

Gemeinde Kratzeburg
Ortsteil Kratzeburg
Landkreis Mecklenburg-Strelitz

Begründung

zur

Satzung über die
1. Änderung des
Vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 95/01
„Pieverstorfer Weg – Nord“, Teil 1

Stand: August 2003

Inhaltsübersicht

Teil I

Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des
Vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 95/01 „Pieverstorfer Weg – Nord“, Teil 1
der Gemeinde Kratzeburg, Landkreis Mecklenburg-Strelitz

1. Rechts- und Planungsgrundlagen
2. Veranlassung - 1. Änderung
3. Geltungsbereich
4. Ausgangssituation
5. Inhalt des Bebauungsplanes
- 5.1 Städtebauliches Konzept
- 5.2 Grünordnung
- 5.3 Verkehrsplanung
- 5.4 Ver- und Entsorgung
6. Denkmale und Bodendenkmale

Teil II

Gestalterische Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 86 Landesbauordnung LBauO
M-V)

Teil III

Verfahrensvermerke

Teil I

Begründung

zur Satzung über die 1. Änderung des Vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 95/01 „Pieverstorfer Weg – Nord“, Teil 1 der Gemeinde Kratzeburg, Landkreis Mecklenburg-Strelitz

1. Rechts- und Planungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I, S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. S 1950),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990, Teil 1, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. 1993, Teil I, S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531),
- Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503; berichtigt S. 613),
- Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. 2002, Teil I, S. 1193),
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch das Vierte Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (4. AndG KV M-V) vom 9. August 2000 (GVOBl. M-V 2000 S. 360).

2. Veranlassung 1. Änderung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kratzeburg hat am 09.09.1997 den Bebauungsplan Nr. 95/01 „Pieverstorfer Weg – Nord“, Teil 1, als Satzung beschlossen. Die Genehmigung erfolgte durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom 28.04.1998. Der Bebauungsplan wurde bisher nicht veröffentlicht und erlangte somit keine Rechtskraft.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes, für die die Gemeindevertretung am 31.03.2003 den Änderungsbeschluss gefasst hat, beschränkt sich auf den Bereich des neuen Baugebietes nördlich des Pieverstorfer Weges und den Pieverstorfer Weg. Die Festsetzungen im alten Dorfkern bleiben bestehen.

Im Vorfeld einer Realisierung des Neubaugebietes innerhalb des Bebauungsplangebietes hat sich gezeigt, dass die für diesen Bereich festgeschriebenen Festsetzungen sowohl aus ökonomischen als auch aus landschaftspflegerischen Gründen ineffektiv sind. Es ist daher dringend erforderlich, den Bebauungsplan an die vorgenannten Bedingungen anzupassen, ohne die städtebaulichen und ortsbildprägenden Belange zu vernachlässigen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden neben dem als Satzung festgeschriebenen Teil 1 die Teile 2 und 3 rahmenplanartig mit dargestellt und im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einbezogen. Der geänderte Bebauungsplan und die vorliegende Begründung beschränken sich allein auf den Teil 1. Die Teile 2 und 3 finden keine Berücksichtigung mehr.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ein ca. 5,5 ha großes Gebiet im Ortskern und am nordöstlichen Ortsrand.

Das Gebiet umfasst aus der Gemarkung Kratzeburg, Flur 1 die folgenden Flurstücke:

15, 16, 21, 35, 36, 40, 52, 53, 54/2, 54/4, 54/5 und 55

sowie Teilflächen der Flurstücke 1, 2, 14/3, 20, 22, 39, 54/6 und 65/2.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Parallele zum Pieverstorfer Weg im Abstand von ca. 120 m,
- im Osten durch den Graben des Havelquellbaches und die Ostseite des Feuchtbiotops um den Quelltümpel der Havel,
- im Süden durch die Dorfstraße, den Pieverstorfer Weg und den Verbindungsweg zwischen Dorfstraße und Pieverstorfer Weg,
- im Westen durch den Kirchplatz und den Pfarrgarten.

4. Ausgangssituation und Planungsziel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Rand des historisch gewachsenen Runddorfes Kratzeburg. Er umfasst das Gebiet nordwestlich des Pieverstorfer Weges bis zum Graben des Havelquellbaches, einen Teil des Ortskerns südöstlich des Pieverstorfer Weges sowie das Feuchtbiotop um den Quelltümpel der Havel am östlichen Dorfrand.

Das Gebiet nördlich des Pieverstorfer Weges ist z.T. landwirtschaftlich genutzt, z.T. brachliegend und wird von Entwässerungsgräben durchzogen. Es grenzt an den Müritz-Nationalpark und liegt zum Teil im Nationalpark. Ziel des Nationalparkes ist es, die Ortslagen in einer solchen Größenordnung von der Schutzgebietsverordnung auszugrenzen, dass eine angemessenen Entwicklung der Gemeinden ermöglicht wird (siehe ROP Mecklenburgische Seenplatte). Gespräche mit dem Nationalparkamt haben im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes stattgefunden. Eine unbefristete naturschutzrechtliche Befreiung für die Überplanung der im Nationalpark liegenden Bereiche und die daraus resultierende Erschließung und Bebauung wurde durch das Nationalparkamt erteilt.

Im Geltungsbereich sind die Grundstücksverhältnisse bereits geklärt. Das Feuchtgebiet für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen befindet sich direkt angrenzend an die Bauflächen; zudem sind hier die Baulücken nördlich der Kirche im alten Dorfkern mit eingebunden, so dass eine ortstypische Gestaltung im Dorfmittelpunkt gewährleistet bleibt.

Ziel der Gemeinde ist es, im Rahmen dieses Bebauungsplanes neue Wohnbauflächen zu erschließen, da zum einen in der Gemeinde Kratzeburg ein Wohnbaulandbedarf besteht und zum anderen Bauland für Neubürger aus den Umlandgemeinden und aus den näheren und weiteren Städten und Ballungsräumen geschaffen werden soll. Es wird somit das Ziel der Schaffung von Dauerwohnraum, aber in begrenztem Maße auch von Ferienhäusern und Altersruhesitzen verfolgt, um so die touristische Funktion Kratzeburgs zu stärken. Dies soll durch Schließen von Baulücken aber auch durch Ausweisung einer das Dorf arrondierenden Neubaufläche erreicht werden, wobei die Bebauung in die bestehenden naturräumlichen Strukturen eingebunden werden soll. Ferner sollen durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan die Bebauungsmöglichkeiten so gesteuert werden, dass gestalterische Belange und landschaftliche Gegebenheiten angemessen berücksichtigt werden, ohne den individuellen Gestaltungsspielraum zu stark einzuschränken.

Bei allen Maßnahmen muss es daher grundsätzlich das Ziel sein, die begrenzte Belastbarkeit von Natur und Landschaft zu berücksichtigen und deren natürliches Potential

zu sichern. Planungen und Maßnahmen müssen unter diesem Gesichtspunkt gesehen und beurteilt werden.

Sowohl die ursprüngliche Aufstellung als auch die vorliegende Änderung dieses Bebauungsplanes ist unter diesem Aspekt zu sehen und bedarf deshalb in besonderem Maße der Erarbeitung sehr sorgfältiger Planungsvorgaben, um auf der einen Seite den Belangen des Wohnens in der erforderlichen Weise Rechnung zutragen, auf der anderen Seite aber auch den landschaftspflegerischen Aspekten ausreichend entsprechen zu können.

Der Wunsch der Gemeinde ist es, nur den Hauptort Kratzeburg als Wohnstandort zu erweitern und zu konzentrieren. In den anderen Orten und Gemeindeteilen (Dalmsdorf, Granzin, Dambeck, Pieverstorf) soll Wohnbautätigkeit nur im Rahmen der vorhandenen Lücken im Innenbereich und im Rahmen der Abrundungssatzungen stattfinden.

Kratzeburg ist eine Gemeinde im Nationalpark Müritz und im ROP als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen.

Ein Zuzug im begrenzten Umfang findet durch ehemalige Feriengäste und Touristen von Kratzeburg statt, die sich in dieser Nationalparkgemeinde ansiedeln wollen.

Ziel der Bebauungsplanänderung soll das Zurückführen der Festsetzungen auf das notwendige planerische und gestalterische Maß sein, um somit eine Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Reduzierung der Erschließungsflächen und die Anpassung an eine dörfliche Baustruktur und damit einer Verbesserung der individuellen Bebaubarkeit der Baugrundstücke zu erreichen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Aus den Planungsvorgaben und den sich daraus ergebenden Zielsetzungen wurde der vorliegende Bebauungsplan entwickelt und mit der 1. B-Plan-Änderung angepasst. Die Festsetzungen werden nachfolgend detailliert erläutert.

5.1 Städtebauliches Konzept

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

In der Gemeinde Kratzeburg besteht nach wie vor ein Bedarf an Wohnbebauung sowohl als Dauerwohnraum als auch für touristische Zwecke. Daher soll die Fläche am nördlichen Dorfrand unter Wahrung der landschaftlichen Gegebenheiten einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Das neue Baugebiet innerhalb des Bebauungsplangebietes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im WA-Gebiet zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 6) werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls für nicht zulässig erklärt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1) werden zugelassen.

Durch diese Festsetzungen wird der Wohncharakter des Gebietes unterstrichen und gleichzeitig die Auswirkungen auf die umgebende Landschaft, die den Rand des Nationalparks bildet, begrenzt. Nutzungen, die den Wohncharakter übermäßig stark stören, wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, werden in diesem Wohngebiet mit seiner Ortsrandlage nicht zugelassen. Sie sollten

soweit hier noch Bedarf besteht eher in zentraler Lage, z.B. entlang der Dorfstraße, angesiedelt werden.

Durch die Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, dies gilt insbesondere für Ferienhäuser und Ferienwohnungen, wird der Gemeinde die Möglichkeit zum Ausbau ihrer touristischen Funktion gegeben. Dabei sollte keine reine Ferienhaussiedlung entstehen, sondern ein Mix aus Dauerwohnsitzen und Ferienhäusern. Die Ferienhäuser müssen sich dabei in ihrer Gestaltung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes an die „normale“ Wohnbebauung anpassen.

Die Bebauung darf nur in offener Bauweise als Einzelhäuser erfolgen, dabei sind die Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V zu beachten und einzuhalten. Je Wohngebäude werden maximal 2 Wohnungen zugelassen. Auf diese Weise wird die Möglichkeit eröffnet, z.B. eine Ferienwohnung als Einliegerwohnung zu schaffen.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu begrenzen. Die mit Baugrenzen umschlossenen Baufelder laufen dabei über die jeweils gesamte Baureihe entlang der Stichstraßen. Auf diese Weise wird bei der späteren Bebauung der individuelle Gestaltungsspielraum erhöht und eine dörfliche Struktur erzielt.

Die Gebäudehöhe wird durch unterschiedliche maximale Dachneigungen gestaffelt. In den beiden westlichen Baureihen ist eine maximale Firsthöhe von 8,00 m bei einer maximalen Dachneigung von 45° und in den beiden östlichen Baureihen von maximal 6,00 m bei maximal 30° zulässig. Als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe wird die gemittelte gewachsene Geländeoberkante im zugehörigen Grundstücksabschnitt festgesetzt. In beiden Fällen ist ein Vollgeschoss und der Dachausbau zulässig. Durch diese Staffelung wird eine bessere Eingliederung der Bebauung in die Landschaft erreicht und der optische Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft gleitend gestaltet.

5.1.2 Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

Das Gebiet östlich des Kirchplatzes, zum Teil erschlossen durch den Pieverstorfer Weg und zum Teil durch die Dorfstraße, soll durch Schließung der Lücken und Arrondierung ergänzt werden. Da es sich bei diesem Gebiet zum Teil um landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen handelt, wird dieses Gebiet als Dorfgebiet (dörfliches Mischgebiet) eingeordnet und kann deshalb auch mit Handwerksbetrieben oder forstwirtschaftlichen Betrieben ergänzt werden. Dies entspricht dem derzeitigen Charakter des Gebietes zwischen Dorfstraße und Pieverstorfer Weg auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Bei der Bebauung ist eine maximale Firsthöhe von 9,00 m bei einer maximalen Dachneigung von 45° möglich. Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist wiederum die gemittelte gewachsenen Geländeoberkante im zugehörigen Grundstücksabschnitt.

5.2 Grünkonzept

5.2.1 Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Eingriffs-/Ausgleichsbilanz)

5.2.1.1 Auswirkungen durch die Anlage des Baugebietes

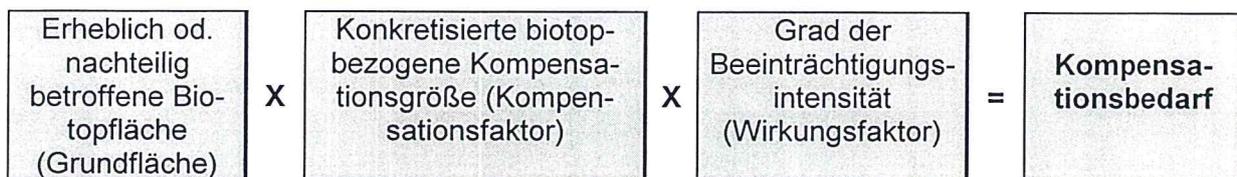
Pflanzen- und Tierwelt

Das Bauvorhaben wird zur Deckung des vordringlichen Wohnbaulandbedarfs der Gemeinde Kratzeburg unter besonderer Berücksichtigung von Umweltschutzbelangen geplant. In der Analyse der Auswirkungen der Bebauung auf das Gebiet wird festgestellt, dass es zu Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommt, die nach § 19 BNatSchG (früher § 8a) zu kompensieren sind. Im einzelnen sind dies folgende Biotoptypen:

- Ackerflächen bzw. Ackerbrachen
- Obst- und Gemüsegärten
- Ruderalfluren
- Trittrasen

Die Biotoptypen werden in Bau- und Verkehrsflächen sowie Hausgärten umgewandelt. Die **Eingriffsermittlung** erfolgt nach dem heutigen allgemeingültigen Standard gemäß Leitfadens "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 1999). Dabei wird durch einen Vergleich der derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen mit den nach Durchführung des Bauvorhabens veränderten Biotop- und Nutzungstypen, der Umfang des Eingriffs und der daraus resultierende Kompensationsbedarf ermittelt und die Notwendigkeit räumlich-funktional entsprechender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen begründet.

Für den Eingriffsbereich des Wohnbauvorhabens ist von einer 100%igen Beeinträchtigungsintensität auszugehen, welche einem Wirkungsfaktor von 1 gleichkommt. So ergibt sich für die Bemessung des Kompensationsumfanges folgende Formel:



Der Kompensationsbedarf wird in Form eines **Flächenäquivalents** ermittelt.

Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Das neue Baugebiet liegt in der Nähe bestehender Siedlungs- und Gewerbeflächen (Dorfgebiet, Gärtnerei), so dass ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 zugewiesen wurde (Korrekturfaktor 0,75).

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die Biotoptypen (Eingriffsfläche) für das Gebiet „Pievorstorfer Weg – Nord“, Teil 1 dargestellt.

Kompensationserfordernis für den Neubaustandort

Bestandssituation

Das geplante Neubaugebiet am nordöstlichen Dorfrand umfasst eine Fläche von ca. 1,68 ha. Neben den bestehenden teilversiegelten Wegen (Pievorstorfer Weg, Ackerzufahrten) und der wegbegleitenden ruderalen Staudenflur ist vorrangig intensiv genutztes Ackerland (z. Zt. Ackerbrache) betroffen. Da der Ausbau des Pievorstorfer Weges vom Kirchplatz aus im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes erfolgt, wurde die Eingriffsfläche vollständig diesem Bauvorhaben zugeordnet.

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biototyp (gemäß LAUN 1998)	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe LUNG M-V 1999	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
RHU (Ruderales Staudenflur fri. bis trock. Mineralstandorte)	130	1,5*	1,5 (1,5+0,5) x 0,75	195
ABO (Ackerbrache)	5.940	1	1,13 (1+0,5) x 0,75	6.712
OVU (Wirtschaftsweg, nicht- o. teilversiegelt)	1.580	-	0,38 (0+0,5) x 0,75	600
Summe	7.650			7.507

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe LUNG M-V 1999	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
RHU (Ruderales Staudenflur fri. bis trock. Mineralstandorte)	290	1,5*	1,13 (1,5 x 0,75)	328
ABO (Ackerbrache)	8.860	1	0,75 (1 x 0,75)	6.645
Summe	9.150			6.973

Die **Eingriffsfläche** für den Total- und Funktionsverlust beträgt ca. **16.800 m²** davon ca. **2.510 m²** für den Straßenbau, **5.140 m²** für die Baufelder und **9.150 m²** für die neu anzulegenden Hausgärten. Dabei wurden die Baufelder mit einer Grundfläche von ca. 35 % (GRZ 0,3-0,4) für die Vollversiegelung und ca. 65 % für den Funktionsverlust (Hausgärten) in Ansatz gebracht.

Das **Flächenäquivalent** für die Kompensation der Eingriffe des Neubauvorhabens beläuft sich für die ermittelten Total- und Funktionsverluste insgesamt auf **14.480 m²**.

Kompensationserfordernis für das dörfliche Mischgebiet

Das ausgewiesene dörfliche Mischgebiet grenzt nordöstlich an den Kirchplatz und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,75 ha. Eine Altbebauung mit Hof- und Gartenflächen ist bereits vorhanden. An den Pfarrgarten grenzt eine Ackerfläche. Der durchschnittliche Bebauungs- bzw. Versiegelungsgrad der Flächen liegt momentan bei ca. 20 %. Dies entspricht einer GRZ von 0,2. Durch die zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen, die auch eine gewerbliche

* Wertstufe reduziert aufgrund geringwertiger Ausprägung (Artenarmut)

Nutzung der Flächen zulassen, erhöht sich die GRZ um weitere 20 % auf ca. 0,4. Diese potenziellen Neubauf Flächen (einschließlich Hofflächen) werden für die Eingriffsermittlung in Ansatz gebracht. Die Neuanlage von Geh-/Radwegen (teilversiegelt) wird zusätzlich veranschlagt. Es wird davon ausgegangen, dass die verbleibenden dörflichen Nutzgartenflächen in ihrem Bestand weitgehend erhalten bleiben.

Biotopebeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp (gemäß LAUN 1998)	Flächenverbrauch in m²	Wertstufe LUNG M-V 1999	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation in m²
RHU (Ruderales Staudenflur fri. bis trock. Mineralstandorte)	50	1,5*	1,5 (1,5+0,5) x 0,75	75
RTT (Ruderales Trittsflur)	40	1	1,13 (1+0,5) x 0,75	45
ACS (Sandacker)	225	1	1,13 (1+0,5) x 0,75	254
ACS (Sandacker)	80	1	0,75 (1 x 0,75)	60
Traditioneller Bauerngarten (PGT)	1.185	1	1,13 (1+0,5) x 0,75	1.339
Traditioneller Bauerngarten (PGT)	170	1	0,75 (1 x 0,75)	127
Summe	1.750			1.900

Die **Eingriffsfläche** für den Totalverlust beträgt ca. **1.750 m²** davon ca. **1.500 m²** für die neuen Baufelder und Hofflächen sowie **250 m²** für die neu anzulegenden Geh-/Radwege.

Das Flächenäquivalent für die Kompensation der Eingriffe durch Nachverdichtung des dörflichen Mischgebietes beläuft sich für die ermittelten Totalverluste insgesamt auf 1.900 m².

Kompensationserfordernis für den Geh-/Radweg

Östlich der Gärtnerei ist im Grünlandkomplex des Havel-Quellgebietes die Neuanlage eines Geh-/Radweges als öffentliche Verbindung zum Pieverstorfer Weg geplant. Die Eingriffsbilanz stellt sich wie folgt dar:

* Wertstufe reduziert aufgrund geringwertiger Ausprägung (Artenarmut)

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp (gemäß LAUN 1998)	Flächenverbrauch in m²	Wertstufe LUNG M-V 1999	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation in m²
GFD (Sonstiges Feuchtgrünland)	220	2	1,5 (2 x 0,75)	330
FGB (Graben mit extensiver Instandhaltung)	10	2	1,5 (2 x 0,75)	15
Summe	230			345

Das Flächenäquivalent für die Kompensation der Eingriffe durch den Geh-/Radweg beläuft sich für die ermittelten Totalverluste insgesamt auf **345 m²**.

Für das Gesamtbauvorhaben beläuft sich das Kompensationsflächenäquivalent demzufolge auf **16.725 m² (1,67 ha)** bei einer Eingriffsfläche von insgesamt **18.780 m² (1,88 ha)**.

Ermittlung des Kompensationswertes

Die Kompensation der Eingriffe durch die geplanten Teil-Bauvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 95/01 „Pieverstorfer Weg – Nord“, Teil 1 erfolgt gemäß Leitfaden „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG M-V). Weiterhin findet ein speziell auf die Thematik der Grünordnungsplanung ausgelegter - noch nicht veröffentlichter - Entwurf des LUNG Anwendung, der die Anerkennung von Grünanlagen der Siedlungsbereiche als sonstige kompensationsmindernde Maßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt (Rohentwurf „Kompensationsmindernde Maßnahmen“, LUNG M-V 2002).

Als **kompensationsmindernde Maßnahmen** werden die privaten Hausgärten angerechnet, da diesen Flächen ein gewisser „ökologischer Restwert“ zugeordnet werden kann, zumal eine weitgehende Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen empfohlen wird. Gegenüber der ursprünglichen Ackernutzung erfolgt eher eine Aufwertung der Flächen.

Als **Kompensationsmaßnahmen** wurden ausgewiesen:

1. Anlage von Randpflanzungen entlang des Neubaugebietes
2. Anlage von Röhrichtbeständen, Hochstaudenfluren und Gehölzgruppen in der Havelniederung

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Wertstufe LUNG M-V 1999	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor (= Leistungsfaktor)	Flächenäquivalent in m ²
Kompensationsmindernde Maßnahmen					
Hausgärten mit hohem Anteil standortgerechter Gehölze	9.150	-	1	0,5	4.575
Ausgleichsmaßnahmen					
Anlage von Gehölzpflanzungen entlang des Wohngebietes	2.210	2	2,5	0,8	4.420
Ersatzmaßnahmen					
Anlage von Röhrichtbeständen, Hochstaudenfluren und Gehölzgruppen	2.500	2	3	1,0	7.500
Gesamtsumme Kompensation	13.860				16.495
Gesamtsumme (in ha)	1,39	Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent in ha)			<u>1,65</u>

Abschließende Bilanzierung

Bedarf (= Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen bestehend aus - kompensationsmindernden Maßnahmen (Neugestaltung, Bepflanzung Hausgärten) - Kompensationsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen, Biotopoptimierung in der Havelniederung)
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) 1,67 ha	Flächenäquivalent (Planung) 1,65 ha

Den Flächenäquivalenten des betroffenen Bestandes in Höhe von 1,67 ha stehen Flächenäquivalente der geplanten Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 1,65 ha gegenüber. Das Kompensationsdefizit von 0,02 ha ist vertretbar. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist mit den vorgeschlagenen landschaftspflegerischen Maßnahmen ausgeglichen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sollen den Erhalt bzw. die Förderung der Biotopwertigkeiten im Gebiet langfristig gewährleisten. Über den Biotop-Ausgleich werden auch Eingriffe in abiotische Schutzgüter und das Landschaftsbild kompensiert

(multifunktionaler Ausgleich). Die Kompensationsmaßnahmen sind im nachfolgenden Kapitel sowie in den textlichen Festsetzungen näher erläutert.

Landschaftsbild

Neben den o. g. Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt erfolgt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Neubauten liegen im Bereich des derzeitigen, gewachsenen, überwiegend intakten Dorfrandes im Übergangsbereich zum Müritz-Nationalpark. Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird die Höhe der Bauten auf ein Geschoss begrenzt. Zur Niederung hin erfolgt zusätzlich die Reduzierung der Firsthöhen. Die Gärten werden zur Niederung mit mehrreihigen Gehölzpflanzungen abgeschlossen und damit das Baugebiet abgeschirmt. Durch die geordnete Befestigung der Erschließungsstraßen erfolgt zusätzlich eine Aufwertung des Ortsbildes.

Boden, Wasser, Klima / Luft

Hochwertige Niedermoorböden sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen. Durch die Inanspruchnahme des Ackerlandes und eines Teils der Gartenflächen für die Wohnbebauung kommt es zum Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion. Weiterhin wird das Bodengefüge durch den Baubetrieb und die Bebauung verändert (Bodenverdichtung), mit nachteiligen Auswirkungen für Kleinlebewesen (Lebensraumverlust). Aufgrund des begrenzten Umfanges der Bebauung und der Verkehrsflächen, ist der Einfluss auf das Lokalklima und den Wasserhaushalt gering einzustufen.

Zur weiteren Reduzierung negativer Auswirkungen erhalten die Verkehrswege möglichst geringe Breiten. In Anbetracht der geringen Verkehrsbelastung ist die Anlage eines durchgängigen separaten Gehweges nicht erforderlich. Folgender Versiegelungsumfang liegt für das Gesamtgebiet (Teil 1) vor:

Wohnbebauung	6.640 m ²
Verkehrsfläche (Straße)	2.510 m ²
Geh-/Radwegeverbindungen	<u>480 m²</u>
Versiegelung gesamt	9.630 m²

5.2.1.2 Auswirkungen durch die Nutzung des Baugebietes

Mit der Anlage von ca. 15 neuen Wohneinheiten wird der vordringliche Bedarf an neuem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gedeckt. Neben der Stabilisierung der Einwohnerzahl und rentableren Nutzung der Infrastruktur hat das eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens mit mehr Lärm- und Abgasimmissionen im Bereich des Pieverstorfer Weges zur Folge. Zudem steigt mit der Einwohnerzahl der Wasserverbrauch und das Abwasseraufkommen.

Hinsichtlich des Erhalts der dörflichen Strukturen, der Verhinderung von Abwanderungen und der weiterhin rentablen Abwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs über die Schiene ist das Neubauvorhaben insgesamt jedoch positiv zu sehen.

5.2.1.3 Zusammenfassung der Konfliktanalyse und Ableitung von landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen

In der folgenden Tabelle wird die Konfliktanalyse zusammenfassend dargestellt. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der betroffenen Landschaftsfaktoren werden aufgezeigt und erforderliche Maßnahmen abgeleitet. Dabei hat die Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen Priorität vor Ausgleich und Ersatz. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind in geeigneter Weise auszugleichen.

Betroffener Landschaftsfaktor	Beeinträchtigung /Eingriff	Vermeidung/Minderung	Ausgleich/Ersatz
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Ackerland - Verlust von Ruderalfluren - Verlust von Obst- und Gemüsegärten - Verlust von Trittpluren 	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Erschließungsstraßen sowie deren Ausbaubreite - Begrenzung der Grundflächenzahl 	<ul style="list-style-type: none"> - Standortgerechte Gehölzpflanzungen - Entfernen der Faschinen am Graben - Entwicklung v. Röhricht u. Hochstauden
Landschafts-/ Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Gärten - Verlust von Ackerland 	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Geschosshöhen - Erhalt des Baumbestandes 	<ul style="list-style-type: none"> - Eingrünung des Ortsrandes
Boden / Wasser / Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung - Stoffeintrag in Grund- und Oberflächenwasser 	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Neuversiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - Versickerung von Oberflächenwasser - Vorklärung der Abwässer

Tabelle: Eingriffe in Natur und Landschaft

5.2.2 Landschaftspflegerische und grünordnerische Maßnahmen

5.2.2.1 Schonung des vorhandenen Bestandes

Aufgrund der Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild werden vor allem die Feldgehölze, Baumgruppen und Einzelbäume hervorgehoben. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes steht eine alte Ulme und ein Stück einer freiwachsenden Hecke. In den Hausgärten befindet sich ein Altbaumbestand sowie Lindenbäume im Bereich des Kirchplatzes. Alle ausgewiesenen Gehölzbestände sollten bei der weiteren Planung berücksichtigt und geschont werden. Sie werden im Bebauungsplan als **Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) 25b BauGB** dargestellt. Der Hauptanteil der Gehölzbestände liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes. Hier wird auf die Bedeutung des Gehölzbestandes für das dörfliche Gefüge und die erforderlichen Schutz- und Pflegemaßnahmen hingewiesen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt im Nordosten des Dorfes ein Quelltümpel der Havel. Die umgebenden Röhricht-, Ried- und Gehölzbestände sowie das Extensivgrünland werden durch Ausweisung als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) 20 BauGB)** dauerhaft gesichert.

5.2.2.2 Gestaltung des Bebauungsplangebietes

Wie in den vorangehenden Abschnitten erläutert, wird durch die Bebauung in das Biotopgefüge sowie das Dorf- und Landschaftsbild eingegriffen. Zum Aufbau eines neuen Ortsrandes werden im Nordwesten zum Acker hin sowie im Nordosten zur Grabenniederung hin 10 m breite Gehölzstreifen folgender Arten vorgesehen. Sie sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25a BauGB im Plan gekennzeichnet:

Arten	Anteil
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	5%
Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	15%
Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	10%
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	10%
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	5%
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	5%
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	15%
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	10%
Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>)	10%
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	10%
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	5%

Die mehrreihigen Randpflanzungen werden mit den genannten standortheimischen Arten im Verband 1 m x 1,50 m vorgenommen. Sträucher werden als Jungpflanzen, Höhe 70-90 cm, Gehölze 2. Ordnung in der Pflanzgröße 80-100 cm gepflanzt. Gehölze 1. Ordnung wie Stieleiche, Sandbirke und Schwarzerle können auch als leichte Heister, Höhe 100-150 cm vorgesehen werden, damit sie bald einen Wind- und Sichtschutz bilden. Die Pflanzungen sind durch einen Schutzzaun vor Wildverbiss zu sichern.

5.2.2.3 Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die im vorherigen Kapitel erläuterten standortgerechten Gehölzpflanzungen zur Gestaltung des Baugebietes haben außerdem Ausgleichsfunktion für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie das Orts- und Landschaftsbild (siehe Ermittlung des Kompensationswertes). Da aber die Randbepflanzungen für die Kompensation nicht ausreichen, sind zusätzliche Flächen ökologisch aufzuwerten. Als **Ersatzfläche** bietet sich die schmale Niederung des Quellbaches innerhalb des Bebauungsplangebietes an. Zur Zeit ist hier der Abschnitt des Baches mit Faschinen verbaut und bietet keine Möglichkeit für die Ausbreitung von Röhricht. Es wird empfohlen, die Ufer abzuflachen und auf der Südseite mit Erlen zu bepflanzen. Die Erlen sollen das Ufer befestigen und beschatten. Röhrichtbestände sollen sich auf den feuchten Ufern ausbreiten. Trockenere Uferbereiche und angrenzende Flächen sollen sich durch Eigenentwicklung (Sukzession) zu Hochstaudenfluren entwickeln. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) 20 BauGB) gekennzeichnet. Die Gehölzpflanzungen sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25a BauGB gekennzeichnet.

5.2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Entwurfsphase zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95/01, Teil 1 wurde geprüft, ob eine Vorprüfung zur UVP bzw. eine UVP notwendig wird.

Gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz gelten Schwellenwerte für die Durchführung einer UVP bei Städtebauprojekten. Ab 100.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (zulässige Grundfläche/überbaubare Fläche) gilt eine generelle UVP-Pflicht, bei einer

Grundfläche zwischen 20.000 und 100.000 m² ist eine Vorprüfung zur UVP-Pflicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 95/01 umfasst in der Änderungsfassung eine Baugrundstücksfläche von ca. 21.638 m² (Dorfgebiet: ca. 7.371 m², Allgemeines Wohngebiet: ca. 14.267 m²). Die Grundflächenzahl beträgt für die Bauflächen im Dorfgebiet 0,4, im Allgemeinen Wohngebiet 0,3. Der Bebauungsplan beinhaltet somit eine zulässige Grundfläche/überbaubare Fläche von ca. 7.230 m². Der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird damit nicht erreicht.

Aus diesem Grunde wird sowohl von der Durchführung einer Vorprüfung auf UVP-Pflicht als auch einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Auf den Verzicht zur Durchführung der Vorprüfung und der UVP wurde im Amtsblatt des Amtes Neustrelitz-Land vom 12. Juli 2003 hingewiesen.

5.3 Verkehrsplanung (Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des B-Plan-Gebietes erfolgt über den Pieverstorfer Weg ausgehend vom Kirchplatz und über zwei Stichstraßen. Um das künftige Wohngebiet von jeglichem Durchgangsverkehr freizuhalten, wurde auf eine Verbindung der Wohnstraßen sowie auf einen über das Wohngebiet hinausgehenden Ausbau des Pieverstorfer Weges verzichtet. Der Pieverstorfer Weg und die beiden Planstraßen werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um zum einen die Lärmemissionen zu reduzieren und zum anderen die Verkehrssicherheit zu erhöhen und den dörflichen Verhältnissen anzupassen.

Im Neubaugebiet und bei Neubebauung im bestehenden Dorfkern sind je Grundstück zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu schaffen.

Im öffentlichen Straßenraum sind öffentliche Stellplätze in der Zahl von 10 % der neu entstehenden Grundstücke zu schaffen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Im unterirdischen Straßenraum ist für alle notwendigen Medien jeweils eine ausreichende Leitungszone vorzusehen.

Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die e.dis Energie Nord AG, Regionalzentrum Röbel. Das vorhandene Netz wird dem Bedarf entsprechend erweitert.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über den Wasserzweckverband Strelitz.

Abwasserbeseitigung

Kratzeburg ist an die Kläranlage in Dalmsdorf angeschlossen. Für das Neubaugebiet ist ein Ausbau des Schmutzwasserkanalnetzes notwendig. Der Anschlusspunkt befindet sich im Bereich des Kirchplatzes.

Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers von den Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen soll aufgrund der geeigneten Bodenverhältnisse durch Verrieselung bzw. Versickerung bzw. als Brauchwasser erfolgen. Entsprechende Planungen einschließlich der hydrologischen Nachweise wurden bereits im Zuge der ersten Fassung des Bebauungsplanes bearbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Mecklenburg-Strelitz bzw. dessen Auftragnehmer. Entsprechende Container für die Wertstoffeffassung befinden sich in zumutbarer Entfernung im Dorf an der Dorfstraße.

Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut Altlastenkataster des Landkreises Mecklenburg-Strelitz nach derzeitigen Kenntnisstand keine Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen i. S. d. § 2 Abs. 5 BBodSchG i. V. m. § 22 AbfAlG M-V. Sollten im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltamt, zu benachrichtigen.

Für den durch Schadstoffe nicht verunreinigten Bodenaushub besteht ein Verwertungsgebot. Durch Festlegung eines Massenausgleichs bzw. des Einsatzes bei Errichtung von Sicht- und Lärmschutzwällen und anderen Landschaftspflegerischen Maßnahmen können diese Baurestmassen verringert werden. Soweit der Bodenaushub auf der Baustelle nicht verwertet werden kann, sollte er vorrangig zur Abdeckung vorhandener wilder Kippen bzw. Deponien verwendet werden. Damit wäre die im Rahmen der Stilllegung von Abfallentsorgungsanlagen gemäß der §§ 10 und 10a Abfallgesetz geforderte Rekultivierung kostengünstig möglich. Darüber hinaus anfallender Boden ist auf zugelassenen Bodenaushubdeponien abzulagern und, wenn diese nicht vorhanden sind, zwischenzulagern.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch Wasserentnahme aus der Havel gesichert. Die Entnahmestelle liegt ca. 150 m entfernt.

6. Denkmale und Bodendenkmale

6.1. Im Gebiet sind Bodendenkmale bekannt.

Die gekennzeichneten Gebiete, sind Gebiete in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1998

(GVOBl. M-V, S. 12 ff., ber. S. 247), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V, S. 438). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmale rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erfolgt bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf.

6.2. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Baudenkmal (Pfarrwitwenhaus Dorfstraße 10). Veränderungen an Baudenkmalern sind gemäß § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig.

Teil II

Gestalterische Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 86 Landesbauordnung LBauO M-V)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um sicherzustellen, dass das bestehende Orts- und Landschaftsbild in seinem Charakter keine weiteren Veränderungen erfährt und den Belangen der städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung sowie der Ortsbildgestaltung im erforderlichen Maße Rechnung getragen wird. Gerade hinsichtlich der Lage des Planbereiches am Rand des Nationalparks ist dies von besonderer Bedeutung. Die vorgesehenen gestalterischen Maßnahmen betreffen u.a. Dachform, Dachneigung sowie die Verwendung von Baumaterialien.

Dachform, Dachneigung

Unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass im Bereich des Dorfgebietes (MD) nur Satteldächer mit symmetrischen Neigungswinkeln von 45° bei 1-geschossigen Gebäuden mit Dachausbau zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt mit der Zielsetzung, die für diese Region charakteristische Bebauung mit den typischen Dachformen zu fördern und das Erscheinungsbild des gewachsenen Ortsbereiches zu erhalten.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (Neubaugelände) sind abweichend Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. In den beiden westlichen Baureihen sind symmetrische Neigungswinkel von max. 45° bei 1-geschossigen Gebäuden mit Dachausbau, in den beiden östlichen Baureihen von max. 30° bei 1-geschossigen Gebäuden mit Dachausbau zulässig. Durch diese Staffelung der Gebäudehöhen wird ein gleitender Übergang von der Bebauung zur Landschaft hergestellt.

Diese Festsetzungen gelten nicht für Garagen gemäß § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Baumaterialien

In Anlehnung an die vorhandenen ortstypischen Gegebenheiten und im Hinblick auf die Zielsetzung des Erhaltes des dörflichen Charakters sind bezüglich der zu verwendenden Baustoffe im Bebauungsplangebiet folgende Festsetzungen getroffen worden:

Für die Eindeckung der geneigten Dächer sind nur Tonziegel oder Beton-Dachsteine zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne der Dacheindeckung gelten die RAL-Farbwerte 3000, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3013 sowie in sich gemischt.

Im MD-Gebiet wird die Gestaltung der Außenwände wie folgt festgelegt: Es ist nur sichtbares Mauerwerk aus roten oder rotbraunen Mauerziegeln zulässig. (Grundlage für die zulässigen Farbtöne sind die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8004 und 8012 sowie in sich gemischt.) Dadurch soll die Außengestaltung der Gebäude im alten Dorfbereich einheitlich fortgeführt und somit das typische Ortsbild gesichert werden.

Flüssigkeitsbehälter und Gastanks

Um diese sensible Landschaft im Nationalpark (auch in den Übergängen) nicht zu verunstalten, dürfen diese Behältnisse nur unterirdisch eingebracht werden.

Einfriedungen

Es wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Einfriedungen als lebende Hecke (unzulässig sind Nadelgehölze), ggf. mit Maschendraht an der Innenseite, oder als senkrechter Holzlattenzaun zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass das Ortsbild durch ortsuntypische Abgrenzungen oder Abpflanzungen (Jägerzaun, Beton-Fertigmauern, Omoriken o.ä.) negativ beeinflusst wird.

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V werden als Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 LBauO M-V geahndet.

Teil III

Verfahrensvermerke

Diese Begründung ist der als Satzung beschlossenen Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95/01, Teil 1 als Anlage beigefügt.

Kratzeburg,05.09.03.....

.....
(Bürgermeister)

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 95/01 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom10.6.03..... bis17.07.03..... öffentlich ausgelegen.

Kratzeburg,

.....
(Bürgermeister)

Die Satzung wird
ausgefertigt am 30.06.2006