung

Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 25 a

Auf den Grundstücken der Ergänzungsflächen sind pro 100 m<sup>2</sup> Flächenversiegelung 2,5 Bäume mit der Pflanzqualität zweimal verpflanzt als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

## **9 Anlagen**

### **9.1 Allgemeine Hinweise zur Ergänzungssatzung**

Generell wird die bauliche Entwicklung von Orten durch Gesetze und Vorschriften geregelt. Es bestand schon immer die Notwendigkeit, die gemeindlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen und ein verträgliches Einvernehmen herzustellen. Diese Aufgabe kommt insbesondere der Bauleitplanung zu, wobei hier zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan - und der verbindlichen Bauleitplanung - Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan - unterschieden wird.

Bei der Inanspruchnahme kleinerer erschlossener Flächen, die sich in bestehende Ortslagen einfügen und von deren baulicher Ordnung bestimmt werden, kann mit dem vereinfachten Verfahren von Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen einzeln oder auch gemeinsam die Bebaubarkeit geprüft und die gesetzlich geforderte

- geordnete städtebauliche Entwicklung
  - sozialgerechte Bodennutzung
  - menschenwürdige Umwelt und
  - der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
- gesichert werden.

Die Ergänzungsfläche wird mit dem Satzungsbeschluss Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Diese prinzipielle Möglichkeit zur Ausweisung von Ergänzungsflächen ist jedoch an Bedingungen gebunden:

- Die Ergänzung größerer Bereiche ist ausgeschlossen. Es kann sich nur um im Verhältnis zur Ortsgröße untergeordnete Flächen handeln.
- In der Nachbarschaft der Einbeziehungsfläche muss eine Bebauung vorhanden sein, durch die der gesamte Standort eindeutig baulich bestimmt wird.

- Die allgemeinen Bedingungen einer Bebaubarkeit von Innenbereichsstandorten nach § 34 Abs. 1 BauGB müssen erfüllt sein, d. h., eine Bebauung ist zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksflächen in die Eigenart der Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist (Straße, Elektro, Wasser, Schmutz- und Regenwasser), gesunde Lebensverhältnisse bewahrt bleiben (z. B. Schutz gegen Schmutz, Lärm, Geruch) und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Integration der Satzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelt sich die Neubebauung weitgehend nach den Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung, also nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Im Bedarfsfall sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB möglich und sinnvoll. Darüber hinaus können lt. Landesbauordnung Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen werden, was gesondert zu beschließen ist.

Grundsätzlich gilt für diese Satzungen ein zweistufiges Genehmigungsverfahren, d. h.,

- mit der Satzung wird nach dem Bauplanungsrecht die grundsätzliche Eignung als Baufläche und zur Integration in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geprüft und entschieden (1. Stufe);
- eine Neubebauung kann nur auf der Grundlage eines Bauantrages erfolgen. Dabei können weitere Festlegungen zu Art und Maß der Bebauung getroffen werden (2. Stufe).

Es ist deshalb hilfreich für den Bauantragsteller oder Käufer eines Baugrundstückes, wenn er sich frühzeitig über die Bedingungen zu einer Bebaubarkeit informiert.

### **Erschließung**

Die Pflicht zu Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungs-Ergänzungsflächen obliegt der GKU Altentreptow.

Die Trinkwasserversorgung kann mit Anschluss an die derzeit vorhandene Versorgungsleitung erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral.

Die Regenwasserentsorgung ist durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken zu organisieren.

Die Ergänzungsgrundstücke sind derzeit nicht mit Versorgungsanlagen der E.ON edis AG belastet. Eine ausreichende Versorgung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie kann jedoch durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Vor Beginn der Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen zu informieren.

## **Bauordnung/Brandschutz**

Die Abstandsflächen der zu errichtenden Gebäude sind gemäß § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) einzuhalten. Bei Gebäuden mit weicher Bedachung (z. B. Schilf) sind die Mindestabstände nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V einzuhalten. Die Mindestabstände sind von den jeweiligen Dachkanten (äußere Kante der Dacheindeckung) zu messen.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h, bei weicher Bedachung mind. 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

Die notwendigen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) im und zum Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – in der aktuellen Fassung - entsprechen.

## **Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale bekannt. Für Maßnahmen, die Bodendenkmale berühren, bedarf es einer Genehmigung aufgrund des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V hat die für die erforderliche Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung zuständige Behörde die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen.

Die zuständige Behörde hat vor Erteilung der Genehmigung etc. das Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege herzustellen.

Mit Bedingungen, Auflagen und Hinweisen zur Sicherung der denkmalpflegerischen Belange ist zu rechnen. Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

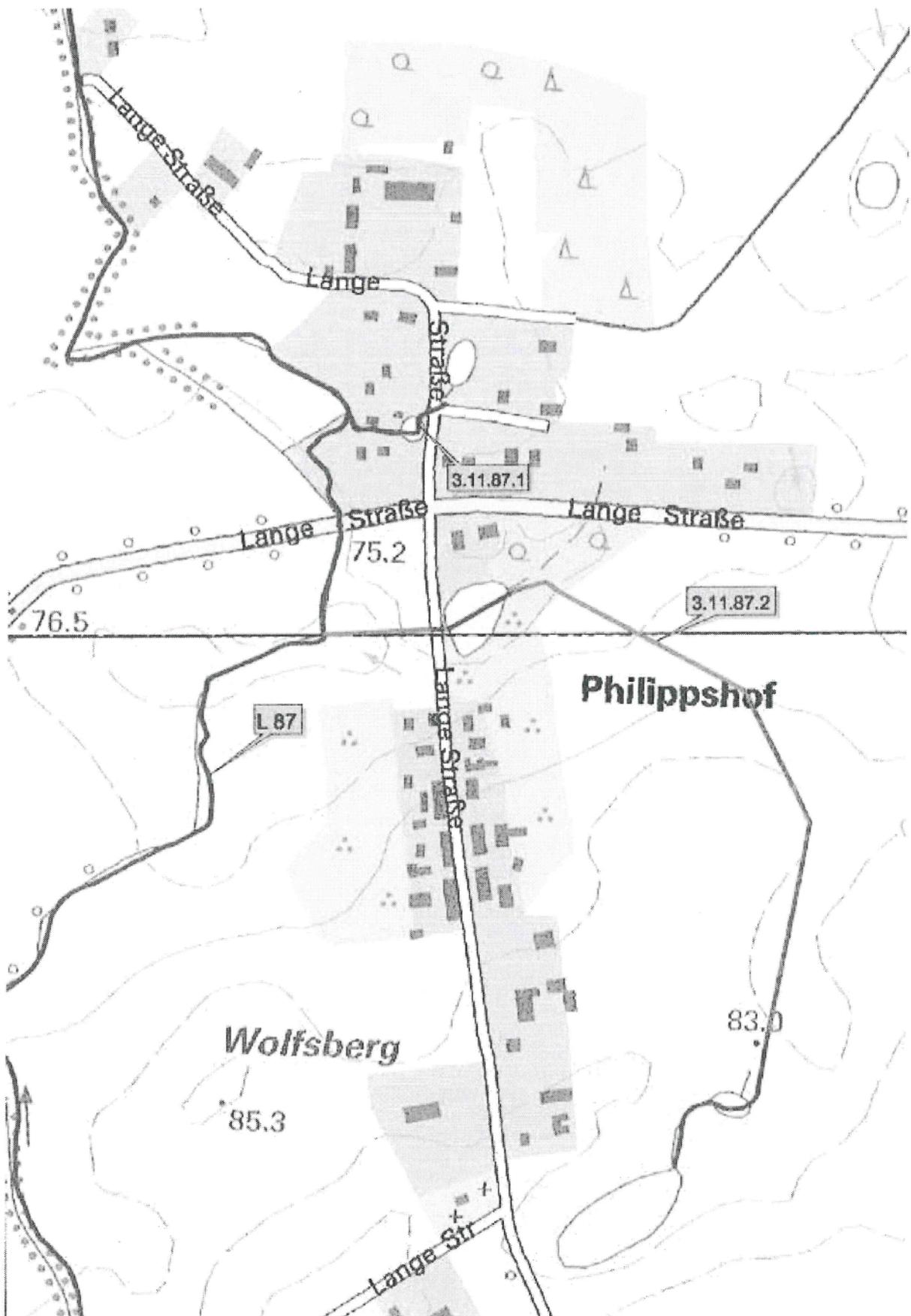
## **Gewässer II. Ordnung**

Wie in der *Anlage 9.2* kenntlich gemacht, befinden sich im Bereich des Geltungsbereiches der Satzung die Gewässer II. Ordnung L 87, 3.11.87.1 und 3.1187.2 (rot: verrohrtes Gewässer; blau: offenes Gewässer).

Um auch zukünftig eine ordnungsgemäße Unterhaltung der Gewässer gewährleisten zu können, macht sich die Einbeziehung des Wasser- und Bodenverbandes bei zu planenden Baumaßnahmen unbedingt erforderlich. Insbesondere sind ausreichende Baufreiheiten (Gewässerrandstreifen) an den Gewässern abzusichern.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen im Planungsgebiet Gewässernutzungen (Einleitungen, Gewässerkreuzungen) ergeben, so sind diese im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

## 9.2 Gewässer II. Ordnung (Übersicht)



### 9.3 Satzung als Planzeichnung