

## **B e g r ü n d u n g**

zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 sowie 5 BauGB und erweiterte Abrundungssatzung nach § 4 Abs. 2 a BauGB-Maßnahmegesetz für den Ortsteil Klockow der Reuterstadt Stavenhagen

---

### **1. Allgemeines**

Die Flur 2 des Ortsteiles Klockow liegt 3 km östlich der Reuterstadt Stavenhagen und untersteht dieser administrativ.

Kommt man nach Klockow (Flur 2) geradeaus auf der Dorfstraße hinein, so erreicht man am Straßenende drei um 1900 errichtete Wohnhäuser, von denen eins für den Gutverwalter erbaut wurde. Beidseitig der Straße stehen langgestreckte ehemalige eingeschossige Stallungen mit Knüppelwalmdach.

Die Gebäude wurden für Landsiedler teilweise umgebaut, so daß in einem Teil eine Wohnung entstand und der verbleibende Teil als Stallung bzw. Scheune diente. Die Häuser wurden dann teilweise modernisiert und die Stallnutzung verlor in den letzten Jahren an Bedeutung.

Das mittlere am Straßenende stehende Gebäude wurde als Kulturhaus der LPG umgebaut.

Die Bebauung des Dorfes setzt sich dann im Südwesten fort durch eine Zeile von Wohngebäuden für Landarbeiter.

Bei dieser Bebauung handelt es sich überwiegend um Doppelhäuser, die im Laufe der Zeit durch eine Vielzahl von Nebengebäuden ergänzt wurden, aber in ihrer damaligen Form noch erhalten sind.

Diesen Häusern wurden große Grundstücke zugeordnet, die sich durch eine geringe Breite, aber große Tiefe auszeichnen.

Die rückwärtigen Grundstücksteile werden als Gärten und zur Kleintierhaltung genutzt.

Nach 1945 wurde die Bebauung des Dorfes nur noch um wenige Gebäude ergänzt. Drei neue Einfamilienhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser wurden erbaut.

Mit Rücksicht auf die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung ist der Dorfkern um die große alte ehemalige Gutsanlage herum im Flächennutzungsplanentwurf als Dorfgebiet vorgesehen.

### **2. Die Klarstellung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB des Innenbereiches**

Die Klarstellung des Innenbereiches in Klockow umfaßt die vorhandene Bebauung des Ortes einschließlich des Dorffriedhofes mit einer anschließenden Streuobstwiese.

Damit richtet sich in diesem Bereich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB und trägt der vorhandenen Struktur (Landwirtschaft, Wohnen, Hallen für landwirtschaftliche Geräte) Rechnung.

### **3. Die Abrundung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Im Nordwesten des Ortskernes sind zwei Einfamilienhäuser an der Erschließungsstraße entstanden bzw. genehmigt. Um eine klare Ortskante zu schaffen und den Bebauungszusammenhang abzurunden, ist gegenüber der Flurstücke 25/2 und 3 eine Baufläche für zwei Einfamilienhäuser oder ein Doppel- oder Reihenhaus ausgewiesen.

Über die vorhandene Straße bleibt sowohl die Blickbeziehung zum Ortskern als auch in die freie Landschaft erhalten.

Ein weiterer Standort für die Abrundung liegt an der Dorfstraße linkerhand vom Ortseingang gesehen in den vorhandenen Gärten. Dabei wird die Baufeldtiefe auf 40 m (das Baufenster auf 20 m Tiefe) begrenzt und die Nutzung der Restfläche bis zur Klarstellungsgrenze als Dauerkleingärten festgeschrieben. Die Baugrenze wird auf 8 m von der Dorfstraße aus zurückgesetzt, um die alte vorhandene Kastanienallee zu erhalten. Für diesen Standort liegt die Schmutzwasserentsorgung an, jedoch fehlt noch die Trinkwasserversorgung. Dazu stellt die Stadt den Antrag an den Zweckverband Wasser-Abwasser Malchin-Stavenhagen, die fehlenden rund 280 m Leitung kurzfristig in den Investitionsplan aufzunehmen.

Gegenüber der Streuobstwiese wird für ein kleines Baufeld auf den Flurstücken 4/1 und 4/2 als Verbindung zwischen der vorhandenen Bebauung abgerundet.

#### 4. Die erweiterte Abrundung nach § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmegesetz

Da die Dorfstraße gegenüber den ehemaligen Landarbeiterhäusern ausgebaut ist und dort alle Erschließungsleitungen vorhanden sind, wird die gegenüberliegende freie Fläche, parallel zur Dorfstraße, als Wohnbauland ausgewiesen.

Damit entsteht eine beiderseitige Bebauung der Dorfstraße. Das Baufeld ist auch hier auf 40 m Tiefe (das Baufenster ist 20 m tief) begrenzt, wobei die Baugrenze 8 m von der Dorfstraße aus zurückgesetzt ist, da für die Trinkwasserleitung ein Leitungsrecht im Randbereich der Grundstücke zur Dorfstraße besteht.

Der zweite Wohnbaustandort befindet sich an der Dorfstraße rechterhand vom Ortseingang gesehen. Da von der Landesstraße L 273 aus Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind, wurden für einen Teil der Baufläche folgende "Maßnahmen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)" festgesetzt :

Die Gebäude bzw. Bauteile, die der Landesstraße L 273 zugewandt sind, sind so auszubilden, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der VDI 2058 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. In den Gebäuden sind schallunempfindliche Räume auf der der Landstraße L 273 zugewandten Seite anzuordnen. Die konstruktive Beschaffenheit aller Bauteile der Bauhülle, insbesondere der Teile, die der Landesstraße L 273 zugewandt sind, müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechen. Auf einer Länge von 110 m und einer Breite von 3 m ist ein Pflanzgebiet für eine Hecke (einheimische Sträucher) festgesetzt.

Die Baugrenze ist zum Schutz der alten Kastanien an der Dorfstraße um 8 m zurückgesetzt. Die Trinkwasserversorgung ist auch hier durch den Bau der Leitung schnellstmöglich zu sichern.

Die Abwasserleitung, Strom und Telefon liegen in der Straße an.

#### 5. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und Maßnahmen zu ihrer Kompensation

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Alle Vorhaben außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, d.h. alle Vorhaben außerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereiches nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB, sind ein Eingriff im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz. Danach sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu minimieren bzw. durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Infolge der auf den Grundstücken der erweiterten Abrundung geplanten Bebauung sind folgende Auswirkungen zu erwarten :

Ausgleichs-und Ersatzbilanz:

Bestand	m <sup>2</sup>	Biotopwert	Gesamtwert von der geplanten Maßnahmen
Ackerfläche intensiv genutzt	(9280	13	120.640
Kiefern-schonung 11.200 m <sup>2</sup>	(1920	24	46.080
Garten	( 150	14	2.100
Ackerfläche intensiv genutzt	5600	13	72.800
Dorfstraßen (Länge 280 m + 140 m)	1680	3	5.040
			<u>246.660</u>
			=====

Planung :

Bestand	m <sup>2</sup>	Biotopwert	Gesamtwert von der geplanten Maßnahmen
Grundstücksfläche überbaut (11.200 m <sup>2</sup> x 0,3)	3360 m <sup>2</sup>	3	10.080
Grundstücksfläche überbaut (5600 m <sup>2</sup> x 0,3)	1680 m <sup>2</sup>	3	5.040
Grundstücksfläche Garten (11.200 m <sup>2</sup> x 0,7)	7840 m <sup>2</sup>	14	109.760
(5600 m <sup>2</sup> x 0,7)	3920 m <sup>2</sup>	14	54.880
Bäume			
11.200 m <sup>2</sup> - 2240 m <sup>2</sup> (Leitungsrecht)			
8.960 m <sup>2</sup>			
5.600 m <sup>2</sup>			
14.560 m <sup>2</sup> : 180 m <sup>2</sup> = 81 Bäume			
81 x 20 m <sup>2</sup> =	1620 m <sup>2</sup>	31	50.220
Sträucher			
81 x 3 = 243 x 1 m <sup>2</sup> =	243 m <sup>2</sup>	20	4.860
Hecke (neu-einheimische Gehölze)			
110 m x 3 m =	330 m <sup>2</sup>	27	8.910
Dorfstraße (Länge 280 m + 140 m)	1680 m <sup>2</sup>	3	5.040
			<u>248.790</u>
			=====

Biotopwertdifferenz Bestand - Planung

$$246.660 - 248.790 = 2130 \text{ zusätzliche Biotopwertpunkte}$$

Der Eingriff in die Natur und Landschaft ist vollständig kompensiert.

Die in der Planung angegebenen " auf je 180 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzender Baum und 3 zu pflanzende Sträucher ", sollen von den privaten Bauherren als Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft gepflanzt werden. Die Flächen, die durch das Leitungsrecht belastet sind, wurden nicht einbezogen in das Pflanzgebot, da die Leitungstrasse von tiefwurzelnden Pflanzen freigehalten werden soll.

Vorhandene Gehölze sind entsprechend der DIN 18920 und der ZTV Baumpflege bei der Durchführung von Bauvorhaben vor Beeinträchtigungen zu schützen.  
Für Gehölzpflanzungen werden folgende einheimische Arten empfohlen :

### Bäume

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Gemeine Rotkastanie	Aesculus hippocastanum
Feldahorn	Acer Campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sommerlinde	Tillia platyphyllos
Winterlinde	Tillia Cordata
Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Walnuß	Junglans regia
Birke	Betula pendula

### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rose canina
einf. Schneeball	Viburnum opulus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Purpurweide	Salix purpurea
Liguster	Ligustrum vulgare
Pulverholz	Rhamnus framguid

## 6. Wasser

Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser sind nicht zu befürchten, da eine ordnungsgemäße Entsorgung aller Grundstücke gegeben ist. Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

## 7. Klima

Die geplante Bebauung hat keine Auswirkungen auf das Lokalklima.

## 8. Fauna und Flora

Die Bebauung und Versiegelung von Teilflächen führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche um ca. 5.040 m<sup>2</sup>. Dazu wird auf einer Fläche von 11.760 m<sup>2</sup> eine Änderung der Bodennutzung von vorwiegend intensiv genutztem Acker zur Gartennutzung stattfinden.

Zierpflanzen, gärtnerische Nutzpflanzen, Obstbäume, Laubbäume und Sträucher sowie Gartenwildkräutergemeinschaften werden neu vorkommen.

Die unter 5. vorgenommene Biotopwertberechnung ergibt einen Ausgleich zwischen Bestand und Planung.

Vorhandene Gehölzbepflanzungen sind zu erhalten und sind als solche auf der Planzeichnung gekennzeichnet.

## 9. Gestaltung und Bebauung in den Abrundungsstandorten

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung werden folgende Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 und 4 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vorgenommen :

### 1. Dächer

- 1.1. Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich Sattel-,Walm-und Knüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 52° . Neben den oben genannten Dachformen sind für Nebengebäude auch Flach- und Gründächer zulässig.
- 1.2. Es sind nur Dachziegel in den Farben rot bis braun und anthrazit zulässig.

### 2. Außenwände

Zur Fassadengestaltung sind für die Gebäudeaußenwände Putz oder Klinker bzw. beides in Kombination einzusetzen.

### 3. Einfriedungen

Die Höhe von Grundstückseinfriedungen zur Straßenseite darf 1 m nicht überschreiten.

Stavenhagen, den 25.02.2000



M a h n k e  
Bürgermeister