

Satzung der Gemeinde Brunn

**über die Abgrenzung und Abrundung des
im Zusammenhang bebauten Ortsteiles**

Dahlen



BEGRÜNDUNG

zur Abrundungssatzung Dahlen

(Genehmigungsfassung)

1. Grundlagen
2. Veranlassung und Ziele
3. Geltungsbereich
4. Nutzungsstruktur / Zulässigkeiten
5. Erschließung / Umweltschutz
6. Begründung der Festsetzungen und Erläuterungen zu den Abrundungsbereichen

1. Grundlagen

Die Gemeinde Brunn erläßt eine Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Dahlen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit einer Abrundung des Ortsteiles Dahlen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB.

Rechtsgrundlagen sind:

1. das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I, S.2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 24.04.1993 (BGBl.I, S.466).
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr.2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990, sowie durch Art.3 des Inv-WoBauLG vom 22.04.1993.
3. die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GS Meckl.-Vorp., Gl. Nr.2020-2)
4. die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.94 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr.2130-3)

Planungsgrundlagen sind:

1. der Aufstellungsbeschluß der Satzung durch die Gemeindevertretung vom
2. die Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs.5 BauGB
3. die im Amt Neverin vorhandenen Flurkarten der Flur 4 der Gemarkung Dahlen
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

2. Veranlassung und Ziele

Zur Deckung dringenden Wohnbedarfs der Gemeinde Brunn und zur dauerhaften Sicherung als Wohnstandort hat die Gemeindevertretersitzung beschlossen, die im Zusammenhang bebaute Ortslage Dahlen klarzustellen und unter Einbeziehung einzelner im Ortsrandbereich befindlichen Grundstücke abzurunden.

Die städtebauliche Ordnung gemäß § 43 Abs. 1, 2, und 3 kann durch Erlass einer Satzung nach § 4 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gewährleistet werden.

Die Satzung verfolgt weiterhin folgende Ziele:

- Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erhalten,
- einzelne Grundstücke am Siedlungsrand mit in den Innenbereich einzubeziehen,
- wertvolle Grün- und Freiflächen im Innenbereich dauerhaft zu erhalten.

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Brunn liegt im Entwurf vor und steht nicht im Widerspruch zum Geltungsbereich dieser Satzung. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist die städtebauliche Ordnung gewährleistet.

3. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich die Ortsursprünge (ehemaliger Gutshof, Kirche mit Pfarrhaus und die Gutskatzen), sowie die in den Hauptentwicklungsetappen entstandenen Strukturen. Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über die Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Dahlen.

Der Bereich der Stallanlage in westlicher Ortslage sowie die unmittelbar angrenzenden beiden Siedlerstellen werden nicht in die Abrundung der Ortslage einbezogen, da ihre Entstehung keinen Zusammenhang mit der eigentlichen Ortsstruktur erkennen läßt und der Bestand dieser Bebauung im Außenbereich gesichert ist.

4. Nutzungsstruktur / Zulässigkeiten

Dahlen liegt im Bereich der Grundmoränenablagerungen des Mecklenburger Gletschervorstoßes.

Nach der Geologischen Oberflächenkarte M 1:100 000 stellt ein mehrere Meter mächtiger Geschiebemergelkomplex das Hauptsediment in der Ortslage dar. Dieser wird in einem 300 m breiten Streifen, der den Ort von Südwesten nach Nordosten durchzieht, durch Hochflächensand mit Mächtigkeiten von teilweise < 2 m bedeckt.

Die genannten pleistozänen Böden stellen grundsätzlich einen geeigneten tragfähigen Baugrund dar. In Geländehohlformen sowie im unmittelbaren Bereich vorhandener bzw. ehemaliger Teiche muß mit ungünstigeren Baugrundbedingungen gerechnet werden.

Für das zusammenhängend verbreitete obere Grundwasser im Bereich der Ortslage können relativ geschützte Bedingungen und Flurabstände von > 10 m angenommen werden. in Hochflächensanden ist eine saisonbedingte Wasserführung, örtlich auch in > 2 m Tiefe, möglich.

Bei allen Baugrundstücken, die sich im Geltungsbereich der Satzung befinden, sind dennoch standortspezifische Baugrundgutachten erforderlich.

Dahlen, ein Ortsteil der Gemeinde Brunn, besitzt auf Grund der günstigen verkehrlichen Anbindung gute Wohnqualitäten und ein attraktives Umland. Hier leben heute ca. 220 Einwohner, etwa 1/5 der Gemeindebevölkerung. Die heutige Ortsstruktur besteht im wesentlichen aus den Resten der ehemaligen Gutsanlage, dem Pfarrhof, der Katenbebauung entlang der Dorfstraße, sowie einer lockeren Aufsiedlung an den Straßen „Zum Sportplatz“ und „Am Wiesensteig“.

Der große Baubedarf führte dazu, daß sich im Innenbereich bereits Wohnbaumaßnahmen realisiert haben bzw. sich in Vorbereitung befinden.

Mit der Entwicklung der Landwirtschaft entstanden in westlicher Ortslage Stallanlagen und ein Wohnblock inmitten der Ortslage.

Durch bauliche Lückenschließung und Ortsabrundung kann das heute etwas ungeordnet erscheinende Ortsbild verbessert werden.

Der Ortsteil Dahlen befindet sich im Vorranggebiet der Trinkwassersicherung. Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich das Wasserwerk Dahlen. Die engere Wasserschutzzone beträgt 100m allseitig um jeden Brunnen.

Im Interesse einer hygienisch einwandfreien Trinkwasserqualität ist hier grundsätzlich eine Neubebauung verboten. Innerhalb der weiteren Schutzzone, die 1100m allseitig um jeden Brunnen beträgt, ist mit erhöhten Auflagen, insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, zu rechnen.

Laut Altlastenkataster des Landkreises Mecklenburg- Strelitz befinden sich keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich der Satzung. Sollten dennoch Altlastenverdachtsflächen vorgefunden werden, sind mit dem Umweltamt Abstimmungen zur weiteren Nutzung bzw. Sanierung der betroffenen Flächen durchzuführen.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18 005, Beiblatt 1 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Für ein Mischgebiet mit dörflichem Charakter gelten die maximalen Beurteilungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB (A). Dabei gelten 45 dB (A) für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

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 hat dem vorhandenen Freifächensystem nicht zu widersprechen. Dabei ist der Straßenbaumbestand zu erhalten (zu schützen und zu pflegen).

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Straßenbaumbestandes führen können, sind verboten.

Aus Gründen des Biotopschutzes und der Biotopverbindung zur freien Landschaft soll zu den auf dem Flurstück 45 gelegenen Soll bei einer Neubebauung eine Pufferzone von 20 m eingehalten werden. Das bedeutet, daß eine Bebauung auf dem FS 48 entfällt; FS 44 nur im westlichen Teil bebaut werden kann. Bei einer Bebauung der FS 47 und 45 ist in jedem Fall die Pufferzone zum Soll zubeachten.

Grundstückszufahrten sollten so geplant werden, daß Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches durch Flächenversiegelungen ausgeschlossen werden. Außerdem ist die Lagerung von Baustoffen im Wurzelbereich der Bäume verboten.

Wenn während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bist zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Pflege und Erhaltung der bau- und kulturhistorischen Denkmale im Ort sind Gebot der baulichen Entwicklung.

Laut vorläufiger Denkmalliste sind in Dahlen folgende Einzeldenkmale vorhanden:

- Am Schloß 3, Gutshaus
 - Friedhof mit Einfriedung
 - Kirche
 - Zum Pfarrhaus 18, Pfarrhaus mit Stall und Feldscheune
- Die vorhandenen Baudenkmale werden nachrichtlich in die Satzung übernommen.

5. Erschließung / Umweltschutz

Dahlen befindet sich in nordöstlicher Randlage des Gemeindegebietes, ca. 6 km vom Unterzentrum Friedland entfernt. Die Hauptverkehrserschließung erfolgt über die Landesstraße Nr.28, die den Ort von West nach Ost quert.

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung Dahlen wird zukünftig an der freien Strecke der L28 liegen. Das bedeutet, daß die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke nur rückwärtig über die Gemeindestraßen erfolgen kann.

Eine weitere Verkehrsanbindung besteht über die Kreisstraße Nr. 48 nach Roggenhagen.

Bei einer Bebauung der Flurstücke 54 und 66 - 70 ist die Erschließung über die vorhandenen Zufahrten zu sichern. Das Anlegen neuer Zufahrten an die Landesstraße ist nicht möglich.

Alle im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Flächen gelten als erschlossen. Die ausgewiesenen Bauflächen in südwestlicher Ortslage sind über den Wiesensteig erschlossen. Dieser Bereich wurde 1994 an die Ortskanalisation angeschlossen.

Für das Jahr 1996/97 die Verlegung der Ortskanalisation vorgesehen. Die Wasserversorgung der geplanten Lückenbebauungen kann durch den WAZ Friedland gewährleistet werden.

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

Vorhabenkonkrete Bauplanungen sind mit den zuständigen Versorgungsträgern und Behörden abzustimmen und vor Baubeginn zu beantragen.

Die Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde gesichert.

Eine zentrale Abwasserbeseitigung ist derzeit noch nicht vorhanden. Die Entsorgung der häuslichen Abwässer erfolgt über Kleinkläranlagen bzw. abflußlose Gruben gemäß Vorgaben des Umweltamtes.

Bei einer weiteren Bebauung ist eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch den örtlichen Rat zu sichern. Das unverschmutzte Niederschlagswasser sollte genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Das Einleiten des gereinigten Hausabwassers aus Kleinkläranlagen in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde.

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, daß der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen dem Anschluß- und Benutzerzwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung.

Die Bestimmungen der geltenden Abfallsatzung sind einzuhalten.

Bei der Wahl der Feuerungsanlage für entsprechende Gebäude die zu beheizen sind, ist aus immissionsschutzrelevanten Gründen auf Technologien zu verweisen, bei denen umweltfreundliche Heizmedien Verwendung finden.

Bei der Errichtung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen sind die Abstandsforderungen zum schutzbedürftigen Gebiet gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz einzuhalten.

6. Begründung der Festsetzungen und Erläuterungen zu den Abrundungsbereichen

Die Abgrenzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils orientiert sich an den rückwärtigen Baugrenzen der Straßenbebauung, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Die bauliche Verdichtung im Bereich des ehemaligen Gutskomplexes soll über die Einhaltung von Baulinien und Baugrenzen als Dorfgebiet erfolgen.

Die Stellung der Hauptgebäude wird dort zwingend festgesetzt, wo die Umgebung bzw. die historische Situation es erfordert.

Ebenso soll durch die Vorgabe von Baugrenzen eine vollständige Überbaubarkeit eingeschränkt werden. (Z.B. Bebauung entlang der Dorfstraße und des Wiesensteiges.)

Zur Erhaltung der städtebaulichen Ordnung und der Verhinderung von Zersiedelungseffekten auf den zumeist sehr tiefen ländlichen Grundstücken wurde eine hintere Baugrenze von 30 m festgesetzt. Innerhalb dieser 30 m sollen sich auch sämtliche Nebenanlagen befinden, die Gebäude sind.

In die künftige Ortsbildverbesserung und Gestaltung muß auch die Einordnung diverser Nebenanlagen einbezogen werden. Insbesondere die modernen Öl- / Gasbehälter und Antennen können das Ortsbild äußerst negativ beeinflussen. Ihr Standort sollte deshalb so gewählt werden, daß der Behälter vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist.

Die festgesetzten Grünflächen sind strukturbestimmend für die Ortslage Dahlen und dienen der Erhaltung der dorftypischen Begrünung.

Nach geltender Baumschutzverordnung sind Bäume mit einem Umfang ab ca. 30 cm gemessen 1m über der Erdoberfläche geschützt. Fällungen sind antrags- und genehmigungspflichtig.

Die allgemein gültige Baumschutzgesetzgebung wird durch die Satzung erweitert, indem auch Obstbäume und größere Hecken in das Erhaltungsgebot einbezogen werden.

Damit wird ein wertvoller Großgrünbestand im Siedlungsbereich trotz Lückenbebauung gesichert.

Als Windschutz und zur Ortsrandbegrünung sollen die Flurstücke 64 - 59 in westlicher und 44 in südlicher Ortslage, sowie der Sportplatz mit einer dichten Baumreihe versehen werden.

Die zu erwartende Versiegelung infolge der Neubebauung ist in angemessener Art und Frist auszugleichen.

Die Festsetzungen zu den Pflanzenarten und der -güte sind erforderlich, damit dorftypische Gehölze den Freiraum gestalten und eine entsprechende Anwachsgarantie gegeben ist. Mit der Vorgabe einer zeitlichen Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen soll eine schnelle Einbindung der neuen Baugrundstücke in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Für alle zu bebauenden Grundstücke ist unter Einhaltung der Festsetzungen der Satzung der §34 Abs.1 BauGB entsprechend anzuwenden.