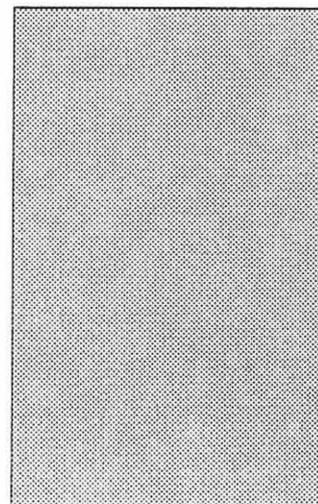


**Satzung der Gemeinde Langhagen
über die Festlegung und Abrundung
der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
Langhagen, Klaber und Rothspalk**

Stand: Januar 1997



Begründung für die Satzung der Gemeinde Langhagen über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Langhagen, Klaber und Rothspalk gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG

1. Allgemeines

Die Gemeinde Langhagen erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für die o. g. Orte die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und durch Abrundung einzelne Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuordnet.

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 und 3 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung der o. g. Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und schneller regeln lassen.

Darüberhinaus soll für weitere Flächen kurzfristig Baurecht geschaffen werden, da bereits Bauanträge und Anfragen an die Gemeindevertretung vorliegen. Die Satzung wird daher in Verbindung mit dem § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG erarbeitet. Die Abrundungsgrundstücke sind nur für Wohngebäude zulässig.

2. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Langhagen liegt südöstlich der Kreisstadt Güstrow und wird von den Gemeinden Kuchelmiß, Lalendorf, Mamerow, Groß Wokern und Dahmen des Kreises Güstrow und der Gemeinde Vollrathruhe des Landkreises Müritz begrenzt. Sie gehört zum Amt Lalendorf.

Die Gemeinde umfaßt eine Fläche von 2.717 ha. Sie wird durch folgende Orte gebildet:

Langhagen	700 EW
Rothspalk	90 EW
Klaber	140 EW
Bergfeld	20 EW
Carlsdorf	<u>10 EW</u>
	950 EW ¹

Verkehrsmäßig werden die Orte Langhagen, Rothspalk und Klaber durch die Landesstraße L 11 Güstrow - Teterow erschlossen. Die Entfernung vom Ort Langhagen zur Kreisstadt Güstrow beträgt 26 km, nach Teterow 12 km. Bis zum Autobahnabzweig Rostock - Berlin sind es 6 km.

Die Orte Bergfeld und Carlsdorf sind durch kommunale Straßen in das Verkehrsnetz eingebunden. Von Klaber zweigt die Kreisstraße K 26 nach Lalendorf ab.

Langhagen hat Anschluß an das Netz der Deutschen Bahn AG. Die elektrifizierte Strecke Berlin - Rostock durchquert den Ort im Südwesten.

„Die Planungsgebiete liegen im Einflußbereich der Hauptendmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit. Oberflächennah stehen blockreicher Geschiebemergel und gemischtkörniger Sand an. Geschiebemergel und Sand sind generell tragfähige Böden.

Nach unseren Archivunterlagen ist der obere Grundwasserleiter im Bereich der Planungsräume Rothspalk und Klaber gedeckt. Das gespannte Grundwasser wird bei einem Flurabstand von > 10 m angetroffen. Es ist gegenüber von flächenhaft eindringenden Schad-

¹ 942 Einwohner am 31. 12. 1993 lt. Statistischem Landesamt Mecklenburg-Vorpommern

stoffen relativ geschützt. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Nordwesten. Im Planungsraum Langhagen fließt ungespanntes Grundwasser im Lockergestein unter geologisch gestörten Deckschichten.

Da der Grundwasserspiegel hier erst in größerer Teufe (> 10 m Flurabstand) zu erwarten ist, besteht keine unmittelbare Gefährdung für das Grundwasser durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Westen bis Südwesten.“

Einzelne Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Versorgung sind im Ort Langhagen vorhanden, wie Realschule mit Grund- und Hauptschulteil, Einrichtungen der Kinderbetreuung, niedergelassene Ärzte, Bibliothek, Vereinsräume, Freiwillige Feuerwehr, Seniorenclub und Einrichtungen des Handels und der Dienstleistungen.

Damit ist die Gemeinde Langhagen prädestiniert auch für eine umfassende Entwicklung des Wohnungsbaus.

Langhagen stellt im Amtsbereich Lalendorf die meisten Arbeitsplätze.

Die Wirtschaftsstruktur wird bestimmt durch den landwirtschaftlichen Betrieb Ackerbau und Rinderhaltung e. G., durch das Kieswerk, durch Recycling- und Entsorgungsunternehmen sowie Betriebe des Baugewerbes und weiterer kleiner Gewerbe- und Dienstleistungen.

Diese konzentrieren sich auf den Ort Langhagen, der somit eine im Vergleich mit anderen Dörfern Mecklenburgs sehr günstige Wirtschaftsstruktur aufweist.

3. Bestehende Dorfstruktur

Langhagen

Der Ort ist im historischen Sinne ein Straßendorf, in dem auch eine Kirche eingegliedert ist. Diese führte zwar zu einer Verdichtung der straßenbegleitenden Bebauung in diesem Dorfabschnitt, jedoch nicht zu einer konsequenten Umbauung des Kirchplatzes.

Vor allem durch die landwirtschaftliche Großproduktion und den vereinheitlichten Geschosswohnungsbau auf dem Lande infolge der industriemäßig betriebenen Kiesgewinnung wurden die dörflichen Strukturen überformt.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten, der 110-kV-Freileitung und der Bahntrasse haben sich drei in baulichem Zusammenhang stehende Bereiche herausgebildet.

Bereich 1:	nordöstlich der 110-kV-Freileitung
Bereich 2:	zwischen Bahn und 110-kV-Freileitung
Bereich 3:	südwestlich der Bahn

Der Bereich 1 wird geprägt durch Kirche, Wohnbebauung und landwirtschaftliche Anlagen. Die landwirtschaftliche Anlage östlich der Landesstraße 11 ist mit ca. 500 Bullen belegt. Diese soll kurzfristig aufgelöst werden. In der Anlage im Nordosten des Dorfes sind gegenwärtig 340 Kühe und 350 Kälber untergebracht. Diese Anlage soll weiter ausgebaut werden.

Der Bereich 2 wird vor allem durch die nach 1970 entstandene Wohnbebauung - Geschosswohnungsbau sowie Einfamilienhäuser - und die entsprechenden Versorgungseinrichtungen geprägt (Schule, Verkaufsstelle).

* Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Schwerin vom 20.07.1995

An der Bahntrasse haben sich Gewerbe entwickelt. Das im Nordosten angrenzende Gemeindegebiet wird durch den Kiesabbau determiniert.

Der Bereich 3 wird durch Wohnbebauung, den Sportplatz und die angrenzenden Waldgebiete geprägt. Er hat für die bauliche Weiterentwicklung keine Bedeutung.

Klaber

Dominant für Klaber ist die Kirche, die besonders beeindruckend aus Richtung Teterow kommend wirkt.

Die Dorfkirche, ein ursprünglich rechteckiger Backsteinbau vom Anfang des 14. Jh., der durch Umbauten 1872/76 stark verändert und erweitert wurde, das Pfarrhaus mit den Nebengebäuden, das Pfarrwitwenhaus mit Wirtschaftsgebäuden, die Gutsanlage und die Landarbeiterkate Nr. 2 (78/77) stehen unter Denkmalschutz.

Der Ort wird bestimmt durch deutlich voneinander getrennte Gehöfte entlang der Straßen.

Große zusammenhängende Bauflächen bestehen nur durch die landwirtschaftlichen Anlagen, die sich wiederum störend auf das Ortsbild auswirken. Der dichte Baumbestand bindet die Gebäude angenehm in die Landschaft ein.

So ist es hier, wie in den anderen Orten, unbedingt erforderlich, das vorhandene Großgrün zu erhalten und an den Straßen und Ortsrändern zu ergänzen.

Rothspalk

Das Ortsbild wird geprägt durch die Gutsanlage, die straßenbegleitende Bebauung an der Landesstraße und einzelne Ausbauehöfte.

Die Gutsanlage, die Kapelle am Teich, die Wohnhäuser Nr. 12, 24, 31 und 26 sowie die Landarbeiterkate 17 und 19/20 stehen unter Denkmalschutz. Die langgestreckten eingeschossigen Gebäude mit Steildach östlich der Landesstraße bilden ein einheitliches Bild und sind zu erhalten. Auch Maßnahmen in der Umgebung der Denkmale können denkmalpflegerische Belange berühren und bedürfen somit gemäß § 7.1. DSchG M-V der Genehmigung. Bei zukünftiger Bebauung ist auf den Denkmalbestand Rücksicht zu nehmen.

An der Straße nach Carlsdorf haben sich vorrangig nach 1945 Siedlerhäuser entwickelt.

4. Abgrenzung

Langhagen

Da die Abrundungssatzung vorrangig ein Planungsinstrument für die Ausweisung von Wohnbauflächen ist, wurden die Gewerbebetriebe und größeren Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule) sowie die landwirtschaftlichen Anlagen außer Acht gelassen, obwohl sie das Dorfbild mitbestimmen und im baulichen Zusammenhang mit den vorrangig durch Wohnbebauung geprägten Bereichen zu sehen sind.

Die Abrundung erfolgt so, daß der durch Wohnbebauung geprägte Innenbereich klargestellt und Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG einbezogen wurden.

Mit der Abrundungsfläche L II an der Kirche soll erreicht werden, daß die lockere, auch gestalterisch unterschiedliche Bebauung an die Kirche herangeführt wird.

Unter Wahrung von Abstandsflächen (öffentliche Grünflächen) soll eine halbkreisförmige Bebauung um die Kirche erzielt werden.

Durch die Abrundungsfläche L III wird die Bebauung des Weges an die vorhandenen straßenbegleitenden Gebäude der Landesstraße herangeführt. Für diese Fläche an der Straße besteht ohnehin Baurecht nach § 34 BauGB.

Bedingt durch die 110-kV-Freileitung und die für Wohnbebauung ungeeignete ca. 100 m breite Abstandsfläche entstehen bauliche Teilbereiche. Von einer Verlegung der Trasse wurde jedoch abgesehen, da die Gemeinde die Kosten nicht tragen kann.

Unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten wäre eine beidseitige Bebauung des Milchweges jedoch sinnvoll.

In Langhagen können Immissionen durch folgende Anlagen verursacht werden:

- Bahntrasse,
- Landesstraße 11,
- Zuwegung zum Kieswerk,
- 110-kV-Freileitung,
- Tieranlagen der Genossenschaft.

Die Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG wurden so gewählt, daß immissionsschutzrechtliche Gründe diesen nicht im Wege stehen.

Die Abrundungsfläche L I hat zum Kiesweg (öffentliche Straße) einen Abstand von 50 m. Für die nachfolgenden Gebäude werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Auf Abrundungsflächen in Nähe der bestehenden Tieranlagen wurde verzichtet. Darüberhinaus wirkt sich die Hauptwindrichtung positiv für die Immissionen auf die Wohnbebauung aus.

Klaber

In Klaber wird der straßenbegleitende Bestand an der Landesstraße 11 und entlang der Straße an der Kirche klargestellt.

Rothspalk

Da Rothspalk entsprechend seiner Struktur in zwei Bereiche geteilt ist, stellt sich dies auch in der Abgrenzung dar - Gutsanlage und straßenbegleitende Bebauung. Ein bewußter baulicher Abstand zwischen ihnen wird angestrebt durch die Ausgrenzung der Flurstücke 19 und 21.

Die mögliche Bebauung innerhalb der Gutsanlage unterliegt dem Umgebungsschutz für das Denkmal.

Die Bebauung in Rothspalk wird aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB ermöglicht.

5. Erschließung

Durch die straßenbegleitende Bebauung ist die verkehrsmäßige Erschließung gesichert.

Südlich der Kirche in Langhagen gibt es eine Diskrepanz zwischen dem in der Flurkarte eingetragenen Weg und dem tatsächlichen Straßenverlauf. Der in der Flurkarte ersichtliche Weg wird nicht als solcher genutzt. Der tatsächlich zur Erschließung dienende Weg ist im Plan gekennzeichnet und wird durch die Gemeinde vermessen. Er wird als Grundlage für die Abrundung genommen.

In Langhagen sind Wasserversorgungsanlagen vorhanden. Eine mechanische Reinigungsstufe wird zur Entfernung von Verunreinigungen vorgeschaltet.

Das Wasserwerk in Rothspalk versorgt die Orte Bergfeld, Carlsdorf, Klaber und Rothspalk. Die Förderung soll ausgebaut werden, so daß ab 1996 auch Langhagen von Rothspalk aus versorgt wird. Die Trinkwasserschutzzone in Langhagen kann dann aufgehoben werden.

Es ist geplant, die Orte an die zentrale Kläranlage in Lalendorf anzuschließen. Ein erster Bauabschnitt im Ort Lalendorf ist bereits fertiggestellt.

Für die möglichen Bauplätze müssen größtenteils noch Zwischenlösungen geschaffen werden.

Die Elektroenergieversorgung wird über die WEMAG Schwerin gewährleistet.

Die vorhandenen Transformatorenstationen in Langhagen werden mittelspannungsseitig vom Umspannwerk Krakow eingeschleift. Die Station an der Schule ist mit einem Trafo 400 kVA, die anderen Stationen mit Trafos 160 kVA bestückt.

In den Orten Klaber, Bergfeld und Rothspalk ist jeweils eine Transformatorenstation vorhanden. Engpässe werden vor allem in Klaber vermutet.

Eine Versorgung mit Erdgas ist kurzfristig für Langhagen nicht vorgesehen, so daß vorrangig mit Öl geheizt wird. Für die bestehenden Wohnblöcke sollte eine Beheizung mit Biogas weiter untersucht werden.

Die TELEKOM übernimmt die fernmeldetechnische Versorgung der Orte. Die fernmelde-technische Erneuerung der Netze in den Orten wird bis spätestens Ende 1996 abgeschlossen.

Es besteht die grundsätzliche Forderung der Behandlung und schadlosen Ableitung aller anfallenden Ab- und Niederschlagswasser gemäß § 3 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und nach § 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern - LWaG -. Zusätzlich können sich Abstandsforderungen aufgrund des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Lande M-V hinsichtlich des Biotopschutzes ergeben.

Einleitungen von Niederschlagswasser und gereinigtem Schmutzwasser in die Vorflut bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat gemäß § 19 g - I des WHG und § 20 des LWaG zu erfolgen. Die Lagerung dieser Stoffe ist ab 750 Liter bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Die Ufer vorhandener Gewässer sind hinsichtlich ihrer Befestigung und des Bewuchses in einem mindestens 7 Meter breiten Gewässerrandstreifen zu schützen (§ 81 Abs. 1 - 2

LWaG). Zusätzlich können sich Abstandsforderungen aufgrund des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Lande Mecklenburg-Vorpommern hinsichtlich des Biotopschutzes ergeben.

Bei geplanten Bauvorhaben ist die Oberflächenversiegelung auf ein unbedingt notwendiges Maß zu begrenzen.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit gemäß der ATV Arbeitsblatt A 138 dezentral zu versickern.

Das unvermeidbar abzuführende Niederschlagswasser ist ggf. nur in Verbindung mit der Anordnung von Regenrückhaltebecken bzw. über Leichtflüssigkeitsabscheider der Vorflut zuzuleiten. Verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Ableitung gesondert zu behandeln.

Bei der weiteren Bearbeitung sind die Rechtsgrundlagen zur Vermeidung und Entsorgung von Abfällen, wie das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall-Reststoff-Überwachungs-Verordnung (AbfRestÜberV), das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAIG M-V) und die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 8 a BNatSchG

Für die Bilanzierung der Eingriffsplanung wird der Bewertungsrahmen von Rheinhessen-Pfalz² zugrunde gelegt.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Bilanzierung nach dem Biotopwertmodell nur als rein rechnerischer Vergleich verstanden werden kann, da die vielfältigen Elemente des Naturhaushalts, der Artenzusammensetzung und die Bedeutung der Fläche als Lebensraum nicht rein nach Zahlenwerten schematisch abschätzbar sind.

Für die nach § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG einbezogenen Außenbereichsflächen ist der Eingriff zu regeln.

Eingriffsbewertung

vor dem Eingriff

Flurstücks-Nr. bzw. Bezeichnung der Abrundungsfläche	Fläche innerhalb des Abgrenzungsbereiches in m ² ³	Nutzung	Faktor	Punkte
Langhagen				
L I	2.100	Acker	0,3	630
	900	bebaut mit Nebenanlagen	0	0
	900	Gartenland	0,4	360
L II	3.500	Grünland	0,4	1.400
	5.000	Brachfläche	0,7	3.500
L III	<u>3.500</u>	Gartenland	0,4	<u>1.400</u>
	15.900			7.290

² Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15. 03. 1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

³ in der Flurkarte planimetrierte Werte (Grobermittlung)

nach dem Eingriff

Da die Errichtung von Einfamilienhäusern geplant ist, wird pro Grundstück eine befestigte Fläche von 200 m² und die Nutzung der restlichen Fläche als Gartenland angenommen.

			<u>Ausgleich</u>
L I	4 Gebäude	800 m ² x 0	
		3.100 m ² x 0,4	1.240
L II	6 Gebäude	1.200 m ² x 0	
		7.300 m ² x 0,4	2.920
L III	4 Gebäude	800 m ² x 0	
		2.700 m ² x 0,4	1.080
10 Gebäude			5.240

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Eine Differenz von 2.050 Punkten ist auszugleichen.

Um diese Punktzahl auszugleichen, werden für das Soll am Haselmoor Festsetzungen zu ihrem Schutz vor Beeinträchtigungen getroffen (vgl. Satzung § 3 Abs. 1).

- Auf der Gemeindevertretersitzung am 26.09.1996 wurde die Abrundungssatzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
- Die Abrundungssatzung wurde durch den Landkreis Güstrow mit Datum vom 06.12.1996 mit fünf Auflagen teilweise genehmigt.

Hiermit wird anlässlich der Genehmigung der vor- / umstehende Abschrift / Ablichtung / Fotokopie mit der vorgelegten Urschrift / Ausfertigung / beglaubigten / einfachen Abschrift / Ablichtung der / des Text zur Abrundungssatzung d. Gra Langhagen (Bezeichnung des Schriftstückes) übereinstimmt.

Lalendorf, 20. Feb. 1997 Amt Lalendorf
im Auftrag

Lück

Langhagen, 24.01.97



hinn
Der Bürgermeister



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, Alleen	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