Innenbereichssatzung 'Einhusen'

der Gemeinde Schmadebeck Ortsteil Einhusen

Landkreis Bad Doberan

Erläuterungsbericht

04. Dezember 1996

haas consult
INGENIEUR-CONSULT HAAS & PARTNER GmbH
Industreistraße 8 - 18069 Rostock
Telefon: 0381 - 793203
Telefax: 0381 - 793204

INHALT Seite

0. Rechtsgrundlagen 3

1. Räumlicher Geltungsbereich 4

2. Ziel und Zweck der Satzung 4

3. Aussagen übergeordneter und vorbereitender Pläne 4

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme 5

Bestehende Rechtsverhältnisse
Städtebauliche Situation

5. Städtebauliches Entwicklungskonzept 7

Entwicklung in den Außenbereich
Art der Nutzung
Maß der Nutzung
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Grünordnung

6. Technische Ver- und Entsorgung 8

Wasserversorgung
Abwasserentsorgung
Oberflächenentwässerung
Elektrizität
Abfallentsorgung

7. Natur- und Landschaft 9

Grünordnung
Bestandserhebung und - bewertung
Bewertung der zu erwartenden Eingriffe

O. Rechtsgrundlagen

Für diese Innenbereichssatzung gilt:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1987 in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern(LBauO M - V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M - V 1994 Nr. 11 S. 518), berichtigt am 08. Juni 1994 (GVOBl. M - V 1994 Nr. 11 S. 518).

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 11,5 ha große Satzungsbereich umfaßt folgende Flurstücke der Gemeinde Schmadebeck / Ortsteil Einhusen:

Nr. 32, 33, 34, 47/1, 47/2, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61/1, 61/2 teilweise, 63, 65, 66 teilweise, 67 teilweise, 68, 69, 70, 71 teilweise, 72 teilweise.

2. Ziel und Zweck der Satzung

§ 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG gibt den Gemeinden die Möglichkeit, durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile oder im Flächennutzungsplan dargestellte bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen zu können sowie in diese Satzungen Außenbereichsflächen zur Abrundung einzubeziehen.

Ziel dieser Satzung ist es, die vorhandene Grenze zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB und dem Außenbereich darzustellen bzw. einzelne Bereiche am Ortsrand in den Ortsteil einzubeziehen.

Dadurch soll in erster Linie der örtliche Baulandbedarf innerhalb des Ortsteiles befriedigt werden, um eine Abwanderung aus dem ländlichen Raum entsprechend den Zielstellungen des LROP weitgehend zu verhindern.

3. Aussagen übergeordneter und vorbereitender Pläne

Im Ersten Landesraumordnungsprogramm des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LROP) vom 16. Juli 1993 ist die Gemeinde Schmadebeck als 'Ländlicher Raum' dargestellt. Ländliche Räume sind als gleichwertiger und eigenständiger Lebensraum unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenarten zu entwickeln. Der Abwanderung in die Ordnungsräume und über die Landesgrenzen ist entgegenzuwirken. Die Bevölkerung soll auch künftig in diesen Räumen eine wirtschaftliche Existenz und Chancen der persönlichen Entfaltung finden.

Der Ortsteil Einhusen befindet sich im Vorsorgeraum für Trinkwassergewinnung. Hier sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, daß diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Durch den Erlaß der Innenbereichssatzung werden die zuvor genannten raumordnerischen Entwicklungs- und Sicherungsziele des LROP des Landes Mecklenburg - Vorpommern nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III, die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten. Bei Bebauung ist von Vorflutern ein Abstand von 7,00 m einzuhalten.

Weitere Aussagen übergeordneter Pläne / Fachplanungen, die den beabsichtigten Planfestsetzungen entgegenstehen könnten, sind nicht bekannt.

Für die Gemeinde Schmadebeck besteht derzeit weder ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, noch wurde ein Aufstellungsverfahren eingeleitet.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Bestehende Rechtsverhältnisse

In wesentlichen Bereichen bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben bereits nach den Vorschriften des § 34 BauGB, da sich die Grundstücke innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befinden.

Da der Gesetzgeber eine eindeutige Definition des Begriffes 'im Zusammenhang bebauter Ortsteil' nicht vornimmt, sind die bestimmenden Merkmale anhand der konkreten städtebaulichen Situation in der Gemeinde auszulegen.

Ortsteil ist danach jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. In der Rechtsprechung ist ein Ortsteil anerkannt, der aus fünf Wohnhäusern und fünf landwirtschaftlichen Gebäuden besteht. Neben der Anzahl und Struktur der Gebäude wird ein Ortsteil auch durch die vorhandene infrastrukturelle Ausstattung bestimmt.

Im Zusammenhang bebaut ist ein Ortsteil, wenn eine tatsächliche Aufeinanderfolge zusammenhängender Bebauung vorliegt. Der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit wird dabei durch unbebaute Flächen nicht unterbrochen, die eine Ausdehnung von zwei bis drei Bauplätzen, also 50 - 60m Länge aufweisen. Bei aufgelockerter Bauweise wird auch eine Freifläche von ca. 90m den Bebauungszusammenhang noch nicht unterbrechen (VGH Ba-Wü., Urteil v. 08.07.1986 - 8S 2815/85). Bei der Bewertung der Geschlossenheit kann im Einzelfall auch der beseitigte Altbestand rechtlich als fortwirkend noch zu berücksichtigen sein (BVerwG Urteil v. 10.09.1986 - 4C 15.84).

Städtebauliche Situation

Die Siedlungsstruktur des Ortsteiles Einhusen wird durch das ehemalige Gutshaus mit seinen Haupt- und Nebengebäuden geprägt, die sich im westlichen Bereich des Ortes um einen Vorplatz gruppieren. Dieser Bereich ist als Ausgangspunkt der Entwicklung des Ortes zu bewerten.

Von den zum Gutshof gehörenden Nebengebäuden wurden vor einiger Zeit zwei große Gebäude abgerissen, die die städtebauliche Struktur deutlich geprägt haben und den städtebaulichen Zusammenhang mit den östlich angrenzenden Wohngebäuden deutlich machten. Diese Gebäude sind daher in der Planzeichnung nachrichtlich mit einer gestrichelten Linie dargestellt.

Die Entwicklung des Ortsteiles Einhusen ist also als geregelt und funktionell zu bezeichnen. Da die Bebauung zudem aus 17 prägenden Gebäuden besteht, ist entsprechend den o.g. Ausführungen und dem tatsächlichen örtlichen Eindruck von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB auszugehen.

Für alle zur Bebauung geeigneten Grundstücke im Plangebiet ist die Erschließung durch ihre Lage an der öffentlichen Straße gewährleistet. Der Satzungsbereich befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen und wird durch eine Gemeindestraße erschlossen. Die von Norden in die Ortslage hineinführende Straße wird bis zum Gutshofbereich durch einen beidseitigen Lindenbestand weithin sichtbar geprägt. Am Kreuzungsbereich in zentraler Lage des Ortes befindet sich eine Bushaltestelle, westlich grenzt ein Kinderspielplatz an.

Im Plangeltungsbereich werden keine Gebäude mehr landwirtschaftlich genutzt. Der Satzungsbereich ist jedoch durch die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein nach wie vor landwirtschaftlich strukturierter Bereich. Im Satzungsbereich sind deshalb Immissionen in Form von Geräuschen und Gerüchen, die auf die Bearbeitung der umliegenden Flächen und den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Gemeindestraßen zurückzuführen sind, nicht auszuschließen. Diese Immissionen stehen einer Wohnbauentwicklung im Plangebiet nicht entgegen.

Die Art der Nutzung im Satzungsgebiet beschränkt sich auf Wohnnutzung bzw. der Wohnnutzung dienende Nebengebäude.

(zur städtebaulichen und grünordnerischen Bestandsaufnahme siehe zeichnerische Darstellung)

5. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Entwicklung in den Außenbereich

Durch die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsgrundstücken und -flächen strebt die Gemeinde eine Abrundung des Siedlungsgefüges zum Außenbereich hin an. Die in den Innenbereich einbezogenen Flächen schließen teilweise größere 'Baulücken' innerhalb der Ortslage, eine unkontrollierte städtebauliche Entwicklung in den Außenbereich hinein findet nicht statt. Es wird ein (vorläufiger), in der Örtlichkeit nachvollziehbarer Abschluß der Siedlungsentwicklung angestrebt.

Orientiert an der vorhandenen Bebauung wird die Tiefe der als Innenbereich zu entwickelnden Flächen auf 60,00m begrenzt. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind entsprechend der bestehenden Gliederung der Wohngrundstücke im Plangeltungsbereich als Gartenflächen zu nutzen. Durch diese Reduzierung der bebaubaren Flächen wird gleichzeitig dem Planungsgrundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen und der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.

Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bestimmt sich im Satzungsgebiet nach den Vorschriften des § 34 BauGB, bzw. nach der jeweils in der näheren Umgebung angetroffenen Nutzungsstruktur. Für die bereits bebauten Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches ist hier von einer Nutzungsstruktur im Sinne des § 3 BauNVO (Reines Wohngebiet) auszugehen. Für die gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG in den Geltungsbereich einbezogenen Außenbereichsflächen sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Maß der Nutzung

Im Plangeltungsbereich sind überwiegend große Grundstücke vorhanden, deren Rahmen von ca. 2.000m² bis 5.500m² reicht. Aufgrund der Bebauung mit Einfamilienhäusern ergibt sich daher insbesondere im östlichen Geltungsbereich ein vorhandenes Maß der Nutzung von GRZ 0,02, im Bereich des ehemaligen Gutshauses von GRZ 0,17 bis 0,26.

Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen verringert sich die für das Maß der Nutzung anrechenbare Grundstücksfläche, die vorhandenen Flurstücke könnten geteilt und damit wiederum verkleinert werden, um eine Neubebauung vorzubereiten und zu ermöglichen, sodaß sich das Maß der Nutzung vergrößern würde.

Die vorhandenen Grundstücksgrößen werden bei Teilung neuer Parzellen aufgrund der Bodenpreise voraussichtlich nicht erreicht. Um weiterhin eine lockere Bebauungsstruktur im Ortsbild zu erhalten bei erschwingliche Grundstücksgrößen zu erreichen, wird das Maß der Nutzung daher auf GRZ 0,2 festgesetzt.

Dadurch wird gleichzeitig der potentielle Eingriff in Natur und Landschaft für die Bilanzierung eindeutig definierbar (siehe Kap. 7).

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Bauweise sowie die Stellung der Baukörper auf den Baugrundstücken und auch die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, hat sich bei der Genehmigung von Vorhaben an dem durch die nähere Umgebung vorgegebenen Maß zu orientieren.

Grünordnung

Im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen werden für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig (siehe dazu Kap. 7).

6. Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Der Ortsteil Einhusen ist an das öffentliche Netz angeschlossen, die Versorgung wird durch den Zweckverband Wasserversorgung Kühlung-Doberan sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Ein Anschluß des Ortsteiles an das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz besteht derzeit nicht. Die vorhandenen Haushalte entsorgen ihre Abwässer über Einzelkläranlagen, dieses ist auch für Neubauten vorgesehen.

Oberflächenentwässerung

Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken.

Elektrizität

Die Stromversorgung der Haushalte wird durch die HEVAG Rostock gewährleistet. Die vorhandenen 0,4 kV- Freileitungen sind bei der Planung von Bauvorhaben zu berücksichtigen, ein 5,00 m breiter Schutzstreifen ist von der Bebauung freizuhalten.

Nach Rücksprache mit der HEVAG werden die vorhandenen Leitungen nicht in die Planzeichnung eingetragen, die HEVAG ist jedoch rechtzeitig bei Bauvorhaben zu beteiligen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Hausmülls im Ortsteil Einhusen wird im Auftrag des Landkreises durch die Nehlsen GmbH wahrgenommen.

7. Natur und Landschaft

Grünordnung zur Innenbereichssatzung

Gemäß § 8a Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Vorhaben im Innenbereich gemäß § 34 BauGB nicht als Eingriff anzusehen. In Beachtung des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sowie des § 8a BNatSchG hat die Gemeinde allerdings in den Teilbereichen der Satzung, die gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG in den Innenbereich einbezogen werden, für die vorbereiteten Eingriffe in einem Abwägungsprozeß über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abschließend zu befinden.

Dazu gehören auch Entscheidungen über notwendige Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz. Der Nachweis einer möglichen Kompensation erfolgt im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen in der Innenbereichssatzung.

Für die durch diese Satzung bebaubaren Flächen ist somit in einem Abwägungsvorgang deren ökologische Wertigkeit, die ermöglichte Beeinträchtigung ökologischer / landschaftspflegerischer Funktionen sowie die gebotene Möglichkeit zum Ausgleich und Ersatz einander gegenüberzustellen.

Bestandserhebung und -bewertung

<u>Bestandsaufnahme</u>

(Zur Bestandsaufnahme siehe zeichnerische Darstellung).

Die Biotopstrukturen des Ortsteiles Einhusen werden schwerpunktmäßig geprägt durch ländliche Privatgärten, es schließen nördlich und südlich unmittelbar landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im südlichen Bereich werden diese an der Plangebietsgrenze durch sehr aufgelockerte Gehölzstrukturen abgegrenzt.

Richtung Nordwesten wird die Dorfstraße von einer beidseitigen Lindenallee (geschützter Landschaftsbestandteil nach NSG M-V vom Januar 1992, § 4) umsäumt. Im Südwesten grenzt an das Grundstück des ehemaligen Gutshauses ein kleineres Gehölz.

Hauptsächlich im Dorfkern sind größere Bäume , die nach der Gehölzschutzverordnung für den Landkreis Bad Doberan geschützt sind, anzutreffen. Der nördlich davon gelegene Teich steht als Biotop ebenfalls unter Schutz und wurde im Rahmen der Dorferneuerungsplanung mit einer Gehölzpflanzung eingefaßt.

Bestandsbewertung

Von besonderer Bedeutung in dem Ortsteil Einhusen ist die Lindenallee entlang der Dorfstraße im nordwestlichen Plangebiet als geschützter Landschaftsbestandteil sowie die Weide (Salix spec., im Bestandsplan Nr. 10) mit ca. 1,60m Stammdurchmesser und die Eiche (Quercus robur, im Bestandsplan Nr. 32) mit ca. 1,0m Stammdurchmesser.

Das Biotoppotential im Plangebiet ist insgesamt eher als *mittel* einzustufen, da das Arteninventar der umgebenden ausgeräumten landwirtschaftlichen Nutzflächen bis auf vereinzelte Gehölzgruppen sehr gering ist.

Gerade dadurch gewinnen jedoch die Großgehölze im Dorfkern an Bedeutung, da sie einfallende Winde und damit einhergehende Staubimmissionen aus den offenen landwirtschaftlichen Flächen brechen. Gleichzeitig bieten sie Lebensräume für die Vogelwelt.

Bewertung der zu erwartenden Eingriffe

Eingriff

Durch die Abrundungssatzung wird der Innenbereich und damit die Bebaubarkeit entsprechend dem örtlichen Bedarf erweitert. Vom naturschutzrechtlichen Standpunkt aus betrachtet werden dadurch zusätzliche Flächen versiegelt und demzufolge auch die Grundwasserneubildungsrate reduziert.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Nordwesten und Osten des Plangebietes durch eine Neubebauung besteht nur dann, wenn diese Bereiche nicht durch flächige Pflanzungen, Hecken o.ä. gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt werden.

Vermeidung

Um den o.g. Eingriff zu vermeiden bzw. Vermindern sind sämtliche Gehölzstrukturen mit Ausnahme der Nr. 5 (Koniferen) und 30 (kleine Gehölzgruppe) zu erhalten.

Bei Bebauung von Grundstücken im Bereich der Lindenallee sind Grundstückszufahrten so anzulegen, daß die Bäume erhalten bleiben und nicht beeinträchtigt werden.

Das Fällen von Linden ist hier aufgrund der Einstufung der Allee als geschützter Landschaftsbestandteil nur mit einer Ausnahmegenehmigung der Fachbehörde zulässig, wenn „...dies aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig..." ist. Dieses wird in der Regel nur erlaubt, soweit Bäume krank sind.

Ausgleich

Für die durch Neubebauung im Teilbereich B verloren gehenden Bodenfunktionen ist ein Ausgleich in Form von neuen Baumpflanzungen auf dem vom Eingriff betroffenen Grundstück vorzunehmen.

Nördlich der Dorfstraße sollten diese Anpflanzungen besonders in den hinteren Grundstücksbereichen stattfinden, um den bebauten Bereich landschaftlich in die umgebende, ausgeräumte Struktur einzubinden und dadurch den Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen. Gleichzeitig werden die Staubimmissionen auch für die schon vorhandene Bebauung durch solche Schutzpflanzungen erheblich vermindert.

Bilanzierung

(Die Bilanzierung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bad Doberan nach dem Osnabrücker Modell, um die verbal - argumentative Auseinandersetzung von Eingriff und Ausgleich mit qualitativen Aussagen zum Kompensationsbedarf zu konkretisieren.)

Straßenverkehrsflächen	1,095 ha
Private Grünflächen	2,085 ha
Gesamtfläche Teilbereich A	4,080 ha
Bebaute Grundstücke Teilbereich B	1,535 ha
*Bebaubare Grundstücke Teilbereich B (**Eingriffsfläche**)*	***2,720 ha***
Plangeltungsbereich gesamt	**11,510 ha**

1. Ermittlung der **Eingriffsflächenwerte**

Grünland	2,720	ha	x	1,0	=	2,720 WE

2. Ermittlung der **Kompensationswerte** auf der Eingriffsfläche

Bebaubare Fläche (Gesamtfläche 2,72 ha x 0,2 GRZ)	0,544	ha	x	0,0	=	0,000 WE
Neue Gärten (Teilbereich B ohne bebaubare Fläche)	2,176	ha	x	0,0	=	0,000 WE
Ausgleich Baum-pflanzungen (bebaub. Fläche 5.440m² / 50 = 109 Stck.; s. § 5(2))	109	Stck.	x	0,05	=	5,450 WE
Heckenpflanzungen (400m x 3,00 m = 1.200 m²; s. § 5(3))	0,120	ha	x	1,6	=	0,192 WE
Summe					=	**5,642 WE**

Der Eingriff von 2,720 WE kann mit der vorgesehenen Kompensation von 5,642 WE ausgeglichen werden.

Rostock, den 04. Dezember 1996

haas consult
INGENIEUR-CONSULT HAAS & PARTNER GmbH

Beschlossen auf der Gemeindevertretersitzung am 19.12.96 .

.....
Bürgermeisterin