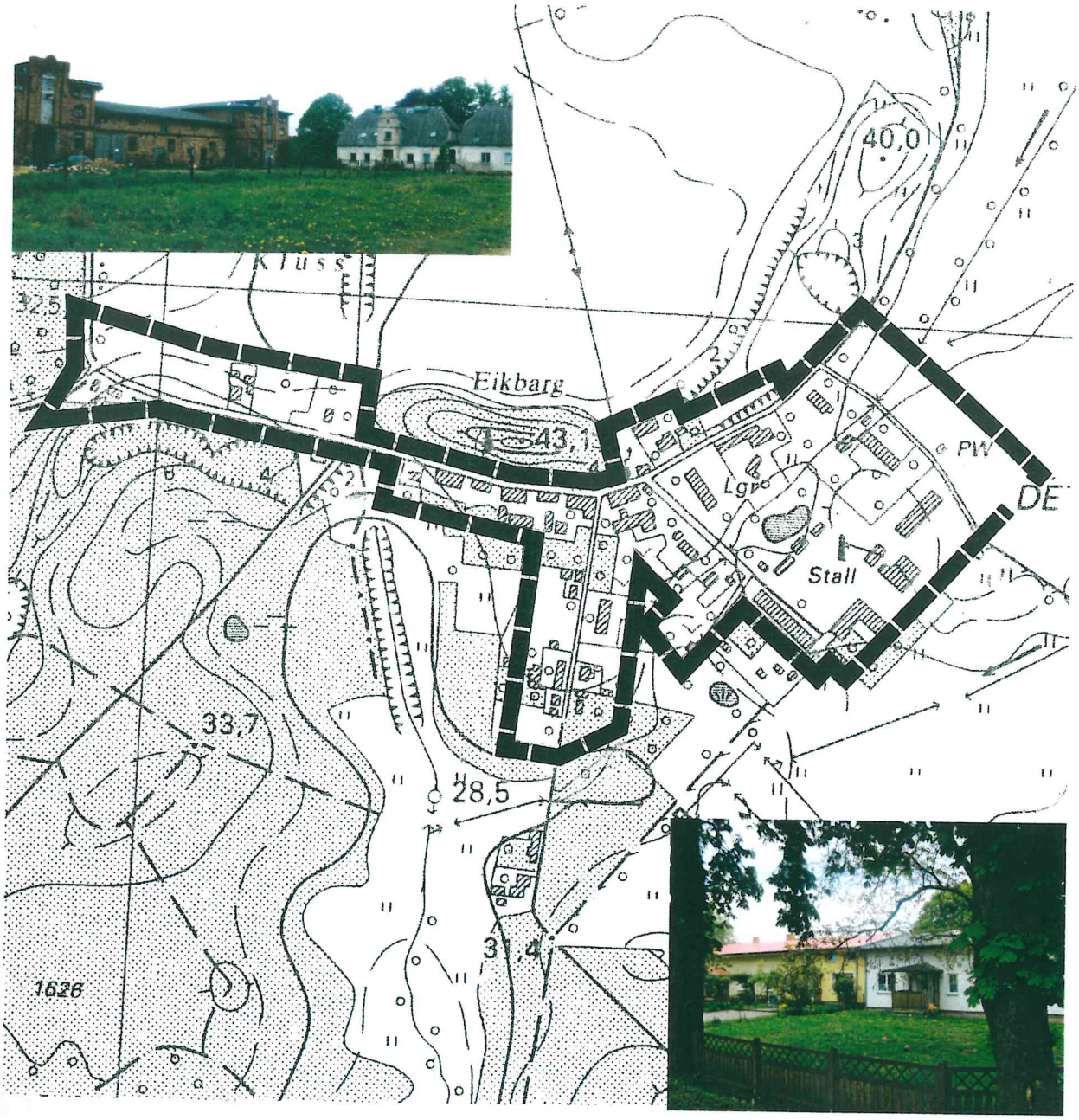

STADT KRÖPELIN

Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Detershagen sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

16.09.2010

STADT KRÖPELIN

Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Detershagen sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Inhalt

		Seite
1.	Einleitung	2
1.1	Planungsziele	2
1.2	Lage und Geltungsbereich	2
1.3	Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
1.4	Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	4
2.	Planungskonzept	4
2.1	Derzeitiger Bestand	4
2.2	Städtebauliche Konzeption	5
2.3	Verkehrserschließung und Stellplätze	7
2.4	Flächenbilanz	8
3.	Ver- und Entsorgung	8
3.1	Trink- und Löschwasserversorgung	8
3.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
3.3	Energieversorgung	9
3.4	Abfallentsorgung/Altlasten	9
3.5	Telekommunikation	10
4.	Immissionsschutz	10
5.	Sonstiges	10
6.	Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen	11
6.1	Vorbemerkungen	11
6.2	Bestandsdarstellung	11
6.3	Methodik	12
6.4	Eingriffsdarstellung	13
6.5	Minimierungsmaßnahmen und Kompensationserfordernis	14
6.6	Ausgleichmaßnahmen und Bilanzierung	15
7.	Satzung über die örtlichen Bauvorschriften	16

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat am 30.04.2009 die Aufstellung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Detershagen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB beschlossen.

Durch die Aufstellung der "Ergänzungssatzung" Detershagen soll der bebaubare Innenbereich nach § 34 konkret definiert und festgesetzt werden. Dazu sollen neben den nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen derzeitige Außenbereichsflächen, die die Ortslage abrunden, in die Satzung einbezogen werden. So soll eine dauerhafte Planungssicherheit für künftige Bauvorhaben in Detershagen geschaffen werden.

Der Ortsteil Detershagen besitzt nach der Zahl der vorhandenen Gebäude sowie unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur in Mecklenburg Vorpommern ein ausreichendes städtebauliches Gewicht und weist eine organisch gewachsene Siedlungsstruktur auf. Mit der Satzung soll auf die Siedlungsstruktur Bezug genommen und Bauland im Rahmen der Eigenentwicklung bereit gestellt werden.
Für künftige Bauvorhaben fehlt in Detershagen aktuell jedoch eine eindeutige Regelung, welche Flächen sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befinden und dementsprechend bebaut werden können. Durch die Aufstellung der Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt. Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind, sollen mit in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden. Dadurch entstehen Bauflächen, die nach den Maßgaben des § 34 BauGB bebaubar sind.
Mit der Schaffung von Möglichkeiten zur Neuansiedlung bzw. zur Errichtung von Eigenheimen erhofft sich die Stadt Kröpelin, Detershagen als Wohnstandort zu etablieren, eine Aufwertung des Ortsbildes zu erreichen und die Ortslage städtebaulich zu ordnen und abzurunden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Ortslage Detershagen liegt im Landkreis Bad Doberan, südwestlich von Kröpelin.
Der ca. 11,5 ha große Geltungsbereich der Satzung umfasst die gesamte Ortslage Detershagen einschließlich der für eine Bebauung vorgesehenen Ergänzungsflächen.
Er wird in alle Richtungen vor allem von landwirtschaftlichen Flächen

Luftbild der Ortslage Detershagen, Quelle: GAIA MV

begrenzt, wobei im Südwesten und Süden sowie mit dem Eikbarg im Norden auch Waldflächen an den Geltungsbereich grenzen.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Stadt Kröpelin verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte der Flur 1 und 2, Gemarkung Detershagen, der Stadt Kröpelin mit Stand vom Mai 2009, die Topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Ortslage Detershagen befindet sich im Südwesten des Unterzentrums Kröpelin und grenzt gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) Mittleres Mecklenburg/Rostock im Norden unmittelbar an den Fremdenverkehrsschwerpunktraum und an eine überregionale Straßenverbindung (B105) an.
Südlich und westlich der Ortslage befindet sich das FFH (Flora-Fauna-Habitat) - Schutzgebiet "Westenbrügger Holz". Im Norden von Detershagen verläuft der Os-Zug Kröpelin-Westenbrügge. Dieser ist im Atlas der gesetzlich geschützten Geotope des Landkreises Bad Doberan unter der Nr. 14013 registriert.

Im ländlichen Bereich soll die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung gelenkt werden, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Diesen raumordnerischen Ansprüchen kommt die Stadt Kröpelin mit der dazugehörigen Ortlage Detershagen insofern nach, als dass sie mit der hier vorgelegten Satzung innerörtliche Flächen bzw. Flächen in unmittelbarer Anlehnung an bebaute Bereiche für die Siedlungsentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs vorbereitet. Im Zuge der Satzung entstehen im Ortsteil Detershagen einige neue Bauflächen, durch die eine Abrundung und Ordnung der Ortslage, unter Beachtung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes, gewährleistet wird. Die Ortslage wird aufgewertet und eine Verbesserung des Ortsbildes wird erreicht.

Unter Beachtung dieser raumordnerischen Parameter geht die Stadt Kröpelin davon aus, dass die maßvolle Erweiterung des Wohnstandortes Detershagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Innerhalb des Satzungsbereiches befinden sich die öffentlichen Wege und Verkehrsflächen sowie einzelne Flurstücke im Eigentum der Stadt. Alle weiteren Flächen befinden sich in unterschiedlichem Privateigentum.

Die Planungskosten werden vollständig von der Stadt übernommen und durch Grundstücksverkäufe refinanziert. Die Umsetzung und Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die privaten Eigentümer, denen die Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden.

2. Planungskonzept

2.1 Derzeitiger Bestand

Die heutige Siedlungsstruktur von Detershagen geht auf die Gutsanlage zurück, wodurch die Ortslage auch heute noch ein sehr traditionell geprägtes Ortsbild aufzeigt. Das Gutshaus mit seinen mittlerweile stark sanierungsbedürftigen, großen Stallanlagen und Scheunengebäuden befindet sich im Südosten der Ortslage. Ungewöhnlich ist die Unterteilung des Gutshauses in drei einzelne Häuser unterschiedlicher Bauweise. Die Ställe und Scheunen sind in rotem Ziegelmauerwerk mit reichhaltigen Verzierungen errichtet worden und stellen eine architektonische Besonderheit dar.
Südlich des Gutshauses liegt der ehemalige Gutspark mit mächtigen Lindenalleen, die kreuzweise angelegt sind. Der Park zieht sich bis zum Parchower Landweg hin und wurde auf Teilflächen bis vor einigen Jahren noch als Sport- und Spielplatz genutzt.
Im östlichen Teil von Detershagen befinden sich weitere Gebäude, die zum Gutshaus gehörten und heute zu Wohnungen umgenutzt sind. Südlich des "Eikbarges" liegen die ehemaligen Tagelöhnerkaten an der Straße Am Eikbarg. Sie sind einschließlich der Nebengebäude erhalten geblieben und werden ebenfalls als Wohnungen genutzt.
Die beschriebene ursprüngliche Bebauung ist für die Ortslage prägend und verleiht ihr den typischen Gutsdorfcharakter.

Das dreiteilge Gutshaus in Detershagen

Sanierter Landarbeiterkaten

Der "Eikbarg" besteht aus mächtigen Eichen und wird von einer Feldsteinmauer umgeben. Zusammen mit der Pflasterstraße ergibt sich ein sehr attraktives, dörfliches Bild. Auch an der Straße "Am Gutspark" stehen mächtige Eichen, z.T. mit 6 m Umfang. Die Straßen wurden in Asphalt und Natursteinpflaster erneuert, so dass sich insgesamt ein harmonisches Ortsbild ergibt.

Neben der ursprünglichen Bebauung ist das Plangebiet vor allem durch Einfamilienhäuser mit Sattel- bzw. Krüppelwalmdächern, die größtenteils traufständig entlang der Straßen entstanden sind, geprägt. Durch einige in den vergangenen Jahren entstandenen Neubauten hat sich die Ortslage etwas vergrößert.

Neubebauung entlang der Straße "Am Eikbarg"

Der Norden und vor allem der Westen der Ortslage weist eine verhältnismäßig geringere Bebauung auf.

Die angrenzende Umgebung der Ortslage Detershagen zeichnet sich durch eine wellige Landschaft mit Acker- und Wallflächen und Gräben aus. Detershagen selbst weist mit Linden- und Kastanienalleen, sowie vereinzelten Baumreihen und Einzelbäumen einen sehr erhaltenswerten Baumbestand auf. Die von Straßen und Wegen abgewandten, hinteren Teile der Grundstücksflächen werden zumeist als Hausgärten – die z.T. sehr tief sind – genutzt, in denen teilweise Nebengebäude in Form von Schuppen entstanden sind.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Detershagen umfasst die gesamte Ortslage Detershagen einschließlich der für eine Bebauung vorgesehenen Ergänzungsflächen. Insgesamt werden vier Ergänzungsflächen in den Geltungsbereich mit einbezogen, die die Ortslage sinnvoll nach außen abrunden sollen.

Die erste Fläche liegt am westlichen Ortseingang von Detershagen, im südlichen Bereich des Flurstücks 6 der Flur 1, Gemarkung Detershagen und stellt die Ergänzung der Bebauung nördlich der Straße Am Eikbarg dar. Die Fläche wird westlich von einer festgesetzten Grünfläche begrenzt. Durch diese wird ein Abstand von über 10 m zwischen der geplanten Bebauung und einem geschützten Ahornbaum am Straßenrand gesichert. Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche soll den Ortseingangsbereich abrunden. Dazu werden Baufelder für eine straßenbegleitende Bebauung von Einfamilienhäusern ausgewiesen. Die erschlossenen, unstrukturierten Ackerflächen eignen sich gut für eine Bebauung. Eine straßenbegleitende Bebauung und Heckenanpflanzungen sollen den Bereich aufwerten. Mit der Forstbehörde wurde abgestimmt, dass einer ergänzenden Bebauung in diesem Bereich zugestimmt werden kann, sofern der nötige Abstand gewahrt wird. So wurde bei der Ausweisung des Baufeldes darauf geachtet, dass der Waldabstand von 30 m nach § 20 Landeswaldgesetz eingehalten wird.

Die drei weiteren Ergänzungsflächen runden die Ortslage von Detershagen nach Osten hin ab (Richtung Kröpelin). Hier befinden sich, in attraktiver Lage, erschlossene Flächen, die das Pendant der Bebauung "Am Gutshaus" darstellen.
Die festgesetzten Baugrenzen sollen auch hier für eine straßenbegleitende Bebauung auf Grundstücksflächen sorgen, die bei einer Grundstückstiefe von 45 - 60 m ca. 800 - 1500 m² groß sind. Diese Grundstücksgrößen und die beabsichtigte Bebauung

mit Einfamilienhäusern entsprechen der aufgelockerten, dörflichen Bebauung. Die zweite Ergänzungsfläche umfasst die Flurstücke 36 und 37 (teilw.) und wird durch einen Graben von der Ergänzungsfläche drei, die das Flurstück 60 (teilw.) umfasst, getrennt. Vom Graben ausgehend ist zu beiden Seiten ein 7 m breiter Gewässerschutzstreifen nach § 81 Landeswassergesetz von Bebauung freizuhalten. Innerhalb des Gewässerschutzstreifens, der als Grünfläche ausgewiesen wird ist die ergänzende Pflanzung von Weiden als Ausgleich vorgesehen. Im Süden der Ergänzungsfläche drei wird die Anlage einer 20 m breiten und 50 m tiefen Grünfläche festgesetzt. Dadurch soll von der Straße "Am Gutshaus" aus eine Sichtachse in Richtung Kröpelin freigehalten werden.
An den Grünstreifen schließt sich die vierte Ergänzungsfläche an, die die Flurstücke 60 (teilw.), 61 (teilw.), 70 (teilw.) und 79 (teilw.) umfasst.

Die Ergänzungsfläche 4 wurde im Vergleich zum ersten Entwurf neu in die Planung aufgenommen. Aus Sicht der Stadt handelt es sich dabei um eine sinnvolle Abrundung der Ortslage, ausgehend von dem genutzten Bereich des ehemaligen Gutshofes und unter Berücksichtigung der Ergänzungsflächen 2 und 3. Schutzgüter oder geschützte Landschaftsbestandteile werden hier nicht beeinträchtigt. Zu beachten ist, dass Detershagen auf Grund einer Reihe von umgebenden Schutzgebieten, Geotopflächen und Wald kaum Entwicklungspotentiale aufweist, so dass auf alle zur Verfügung stehenden Abrundungsflächen zurückgegriffen wird. Die bauliche Prägung ergibt sich hier nicht nur aus der unmittelbaren Nachbarschaft des ehemaligen Gutshofes, sondern auch aus den angrenzenden Bereichen mit Wohnbebauuung. Die gesamte Ortsmitte von Detershagen ist durch Wohnnutzungen geprägt. Außerdem soll nach aktuellen Planungen der direkt angrenzende Bereich zukünftig in eine Therapieeinrichtung mit Wohnunterkünften umgenutzt werden.
Die Erschließung der Ergänzungsfläche 4 ist entsprechend der Abstimmung mit dem Zweckverband Kühlung gesichert. Des Weiteren beabsichtigt die Stadt, den noch unbefestigten Teil der Straße "Am Gutshaus" im Bereich der Ergänzungsfläche 4 befestigen zu lassen. Die Ergänzungsfläche 4 entspricht damit dem Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Detershagen zu gewährleisten.

Das ursprünglich geplante Einbeziehen einer weiteren Ergänzungsfläche im Nordosten der Ortslage ist auf Grund des dort vorhandenen Geotops, des Os-Zuges Kröpelin-Westenbrügge, nicht möglich. Auch eine Ergänzungsfläche südlich des Eikbargs, östlich des Grabens, konnte aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes und aufgrund der als Naturdenkmale geschützten Eichen nicht mit einbezogen werden.

Die vorhandenen, bebauten Grundstücke werden entsprechend der örtlichen Ausprägung mit den z.T. mit Nebengebäuden bebauten Gartenflächen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Sehr tiefe Grundstücksflächen eignen sich z.T. auf Grund des vorhandenen Baumbestandes, des einzuhaltenden Waldabstandes oder auf Grund der örtlichen Ausprägung des naturräumlichen Bestandes nicht für eine weitere Bebauung.
Auf dem Gelände des Grundstückes "Am Gutshaus 11" ist es vorgesehen, die alten Stallungen wiederzubeleben und eine Reiterhofanlage für autistische Kinder entstehen zu lassen.

Die Fläche des Spielplatzes in der Nähe des Gutshauses wird als öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Nördlich angrenzend wird auf Grund des prägenden Baumbestandes eine große Grünfläche "Zäsurgrün"

als Fläche zum Erhalt festgesetzt. Durch diese Maßnahme soll zum Einen die Fläche des hier liegenden verrohrten Grabens von einer Bebauung freigehalten und somit die Möglichkeit der Öffnung dieses Grabens erhalten bleiben. Zum Anderen soll eine Bebauung in zweiter bzw. dritter Reihe sowie eine damit verbundene zu starke Verdichtung in diesem naturnahen Bereich vermieden werden. Die Fläche soll dauerhaft als innerörtliche Grünzone erhalten bleiben. Ebenfalls wird vor den Nebengebäuden des Gutshofes, unmittelbar vor dem Hauptgebäude, eine private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche soll von einer Bebauung freigehalten werden, um die ursprüngliche Raumstruktur des Gutshofensembles zu erhalten und somit das Ortsbild zu bewahren. Es soll vermieden werden, dass eine Bebauung in erster Reihe vor den alten Wirtschaftgebäuden entsteht. Dagegen lässt die Örtlichkeit eine Bebauung der gegenüberliegenden Seite zu, auf der sich bereits Regenwasserzisternen befinden.

Um eine angepasste Neubebauung zu gewährleisten und das Ortsbild zu bewahren, werden örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V in die Satzung aufgenommen. Im übrigen muss sich die Bebauung nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen. Außerdem werden die Anpflanzung naturnaher Hecken und die Anpflanzung von Kopfweiden und Kastanien bzw. Linden als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Vorhandene Bäume und Hecken sind zu erhalten.

2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Ortslage befindet sich nur 400 - 500 m südlich der Bundesstraße B 105. Somit besitzt Detershagen eine gute Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz.
Innerörtlich wird die Ortslage durch die Straßen "Am Eikbarg", von der die Straßen "Parchower Landweg" und "Am Gutshaus" nach Süden abzweigen, komplett und insgesamt gut erschlossen. Die Anbindung der neu einbezogenen Außenbereichsflächen ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gesichert. Die Ergänzungsfläche zwei ist von einer Vielzahl erhaltenswerter Bäume umgeben. Die Zufahrt ist hier außerhalb der Kronentraufbereiches der vorhandenen Bäume zu realisieren.

Stellplätze sind entsprechend dem Bedarf auf den privaten Grundstücksflächen unter zu bringen.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung beträgt rund 11,5 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m²
Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils einschließlich Erschließungsflächen	89 127
Ergänzungsflächen	13 617
Grünfläche, davon *Spielplatz, öffentlich* *Gewässerschutzstreifen, privat* *Zäsurgrün, privat* *Zäsurgrün, öffentlich*	12 188 *1813* *1791* *8173* *411*
Wasserfläche	342
Σ	**115 274**

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind vorhanden. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die Versorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.
Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist vollständig an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Versorgungsträger ist der Zweckverband Kühlung. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Grundwasserfassung Kröpelin. Die auf Grundlage des Wasserrechts der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete bleiben gemäß § 136 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern weiterhin bestehen. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Die Löschwasserversorgung ist über zwei vorhandene Zisternen sowie über die örtlichen Bäche (Stadtbach und Sägebach) sichergestellt.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Detershagen existiert keine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Die Entsorgung in der Ortslage erfolgt dezentral über private biologische Kleinkläranlagen.
Vor der Errichtung der Kleinkläranlagen ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 LWaG zu stellen.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll wie bisher auf den Grundstücksparzellen zur Versickerung gebracht bzw. für Bewässerungszwecke genutzt werden. Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet sind großräumig durch sandig überlagertes Grundmoränenmaterial gekennzeichnet, die Versickerungsfähigkeit ist daher grundsätzlich gegeben. Diesbezügliche Beschwerden oder Probleme wurden bisher gegenüber der Stadt nicht vorgebracht. Eine zentrale Regenentwässerung ist nicht vorhanden. Die Stadt sieht daher von der Erstellung eines Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit ab. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen muss so erfolgen, dass eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken auszuschließen ist.
Vorhandene Drainageleitungen und unterirdische Gewässer sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten.

3.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.ON edis AG sichergestellt. Eine zentrale Erdgasversorgung ist in Detershagen vorhanden und wird durch die Stadtwerke Rostock AG gesichert. Eventuell notwendige Erschließungsarbeiten sind rechtzeitig zu beantragen bzw. zu vereinbaren.

3.4 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan. Durch die städtebauliche Konzeption des Plangebietes ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet.
Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird. An der Kreuzung Am Eikbarg/ Am Gutshaus befindet sich ein Stellplatz für Wertstoffcontainer.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Stadt auch keine entsprechenden Verdachtsmomente.
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Bad Doberan wird hingewiesen.

3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom bzw. die Kabel Deutschland GmbH sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist in Detershagen vorhanden. Für einen notwendigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

4. Immissionsschutz

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits weitestgehend bebauten Bereich analog zu § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Verkehr sowie anderer Immissionen von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung werden keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre verursacht. Die Bundesstraße B 105 befindet sich in mindestens 400 m Entfernung, so dass in diesem innerörtlichen Bereich keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich bzw. vorgesehen sind.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. –nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

5. Sonstiges

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmalfunde in den nachrichtlich übernommenen Bereichen bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz M-V). Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege ist rechtzeitig über die Maßnahmen zu informieren.
Werden während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 DSchG).

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V sind in einem Abstand von 30 m zum Wald Neubebauungen jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, unzulässig. Die Umgestaltung von vorhandener Bebauung ist nur innerhalb des Bestandsschutzes zulässig.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Vorbemerkungen

Durch die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Detershagen werden im Geltungsbereich naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestaltung oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Naturhaushalt umfasst das ganzheitliche Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren.

Nach § 19 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Planung die Umweltbelange frühzeitig mit einzubinden und Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern. Für die hier vorgelegte Satzung wird der erforderliche Ausgleich innerhalb bzw. im Umfeld des Eingriffsgebietes vollzogen. Die rechtliche Absicherung für die Bereitstellung der Ausgleichsflächen und für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern gewährleistet.

Aufgrund der Bestimmungen des § 34 Abs. 5 BauGB und des § 14 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG M-V) in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriffe anzusehen und ziehen daher keine Verpflichtung zu Ausgleichsmaßnahmen nach sich. Daher sind für die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für die Betrachtung der Ausgleichsmaßnahmen ausschließlich die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Ergänzungsflächen heranzuziehen.
Die Einbeziehung von Ergänzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt an einer Stelle, an der eine Bebauung der Abrundung der Ortslage dient. Diese unbebauten Flächen sind derzeit aufgrund ihrer Lage als Außenbereichsflächen zu bewerten.

6.2 Bestandsdarstellung

Die Ergänzungsfläche im südlichen Bereich des Flurstückes 6 der Flur 1, Gemarkung Detershagen befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage und wird im Norden von Ackerflächen, im Westen und Süden von der Straße Am Eikbarg und im Osten

von einem bebauten Grundstück begrenzt. In dem Bereich, der etwa 5281 m² umfasst, befinden sich derzeit ausgeräumte Ackerflächen.

Die weiteren Ergänzungsflächen befinden sich im Osten des Geltungsbereiches und umfassen die Flurstücke 36, 37 (teilw.), 60 (teilw.), 61 (teilw.), 70 (teilw.) und 79 (teilw.). Sie werden im Osten und Südosten durch landwirtschaftliche Flächen und im Nordwesten und Südwesten durch die Straßen Am Eikbarg und Am Gutshaus begrenzt. Die Ergänzungsflächen werden derzeit zum überwiegenden Teil als Ackerfläche genutzt. Entlang des Grabens befinden sich beidseitig Grünstreifen.

6.3 Methodik

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Abarbeitung der oben erläuterten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen sind Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes zu erfassen und zu bewerten. Der derzeitige Zustand wird als "Voreingriffszustand" mittels einer numerischen Einteilung bewertet.
Auch der Zustand, der sich nach vollständiger Realisierung der durch die Ergänzungssatzung ermöglichten Bebauung ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet. So wird innerhalb der Bauflächen auf den hinzugezogenen Außenbereichsflächen die Wertigkeit des Planungsraumes abnehmen, innerhalb der Grün- und Maßnahmenflächen sind dagegen Aufwertungen zu verzeichnen.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die
- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD"
als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung.

In der Tabelle 1 sind die eingriffsrelevanten Biotop- und Nutzungstypen zusammengefasst. Dabei sind - wie Eingangs erläutert - nur die Flächen zu berücksichtigen, die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wurden.

Tab. 1: Vorkommende und eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis
9.1.6	Sonstiges Feuchtgrünland	1.466	2	2
12.1.2	Lehm- und Tonacker	12.151	1	1
Σ		13.617		

6.4 Eingriffsdarstellung

Versiegelung für Bebauung

Innerhalb der eingriffsrelevanten Außenbereichsflächen von 13.617 m² ist die Errichtung von insgesamt ca. 8 Wohngebäuden möglich. Dabei wird eine maximale Versiegelung von ca. 1600 m² für Gebäude und Nebenanlagen angenommen. Diese Zahl ergibt sich aus der Annahme, dass innerhalb der Grundstücksflächen für Gebäude mit Nebengebäuden jeweils max. 150 m² vollversiegelt werden. Maximal 50 m², bei 8 Grundstücken somit max. 400 m², sollen jeweils zusätzlich als teilversiegelte Flächen (für Hofzufahrten, Wege) berechnet werden. Die verbleibenden Flächen sollen als Hausgärten oder Flächen für naturnahe Heckenanpflanzungen genutzt werden.

Umwandlung vorhandener Biotope in Ziergärten
Die Fläche der einbezogenen Außenbereichsflächen beträgt rund 13.617 m². Die maximale Voll- und Teilversieglung (inklusive Nebenanlagen) beträgt, bei 1200 m² für Vollversiegelung und 400 m² für Teilversiegelung, 1.600 m². Die Fläche, die für Kompensationsmaßnahmen durch die Anpflanzung von Hecken im Plangebiet in Anspruch genommen wird, umfasst etwa 1.083 m². Somit kann davon ausgegangen werden, dass die restlichen Flächen von etwa 10.934 m² in Ziergärten (Biotoptyp 13.8.4) umgewandelt werden.
Die künftigen Ziergärten werden mit einem Biotopwert von 0 - 0,9 bewertet. Die eingriffsrelevanten Biotoptypen Sonstiges Feuchtgrünland (Wertstufe 2) und Lehm- und Tonacker (Wertstufe 1) besitzen einen höheren Biotopwert, womit bei der Umwandlung ein Kompensationserfordernis entsteht. Die Anlage von Ziergärten kann hierbei jedoch als Minimierungs- bzw. kompensationsmindernde Maßnahme angerechnet werden.

Landschaftsbild
Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Einbeziehung der bebaubaren Ergänzungsflächen nicht. Diese runden die Ortslage ab. Es ist nach § 34 BauGB eine eingeschossige, angepasste Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern möglich. Durch die Ordnung der Flächen wird eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht. Die vorgesehene Anpflanzung von Hecken zu den Ackerflächen hin und das Anpflanzen von Bäumen wird zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes führen.

Totalverlust
Von den ca. 8 Grundstücken mit Bebauung, die wie beschrieben entstehen können, entfallen 7 auf Flächen des Biotoptyps Lehm- und Tonacker. Ein Grundstück, südöstlich des Grabens auf der Ergänzungsfläche am östlichen Geltungsbereichsrand, befindet sich auf Feuchtgrünland. Hieraus ergibt sich der in Tabelle 2 dargestellte Flächenverbrauch.

Das resultierende Kompensationserfordernis geht aus Tab. 2 hervor. Jeder Wertstufe eines Biotoptyps ist ein Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für Versiegelung addiert. Multipliziert man dieses Kompensationserfordernis mit der jeweils betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Tab. 2: Darstellung des Totalverlustes an Biotoptypen

Biotoptyp	Maßnahme	Flächenverbrauch bzw. Beeinträchtigung in m²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Faktor Flächenversiegelung/ Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.1.6	Vollversiegelung durch Überbauung	150	2	2	0,5	0,75	281
	Teilversiegelung durch Überbauung	50	2	2	0,2	0,75	83
	Verlust durch Anlage von Ziergärten	1266	2	2	-	0,75	1899
12.1.2	Vollversiegelung durch Überbauung	1050	1	1	0,5	0,75	1181
	Teilversiegelung durch Überbauung	350	1	1	0,2	0,75	315
	Verlust durch Anlage von Ziergärten	9668	1	1	-	0,75	7251
							11 010

Der Totalverlust durch Versiegelung und die Anlage von Ziergärten beträgt 11 010 Punkte.

6.5 Minimierungsmaßnahmen und Kompensationserfordernis

Der Baumbestand ist im gesamten Geltungsbereich entsprechend der folgenden, festgesetzten Schutzmaßnahmen zu erhalten: einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen.
Dieser festgesetzte Baumschutz geht über das Maß des in § 26a LNatG M-V gesetzlich geregelten Baumschutzes hinaus. Die Stadt möchte damit auch vorhandene Gehölze in Detershagen erhalten, deren Stammumfang zwischen 60 cm und 1,0 m liegt und eine ausreichende Begrünung dauerhaft gewährleisten. Die Festsetzung erfolgt daher pauschal für die genannten Gehölze, ohne eine Unterscheidung zwischen den nach LNatG M-V gesetzlich geschützten und den nicht gesetzlich geschützten Bäumen vorzunehmen. Auf eine Darstellung der einzelnen Bäume im Lageplan wird daher verzichtet. Eine solche Darstellung würde die Erstellung eines Vermessungsplanes erfordern; dieses Erfordernis wird jedoch für die vorliegende Satzung nach § 34 BauGB nicht gesehen.
Die Anlage der Ziergärten wird als Minimierungsmaßnahme dem Totalverlust von 11.010 Punkten gegenüber gestellt. Die neu entstehenden Hausgärten werden bei Grundstücksgrößen von etwa 800 - 1500 m² sehr großzügig ausfallen und sind im Vergleich zu den vorhandenen Ackerflächen qualitativ hochwertig zu bewerten und nicht mit Hausgärten innerhalb einer verdichteten innerstädtischen Bebauung zu vergleichen. Sie werden hier naturnaher ausfallen. Neue Baum- und Strauchpflanzun-

gen werden erfolgen. Es ergibt sich ein neuer Lebensraum für Insekten, Vögel, Amphibien usw.
In Tabelle 3 wird die Minimierungsmaßnahme dargestellt. Gartenflächen werden bei einer solchen Berechnung keine weiteren Korrekturfaktoren zugeordnet. Das entgültige Kompensationserfordernis ergibt sich letztendlich aus der Differenz des Totalverlustes und dem Äquivalent der Minimierungsmaßnahme.

Tab. 3: Minimierungsmaßnahme

Biotoptyp	Maßnahme	Flächenverbrauch/ -größe	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Faktor Flächenversiegelung bzw. Entsiegelung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent
9.1.6, 12.1.2	Anlage von Ziergärten	10 934	0	0,8	-	-	8 747

Aus dem Totalverlust von 11 010 Punkten, minimiert durch die Anlage von Ziergärten mit 8 747 Punkten, ergibt sich ein endgültiges **Kompensationserfordernis von 2 263 Punkten.**

6.6 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

In Detershagen bestimmt v.a. die Bodenversiegelung das Kompensationserfordernis. Als Ausgleichsmaßnahmen sind Anpflanzungen von Hecken und Bäumen vorgesehen, wodurch auch eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht wird.

- **Anpflanzung von naturnahen Hecken am Rand der einbezogenen Außenbereichsflächen**

An mehreren Rändern der Ergänzungsflächen ist die Anpflanzung von dreireihigen naturnahen Hecken auf einer Gesamtfläche von ca. 1083 m² vorgesehen. Des Weiteren sollen außerhalb des Geltungsbereiches, im Bereich des Flurstückes 78, ergänzende Heckenanpflanzungen zwischen dem Ortsausgang und der bereits vorhandenen Hecke durchgeführt werden. Die Anpflanzungen werden hier auf einer Fläche von rund 200 m² erfolgen. Es sind ausschließlich einheimische Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- **Anpflanzung von Bäumen**

Entlang des Grabens zwischen den Flurstücken 36, 37 (teilw.) und 60 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Detershagen, sollen auf dem Flurstück 60 fünf Kopfweiden gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.
Die Weiden wurden gewählt, da sie optimal an den feuchten Grabenrand passen und zu einer Aufwertung beitragen. Sie stellen hier die Ergänzung der vorhandenen Weidenreihe dar.

Entlang der Straße Am Eikbarg sollen im westlichen Plangebiet vier und entlang der Straße Am Gutshaus im östlichen Plangebiet ebenfalls vier Kastanien bzw. Sommer- oder Winterlinden angepflanzt werden. Die die Ortslage prägenden Baumarten werden an diesen Stellen aufgegriffen. Durch die Neupflanzung der Baumreihen ergibt sich eine deutliche Aufwertung.

Für die Kompensationsmaßnahmen ergibt sich die in Tab. 4 dargestellte Bewertung.

Tab. 4: Kompensationsmaßnahmen

Flur-stück	Kompensations-maßnahme	Fläche in m²	Wertstu-fe derzeit	Kompen-sations-faktor	Wirkungs-faktor	Flächen-äquivalent
6, 37, 78, 79	Anlage naturnaher Hecken	1283	1	2	0,75	1925
60	Anpflanzung von 5 Kopfwei-den (25 m²/Baum)	125	1	2	0,75	188
6, 80	Anpflanzung von 8 Groß-bäumen (25 m²/Baum)	200	1	2	0,75	300
						2 413

Bilanzierung

Dem durch den Eingriff verursachten Kompensationsbedarf mit einem Flächenäquivalent von 2.263 Punkten steht ein Flächenäquivalent von 2.413 Punkten (Tab. 4) durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüber.

Die Anpflanzung der Hecken und Bäume auf den Ergänzungsflächen 1 und 2 werden den entsprechenden Grundstückseigentümern zugeordnet. Die Anpflanzung der fünf Kopfweiden auf dem Flurstück 60, der Flur 1, Gemarkung Detershagen sowie die Anpflanzung der Hecke auf einer Länge von 40 m außerhalb des Geltungsbereiches wird zu gleichen Teilen den Eigentümern der Ergänzungsfläche 3 zugeordnet. Die Anpflanzung von 4 Großbäumen an der Straße Am Gutshaus sowie die Anpflanzung der Hecke auf dem Flurstück 79, der Flur 1, Gemarkung Detershagen wird zu gleichen Teilen den Eigentümern der Ergänzungsfläche 4 zugeordnet.
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird in städtebaulichen Verträgen fixiert, um deren Realisierung zu gewährleisten.

Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) aufgestellt. Sie dient der Anpassung der Baulichkeiten an die dörflichen Verhältnisse in Detershagen, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Die Verwendung von weißen oder gelben Dachmaterialien ist unzulässig. Auch die Verwendung von Kunststoff-Fassaden oder –Dächern und von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Damit sollen Materialien vermieden werden, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen würden.

Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.
Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten ist nicht zulässig.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 1,0 m^2 zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Diese Festsetzungen dienen dazu, das Gesamtbild der Freiflächen nicht zu beeinträchtigen.

Es wird an dieser Stelle auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Stadt Kröpelin, den 1.10.2010

Wunschik, Bürgermeister