

**GEMEINDE BLANKENHOF
KREIS MECKLENBURG STRELITZ
KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
FÜR DIE ORTSLAGE CHEMNITZ
(ABRUNDUNGSSATZUNG CHEMNITZ)**

Auftraggeber: Gemeinde Blankenhof
vertreten durch das
Amt Neverin
Bürgermeister, Frau Borgwart
Bauamtsleiter Amt Neverin, Frau Brinckmann

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
PF. 400129, 17022 Neubrandenburg

Herr Zühlke, Geschäftsführer
Frau Nietiedt, Bearbeiter

**Blankenhof, 18. November 1999
ergänzt am: 6. April 2000**



Hinweis:

Die Ergänzung wurde vorgenommen in Abarbeitung der Maßgabe und Auflagen lt. Genehmigungsschreiben vom 23.03.00 und ist in kursiver Schrift kenntlich gemacht worden.

Satzung der Gemeinde Blankenhof über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Chemnitz nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB mit Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4 i.V.m. § 84 LBauO M-V

Begründung zur Satzung

1.0 VORBEMERKUNGEN

Die Gemeindevertretung Blankenhof hat am 5.10.1992 die Abrundungssatzung Nr. 1 Chemnitz beschlossen. Die Satzung ist genehmigt worden und am 12.09.1994 in Kraft getreten.

Am 31.08.1998 hat die Gemeindevertretung Blankenhof den Beschluss gefasst, die Abrundungssatzung Chemnitz zu überarbeiten.

Auf Teilflächen sind zwischenzeitlich neue Wohngebäude entstanden; diese Flächen sollen mit der Satzung dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden. Es sollen weitere Flächen in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen und Baurecht für anstehenden Bedarf geschaffen werden.

1997/98 ist im Ortsteil Chemnitz ein Flurneuordnungsverfahren durchgeführt worden.

Die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird auf der im April 1998 fertig gestellten Flurkarte vorgenommen.

Die Grenzen werden eindeutig festgelegt. Dabei sind die Flurstücksgrenzen bzw. vorhandenen Bebauungen maßgebend.

Mit der Erarbeitung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Chemnitz ist die A & S GmbH Neubrandenburg beauftragt worden.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird die alte Satzung vom 5.10.1992 außer Kraft gesetzt werden.

2.0 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Erarbeitung der Satzung ist das BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141).

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen und einzelne Außenbereichsflächen mit einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Gemäß § 1 a BauGB sind bei Eingriffen in Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachzuweisen.

Nicht der Eingriffsregelung unterfallen Grundstücke, die bisher schon nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB bebaut werden konnten.

Werden jedoch bisherige Außenbereichsflächen durch eine Ergänzungssatzung zu Bauland umgewandelt, findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Anwendung.

Auf Grund von Artikel 4 des Gesetzes zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechtes vom 27. April 1998 wurde die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO) geändert.

Gemäß § 86 Abs. 4 LBauO können örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in einem Bebauungsplan aufgenommen werden. Das Genehmigungserfordernis für die örtlichen Bauvorschriften ist entfallen.

Gemäß § 86 Abs. 4 Satz 2 LBauO ist jedoch § 10 Abs. 3 BauGB auch auf die örtlichen Bauvorschriften anzuwenden (Bekanntmachung!).

In § 84 der LBauO ist die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten geregelt.

3.0 ANGABEN ZUM BESTAND

3.1 Zur Lage im Siedlungsraum und Ortsentwicklung

Chemnitz liegt ca. 8 km nordwestlich von der Stadt Neubrandenburg in landschaftlich attraktiver Lage (Lage in Nachbarschaft des Landschaftsschutzgebietes Tollensebecken und Malliner Bachtal). Nach der Geologischen Oberflächenkarte stehen in der Ortslage Chemnitz sowohl nichtbindige als auch bindige Böden des Pleistozäns (Geschiebemergel) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar. Nach der Hydrogeologischen Karte besteht für das regional verbreitete obere Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft einringende Schadstoffe.

Die Ortslage wird von der B 104 geschnitten. Die B 104 gehört zum Kernnetz des Landes M-V und ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als überregionale Entwicklungsachse in Ost-West-Richtung dargestellt.

Chemnitz gehört zur Gemeinde Blankenhof.

Der Gemeinde sind keine zentralen Funktionen zugeordnet worden. Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird über das Gemeindegebiet ein Bauschutzbereich des Flugplatzes Trollenhagen ausgewiesen. Die Gemeinde liegt im Nahbereich und Ordnungsraum des Oberzentrums Neubrandenburg.

Chemnitz ist als Bauerndorf gegründet worden. Die ersten urkundlichen Erwähnungen greifen auf das Jahr 1182 zurück. Das alte Dorf und die Gutsanlagen liegen südlich der B 104. Ergänzend sind neue Wohngebäude und landwirtschaftliche Produktionsanlagen entstanden. Im Bereich der Abfahrt nach Blankenhof hat sich das Ortszentrum herausgebildet mit Einrichtungen wie Verkaufsstelle, Gemeindebüro, Jugendclub, Feuerwehr und Frisör. In den 70er Jahren hat sich Chemnitz über die B 104 hinaus weiter entwickelt; am Pinnower Weg entstanden Eigenheime.

Nach der Wende sind an der B 104 Ortsausgang Richtung Neubrandenburg neue gewerbliche Anlagen entstanden.

3.2 Erschließung

Bedingt durch die Lage an der B 104 ist Chemnitz verkehrlich sehr gut erschlossen. Von der B 104 führt die Kreisstraße MST 21 über Blankenhof und Gevezin nach Penzlin. Über den

Pinnower Weg nördlich der B 104 sind günstige Wegeverbindungen in den Landkreis Demmin vorhanden.

In Chemnitz befindet sich eine Wasserwerksanlage mit Wasserfassung und entsprechenden Schutzzonen. Dieses Wasserwerk versorgt die 3 Ortslagen der Gemeinde mit Trinkwasser. Südlich von Chemnitz ist eine Oxydationsteichanlage gebaut worden; angeschlossen worden sind die Ortslagen Chemnitz und Blankenhof.

1996 ist Chemnitz an das Erdgasnetz der Neubrandenburger Stadtwerke angeschlossen worden. Am Pinnower Weg wurde die Gasdruckreglerstation gebaut. In der Ortslage befinden sich Anlagen und Versorgungsleitungen der EMO AG, Fernmeldeanlagen der Deutschen Telecom AG sowie KFA betriebene BK-Leitungen.

Die Gemeinde ist an die Hausmüllabfuhr des Landkreises Mecklenburg Strelitz angeschlossen.

3.3 Nutzungsbeschränkungen

- Aus der Sicht des Gewässer- bzw. Grundwasserschutzes ergeben sich gegenwärtig noch Nutzungsbeschränkungen aus der Lage in der Schutzzone III der Wasserfassung Neubrandenburg. Die Grenzen werden zurzeit überarbeitet. Die Gemeinde wird voraussichtlich nach Beschlussfassung nicht mehr innerhalb der Trinkwasserschutzzone III liegen.
- Für das Wasserwerk in der Ortslage Chemnitz sind im Einzelnen folgende Trinkwasserschutzzonen verbindlich:
 - TWSZ II mit 100 m allseitig um die Brunnen
 - TWSZ III mit 1.400 m allseitig um die Brunnen.

Die Trinkwasserschutzzone II ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgende Hinweise gegeben worden:

1. Die Ortslage Chemnitz wird durch ein Gewässer zweiter Ordnung, den verrohrten Abschnitt des Chemnitzer Grabens durchflossen; der Verlauf ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Auch bei verrohrten Abschnitten ist gemäß § 81 LWaG der Uferbereich (7 m beidseitig) von der Bebauung anzunehmen.
2. Dem Schutzstatus der Trinkwasserschutzzone ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 1 a WHG Rechnung zu tragen durch besondere Sorgfalt bei

allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf das Grundwasser verbunden sein können, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen.

Neubebauungen innerhalb der engeren Wasserschutzzone sind grundsätzlich unzulässig.

- Nach der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburg-Strelitz sind in Chemnitz folgende Objekte denkmalgeschützt:
 - Dorfstraße 2 - Gutshaus mit Park, Wirtschaftsgebäude (Dorfstraße 4-5) und neugotischem Torhaus
 - Dorfstraße 8 - ehemalige Schule
 - Kirche mit Einfriedungen und schmiedeeisernem Grabkreuz.
- Im Geltungsbereich der Planung sind keine Altlaststandorte oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Das an der B 104 liegende Gelände der ehemaligen LPG Chemnitz nutzt heute die Agrargesellschaft mbH. Die sich auf diesem Gelände befindenden Anlagen Tankstelle, Technikwaschplatz und Technikabstellflächen werden weiter genutzt. Sollten im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1(5) BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltamt, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.
- Die Ortslage Chemnitz liegt im Militärischen Bauschutzbereich des Flugplatzes Neubrandenburg / Trollenhagen im Anflugsektor zwischen 10 km und 15 km Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt SBP (Höhe = 69,04 m ü. NN), in den Bauhöhen nur bis zu 100 m über den SBP zulässig sind (d.h. 169,04 m ü. NN max. Bauhöhe).
- Auf den Flurstücken 272 und 271 sind Bodendenkmale bekannt, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann. Gebiete, in denen sich Bodendenkmale befinden, sind auf dem FS 359 (außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung) bekannt. Hier können Veränderungen oder Beseitigungen nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der

Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser **Bedingung** gebunden.

Weitere Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege:

- Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf erhältlich.
- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Gemäß § 9 (1) Punkt 1 Bundesfernstraßengesetz (FStr.G) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten bis zu 20 m von der B 104, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden. Die B 104 bildet in der Ortslage Chemnitz keine Ortsdurchfahrt. Beidseitig der Verkehrsstrasse sind somit im 20 m Bereich diese Bauverbote zu beachten.

Das Straßenbauamt Neustrelitz plant mittelfristig den richtliniengemäßen Ausbau des Knotenpunktes B 104 / MST 21. Da zurzeit noch keine Entwurfsunterlagen vorliegen, sind Aussagen bezüglich der hierfür in Anspruch zu nehmenden Flächen nicht möglich. Insbesondere trifft dies für die Zuwegung (FS 142) zu den FS 143 und 144 zu. Geplante Bebauungen auf diesen Flurstücken sind mit dem Straßenbauamt Neustrelitz abzustimmen.

- Die Agrargesellschaft mbH Chemnitz betreibt in Chemnitz eine 2000er Schweinemastanlage. Diese liegt am Ortsausgang nach Blankenhof. Nach VDI 3471 ist im Umfeld von ca. 400 m mit höheren Geruchsbelastungen zu rechnen.

Die Schweinemastanlage ist eine angezeigte Altlast und unterliegt auf Grund ihrer möglichen Kapazität der Genehmigungsbedürftigkeit nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz. Die Schweinemastanlage und die im Einwirkungsbereich der Anlage liegenden Ortsbereiche sind nach der baulichen Nutzungsart den „Dorfgebieten“ zuzuordnen. Von den Bewohnern eines Dorfgebietes sind gewisse Lärm- und Geruchsimmissionen hinzunehmen.

4.0 PLANUNG

4.1 Ausgrenzung des Geltungsbereiches und Planfestsetzungen

Die Grenzen werden so festgelegt, dass sie identisch sind mit Flurstücksgrenzen bzw. auf vorhandene Gebäude Bezug nehmen.

Mit berücksichtigt werden die vorhandenen Arbeitsstättengebiete an der B 104 am Ortsausgang nach Neubrandenburg und die Schweinemastanlage am Ortsausgang nach Blankenhof bzw. die Parkanlagen und Sportplatzflächen. Diese Bebauungen bzw. Grünbereiche bilden mit der sonstigen bebauten Ortslage einen Bebauungszusammenhang, sie grenzen unmittelbar an vorhandene Wohn- bzw. Gewerbenutzungen. Mit der Satzung werden verbindliche Festsetzungen zur Nutzung dieser Flächen getroffen. Die vorhandenen Nutzungen sollen auch zukünftig gestattet werden und Entwicklungen in der Wohnnutzung ausgeschlossen sein.

Die Parkanlagen und Sportplatzflächen werden als **öffentliche** Grünflächen festgesetzt mit den entsprechenden Zweckbestimmungen. ***Zum Park gehören Flächen des Flurstücks 221 (Privateigentum). Hierfür erfolgen Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen.*** Die Flächen um die Kirche und Kapelle werden in der Zweckbestimmung Friedhof / ***Erweiterungsfläche Friedhof*** verbindlich festgesetzt. Auf den Flurstücken 304 und 231/2 befinden sich Teiche, die Randzonen werden ebenfalls verbindlich den **öffentlichen** Grünflächen zugeordnet.

In den Arbeitsstättengebieten werden nur die folgenden Nutzungen zugelassen:

- **die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe** auf den Flächen am Ortsausgang nach Blankenhof / Standort Schweinemastanlage und für Bereiche an der B 104, die von der Agrargesellschaft mbH Chemnitz genutzt werden (FS 281/1, 281/2, 281/3, 282, 152 und 147).
- **die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben** auf den Flächen am Ortsausgang Richtung Neubrandenburg (FS 148/1, 148/2 und 149).

Die Errichtung von Wohngebäuden wird nur Betriebsinhabern ansässiger Unternehmen gestattet.

Mit der Satzung werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wie folgt festgelegt:

Im Bereich nördlich der B 104 wird die vorhandene Bebauung beidseitig des Pinnower Weges in den Geltungsbereich einbezogen. Der Geltungsbereich endet an der nördlichen Flurstücksgrenze des letzten bebauten Grundstücks (FS 338). Das gegenüberliegende Grundstück FS 343 ist noch nicht bebaut; die Flächen werden als **Abrundungsfläche 1** gekennzeichnet. Die Vorgabe von Bebauungsgrenzen wird nicht für notwendig gehalten.

Im Kreuzungsbereich der B 104 mit der MST 21 wird das FS 143 in den Geltungsbereich der Satzung mit einbezogen und als **Abrundungsfläche 2** gekennzeichnet.

Das FS 143 ist über den Weg (FS 142) an den Pinnower Weg angebunden. Es ist mit im Barackenstil errichteten Gebäuden bebaut.

Der Eigentümer plant Umbauten und Erweiterungen. Das Flurstück wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eingegliedert. Zu beachten ist die 20 m Bauverbotszone zur B 104; der Bereich ist in der Satzung gekennzeichnet.

Das Straßenbauamt Neustrelitz plant mittelfristig den richtlinienmäßigen Ausbau des Knotens. Geplante Bebauungen sind somit mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Im Bereich südlich der B 104 werden die vorhandenen bebauten Flächen in den Geltungsbereich einbezogen und Abrundungsflächen am Sportplatz (Nr. 3), am Ortsausgang nach Chemnitz Ausbau (Nr. 4) und am Blankenhofer Weg (Nr. 5) vorgehalten. Am Ortsausgang nach Blankenhof bilden die vorhandenen Wohnblöcke den Ortsrand. Die Grenze verläuft hinter dem 2. Wohnblock parallel zur Straße; eine 2-reihige Bebauung ist hier bereits vorhanden (FS 292 und 293 mit Zuwegung / Baulast über das FS 291). Das FS 288 ist über den Weg (FS 290) erschlossen; die Bebauung ist möglich. Mit der Satzung erfolgt hier die Klarstellung der Grenzen.

Ebenfalls eine Klarstellung in den Grenzen erfolgt am Park. Die von der Agrargesellschaft mbH genutzten baulichen Anlagen am Park (FS 216) werden in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die Anbindung an die Parkstraße ist gegeben. Es sollen Umbauten erfolgen.

Zu den drei Abrundungsflächen die folgenden Bemerkungen:

Abrundungsfläche 3 (Am Sportplatz)

Die Flächen am Sportplatz sind bereits in der am 15.10.1992 beschlossenen und am 12.9.1992 in Kraft getretenen Abrundungssatzung berücksichtigt worden. Die Bereiche westlich der Gartenstraße sind neu bebaut. Für die Flächen östlich der Straße werden

Baugrenzen vorgegeben und eine einreihige und zur Straße orientierte Bebauung gewährleistet.

Mit der 1. Änderung werden die angrenzenden Sportflächen in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen; es erfolgen jedoch verbindliche Festsetzungen von Grünflächen in der Zweckbestimmung Sportplatz. Bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Sportnutzung werden zulässig. Es ist darauf zu achten, dass durch den Ausbau der Nutzung des Sportplatzes keine Nutzungskonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung entstehen.

Abrundungsfläche 4 (Ortsausgang nach Chemnitz Ausbau)

Am Ortsausgang nach Chemnitz Ausbau sind in den vergangenen Jahren ebenfalls neue Wohngebäude entstanden. Die westlich der Straße liegenden Grundstücke sind durchgängig bebaut, das FS 189 bildet den Ortsrand. Östlich der Straße liegt zwischen dem FS 179 und 183 noch ein einzelnes unbebautes Flurstück (Lücke / FS 180). Die Flächen gegenüber des FS 189 sind noch unbebaut und sollen in den Geltungsbereich der Satzung mit einbezogen werden (Abrundungsfläche!).

Für das FS 180 werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass nur eine straßenseitige Bebauung zulässig ist. Die Baugrenzen liegen außerhalb der Trinkwasserschutzzone II.

Für die in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommenen Abrundungsflächen (FS 188) werden ebenfalls Baugrenzen vorgegeben. Hier soll auch nur die einreihige und zur Straße orientierte Bebauung zulässig sein.

Abrundungsfläche 5 (Ortsrand am Blankenhofer Weg)

In Nachbarschaft zum ehemaligen Gutshaus sind in den letzten Jahren neue Wohngebäude gebaut worden. Auch auf dem FS 272 wurde ein Wohnhaus errichtet, die Zuwegung ist gegeben. Der Eigentümer beabsichtigt ergänzende Bebauungen.

Das FS 272 wird in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen. Die Erschließung ist über den vorhandenen Weg gesichert. Es werden Baugrenzen vorgegeben. Für das FS 271 (Lückenbebauung!) wird eine Bebauung parallel zum Weg gestattet. Die angrenzenden Freiräume (Park und Niederung) bleiben erhalten. In der Satzung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es zu Belästigungen und Beeinträchtigungen durch von der benachbarten Tierhaltung (Schweinmast) ausgehende Lärm- und Geruchsimmissionen kommen kann.

Um der historisch gewachsenen Dorfstruktur, dem Dorfcharakter und einem gut gestalteten Dorfbild gerecht zu werden, werden **textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften** erlassen.

Es werden die bereits mit der am 12.9.94 in Kraft getretenen Satzung verbindlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften in die neue Satzung übernommen mit Ausnahme der Festsetzung 1.2 zu den Traufhöhen. Es hat sich gezeigt, dass die Begrenzung von max. 3 m Traufhöhen doch mitunter zu Problemen führen kann. In der Regel werden Wohngebäude mit Drempellösungen errichtet und es gibt Hausbaufirmen, die nur Drempelhöhen von 1,00 m anbieten können.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden ergänzt um Festsetzungen zum Schutz vor Lärm, zum Schutz von Natur- und Landschaft sowie um grünordnerische Festsetzungen bzw. Festsetzungen für Ausgleich und Ersatz.

Mit der Bau Novelle 1998 (Neubekanntmachung des Baugesetzbuches BauGB vom 27. August 1997) sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes (dazu gehört auch der Immissionsschutz) insbesondere zu berücksichtigen.

Chemnitz wird von der B 104 geschnitten. Am Knoten B 104, MST 21 (Pinnower Weg) sind zusätzlich Flächen in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen worden, in der bebauten Ortslage sind ergänzende Bebauung / Um- und Ausbauten möglich. Insgesamt handelt es sich um eine vorhandene bebaute Ortslage, also um einen vorbelasteten Bereich, wo Abweichungen von den schallschutztechnischen Orientierungswerten hinzunehmen wären.

Als Ausgleich durch geeignete Maßnahmen wird in die Satzung die Festsetzung Nr. 3 aufgenommen (keine Schlafräume zur Bundesstraße anordnen / bei Neubau, Umbau, Modernisierung in Nachbarschaft der Straße Schalldämm-Maße für Außenbauteile nach DIN 4109 Tabelle 8 beachten). Für die Berechnungen der Schalldämm-Maße für Außenbauteile lt. DIN 4109 ist von folgenden Verkehrsbelastungen auszugehen:

- 6217 Kfz/Tag - 1995
- 8330 Kfz/Tag - 2010 (Annahme).

4.2 Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleich und Ersatz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Gemäß § 8 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet Anwendung, wenn Außenbereichsflächen durch eine Ergänzungssatzung zu Bauland umgewandelt werden.

Mit der Satzung werden Pflanzgebote ausgesprochen. Die Bebauung der Außenbereichsflächen, die im Geltungsbereich vorliegender Satzung liegen, wird verbunden

mit Pflanzgeboten am Übergang zur freien Landschaft. **Der Ausgleich hat durch den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke, die mit der Satzung zum Innenbereich erklärt wurden, zu erfolgen.**

Es sollen Gehölzpflanzungen aus standortgerechten einheimischen Gehölzen angelegt werden.

Im folgenden eine Liste der Gehölze, aus denen ausgewählt werden sollte:

Bäume		Sträucher	
Feldahorn	Acer campestre	Hartriegel	Cornus sanguinea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus excelsior	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Schlehe	Prunus spinosa
Spitzahorn	Acer platanoides	Hundsrose	Rosa canina
Stieleiche	Quercus robur	Schneeball	Viburnum opulus
Traubeneiche	Quercus petraea	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Vogelkirsche	Prunus avium	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus sylvestris	Faulbaum	Rhamnus frangula
Traubenkirsche	Prunus padus	Salweide	Salix caprea
Winterlinde	Tilia cordata	Öhrchenweide	Salix aurita

Im Satzungsbereich befinden sich zahlreiche Gehölze. Alle schützenswerten Gehölze in der Ortslage sind zu erhalten (siehe Festsetzung Nr. I.4).

Die vorhandenen Grünräume sollen erhalten bleiben. Wie schon in Punkt 4.1 erwähnt, werden Teilflächen in der Ortslage verbindlich als „Grünflächen“ festgesetzt.

Im Einzelnen sind das:

- die Parkanlagen am südlichen Ortsrand
- der Friedhof und Kirchhof
- der Sportplatz am östlichen Ortsrand
- die Randzonen an den Teichen.

4.3 Ergänzende Hinweise und Anregungen aus der TÖB-Beteiligung:

- Stadtwerke Neubrandenburg:

1. Chemnitz ist mit einem Gasversorgungsnetz der NSW GmbH vollständig erschlossen. Die Kapazitäten der Versorgungsleitungen erlauben uneingeschränkt Neuanschlüsse im Rahmen der vorgesehenen Bebauung.
2. Die Abrundungsstandorte können durch Netzerweiterungen vom bestehenden Netz versorgt werden.

Über das Grundstück 143 am Abrundungsstandort 2 verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung, deren Bestand zu schützen ist und nicht überbaut werden darf. Die Planung neuer Gebäude ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

- EMO AG Neubrandenburg.

Da sich Leitungen und Anlagen der EMO AG im Satzungsgebiet befinden, sind im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen Rücksprachen mit dem Unternehmen erforderlich. Folgende allgemeine Hinweise sind zu beachten:

- Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu vorhandenen elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten.
- In den Gefahrenbereich von Freileitungen ($U_n > 1 \text{ kV}$: allgemeiner Schutzabstand von 3 m zum äußeren, ausgeschwungenen Leiter) darf nicht eingedrungen werden. Die Zugänglichkeit der Maststandorte muss jederzeit gewährleistet sein. Beeinträchtigungen der Standsicherheit sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.
- Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Leitungstrassen sind von Baumbepflanzungen freizuhalten.

Blankenhof, 6. April 2000



Z. Borgwardt
Borgwardt
Bürgermeisterin