

GEMEINDE IVENACK – LANDKREIS DEMMIN

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB
für den Teilbereich Ivenack - Kastanienweg

Begründung zur Satzung
(gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB)

Stand: Entwurf vom April 2008

INHALTSVERZEICHNIS

- 0.0 VORBEMERKUNGEN / RECHTSGRUNDLAGEN
- 1.0 LAGE / BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE
- 2.0 AUSGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES / PLANFESTSETZUNGEN
- 3.0 ERSCHLIESSUNG DES GELTUNGSBEREICHES
- 4.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

ERGÄNZUNGSFLÄCHE

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Ivenack / Amt Stavenhagen

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Bearbeiter: Dipl.-Ing. E. Maßmann
Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, April 2008

N\2007D136/doc/Begründung-Entwurf.doc



1.0 VORBEMERKUNGEN / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeindevertretung Ivenack hat am 13.03.2008 den Beschluss über die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Teilbereich Ivenack - Kastanienweg gefasst.

Der Ortsteil Ivenack ist Entwicklungsschwerpunkt in der Gemeinde und hat sich in den vergangenen Jahren als Wohnbau- und Gewerbestandort entwickelt und verfestigt. Neue Wohnbebauung entstand am Seeweg, am Kastanienweg und als Lückenbebauung innerhalb der Dorflage.

Laut Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes südlich des Seeweges im Bereich der Gartenanlage und südlich des Kastanienweges ausgewiesen. Während der Bereich der Gartenanlage mit einem Bebauungsplan überplant werden soll, sind für die Fläche südlich des Kastanienweges die baurechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung mit Eigenheimen durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu schaffen.

Rechtsgrundlage für die Erarbeitung der Satzung ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB kann die Gemeinde die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen und einzelne Außenbereichsflächen einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind und die Erschließung gesichert ist.

Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 ist durch Artikel 1 des EuroparechtsanpassungsGBau (EAGBau) vom 24.09.04 geändert worden. Satzungen nach § 34 BauGB sind danach von der Pflicht zur förmlichen Durchführung einer Umweltprüfung ausgenommen worden. Die Satzung muss gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB jedoch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Nach Nr. 2 und Nr. 3 des selbigen Paragraphen ist Voraussetzung, dass

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Insbesondere zu berücksichtigen sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Nach § 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.

Aufgabe der zu planenden Gemeinde ist, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und über Vermeidung, Ausgleich und Ersatzmaßnahmen abwägend zu entscheiden. Im Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde sind in der Ergänzungssatzung entsprechende Festsetzungen zu treffen.

2.0 LAGE / BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE

Der Ortsteil Ivenack ist Hauptort der Gemeinde Ivenack im Amt Stavenhagen, Landkreis Demmin. Die Gemeinde liegt im mittleren Teil des Landkreises Demmin, ca. 25 km vom Mittelzentrum Demmin entfernt und grenzt unmittelbar im Nordwesten an das Stadtgebiet der Reuterstadt Stavenhagen. Stavenhagen ist Unterzentrum und Sitz der Verwaltung.

Auf Grund dieser Nähe und der verkehrsgünstigen Lage sowie der landschaftlich exponierten Lage ist die Gemeinde ein bevorzugter Wohnstandort, auch für die nahe Stadt Stavenhagen.

Zur Gemeinde Ivenack gehören die Ortsteile Ivenack, Zolkendorf, Markow, Grischow, Weitendorf und Goddin.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm liegt die Gemeinde Ivenack in einem Tourismusentwicklungsraum.

Die Entwicklung der Gemeinde ist darauf ausgerichtet, die vorhandenen bebauten Siedlungsflächen als Wohn-, Arbeits- und Tourismusstandorte zu erhalten, zu entwickeln und auszubauen.

Dazu trägt auch die landschaftlich exponierte Lage am Landschaftsschutzgebiet/ FFH-Gebiet „Ivenacker Tiergarten“ mit der Besonderheit – Ivenacker Eichen bei.

Ivenack ist einer der wenigen Orte, in denen das historische Ensemble Schloss, Dorf, Park komplett erhalten ist. Die historische Dorfanlage wurde durch Neubauten nicht oder nur unwesentlich gestört. Schloss und Park sind als „Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“ in der Kreisdenkmalliste erfasst. Die historische Dorfanlage Ivenacks ist durch Verordnung zum Denkmalbereich erklärt worden mit dem Ziel der Erhaltung der Dorfanlage und des durch umfangreiche überlieferte historische Bausubstanz gekennzeichneten Erscheinungsbildes des Dorfes Ivenack. Der Geltungsbereich der Satzung wird davon nicht berührt.

3.0 AUSGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES / PLANFESTSETZUNGEN

Mit der Satzung sollen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den im Osten der Ortslage liegenden Teilbereich um den Katanienweg zweifelsfrei festgelegt werden. Das Gebiet umfasst die östlich an der Eichenalle gelegene Bebauung vom Dorfeingang Flurstück 102 bis zum Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr am Milchweg auf Flurstück 85 sowie die vorhandene Bebauung am Kastanienweg, die auf der Nordseite bei Flurstück 94 der Flur 4 durch eine natürliche Grenze, den „Köpken Barg“ begrenzt wird. Südlich des Kastanienweges wird die gegenüber liegende unbebaute Fläche von den Flurstücken 61 und 62 der Flur 6 als Ergänzungsfläche in den bebauten Ortsteil einbezogen. Betroffen sind somit Flächen der Gemarkung Ivenack, Flur 4 und 6.

Am Kastanienweg, der nach Zolkendorf führt, entwickelte sich bereits zu DDR-Zeiten Eigenheimbau, der sich auch nach der Wende fortsetzte. Nördlich des Kastanienweges sind keine Baulücken mehr vorhanden. Auf der Südseite endet die vorhandene Bebauung auf Flurstück 97 der Flur 4. Die Art und das Maß der vorhandenen Bebauung ist durch straßenbegleitende eingeschossige Wohnhäuser mit Satteldächern, Krüppelwalmdächer und Walmdächern geprägt.

In die Ergänzungsfläche werden von den Flurstücken 61 und 62 die an den Kastanienweg angrenzenden Teilflächen in einer Tiefe von ca. 35 m einbezogen. Dies harmoniert mit den angrenzenden Wohngrundstücken und entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten beabsichtigten Entwicklung. Innerhalb des Satzungsgebietes sind ergänzende Wohnbebauungen möglich.

Gemäß § 86 Landesbauordnung M-V sind die Städte und Gemeinden ermächtigt "örtliche Bauvorschriften" zu erlassen, um im Sinne der Gestaltungspflege tätig zu werden; seitens der Gemeinde wird hier eine Notwendigkeit nicht gesehen. Die in den vergangenen Jahren vorgenommenen Baulückenschließungen erfolgten nach § 34 BauGB; das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB soll auch für zukünftige Bebauungen gelten.

Die Vorhaben werden von der Größe her nicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil ist in der Planzeichnung der Satzung dargestellt und umfasst das Gebiet, das innerhalb der eingezeichneten Geltungsbereichslinie liegt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flurstücke:

Flur 4, Flurstücke: 85, 86, Teilfläche 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, Teilfläche 94, 96, 97, 98/1, 98/2, 99, 100, 101, 102

Flur 6, Flurstücke: Teilfläche 61 und 62 (Ergänzungsfläche)

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes des Landkreises Demmin, im Maßstab 1:1500 und 1: 4000, die zusammengesetzt im Maßstab 1: 1000 dargestellt wird.

4.0 ERSCHLIESSUNG

Die Ortslage Ivenack ist an das zentrale Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich neben diesen Anlagen außerdem Versorgungsanlagen der e.on edis Aktiengesellschaft und der Deutschen Telekom AG.

Die vorhandenen Anlagen sind im Bestand zu beachten. Die Hinweise und Richtlinien der Versorgungsunternehmen sind zu berücksichtigen sowie die Schutzanweisungen und gesetzlichen Regelungen. Baumaßnahmen sind rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Der Kastanienweg ist mit Asphalt befestigt und verfügt über eine Straßenbeleuchtung.

Zu beachten ist, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) einer wasserbehördlichen Genehmigung bedarf.

Die Löschwasserversorgung ist abgesichert.

5.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Der Ergänzungsbereich hat eine Fläche von ca. 3039 m² und wird derzeit als Ackerland genutzt.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,2 können insgesamt 607 m² versiegelt werden. Die Flächenversiegelung von wird als Biotopbeseitigung mit Totalverlust gewertet.

Es sind keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen. Die Ergänzungsflächen werden dem Freiraum – Beeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp		Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserf. + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Nr.	Bezeichnung				
12.1.1	Sandacker	607	0	(0+0,5)x0,75	228
Kompensationsflächenbedarf aus Flächenversiegelung					228

Maßnahmen für die Kompensation:

Im Ergänzungsbereich ist auf jedem Baugrundstück ein mittelgroßer Laubbaum als Hochstamm; Stammumfang 12-14 cm anzupflanzen:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Acer platanoides 'Cleveland' | Spitzahorn |
| Aesculus hippocastanum 'Pyramidalis' | Roskastanie |
| Sorbus intermedia 'Brouwers' | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata 'Erecta' | Winterlinde |
- Zulässig sind auch Obstbaum-Hochstämme.

Die Arten der Obstbäume können vom Grundstückseigentümer frei gewählt werden.

Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Vorhaben folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

Tabelle 2: Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
1	Anpflanzen von 1 Baum/Grundstück 25 m ² /Baum	125	2	3	1	225
Gesamtumfang der Kompensation						225

Bilanzierung

Die Gegenüberstellung vom Kompensationsflächenäquivalent Bedarf = 228 und dem Flächenäquivalent der Kompensation = 225 zeigt, dass der Biotopwert nach der Maßnahme etwas geringer ist, als der Biotopwert vor der Maßnahme.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Maßnahmen fast ausgeglichen.

Da durch die neuen Grundstückseigentümer weitere Pflanzmaßnahmen, wie das Anlegen von Hecken, Strauchpflanzungen und Obstbaumpflanzungen in eigenem Ermessen erwartet wird, werden keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.