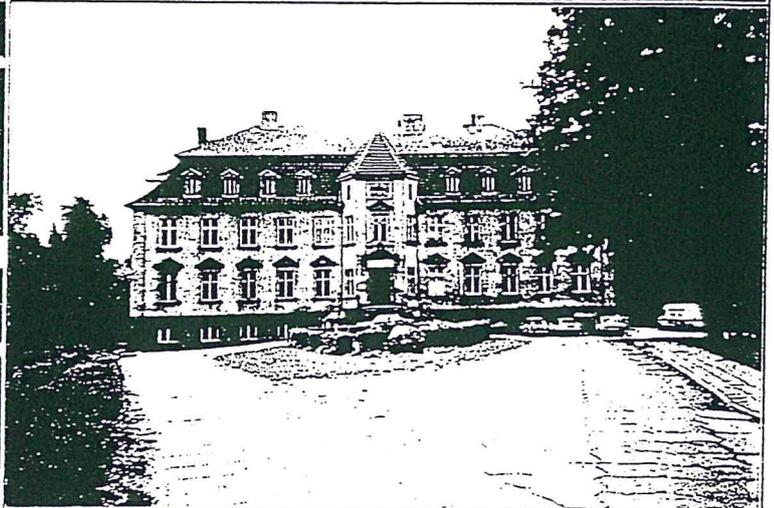
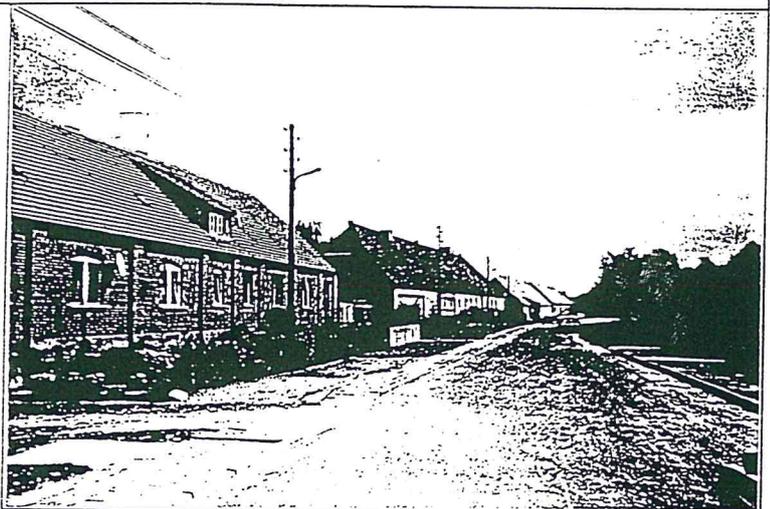


GEMEINDE MOLLENBECK

Krs. Mecklenburg/ Strelitz

ORTSLAGE QUADENSCHÖNFELD



**Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3
BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2a BauGB – Maßnahmen G
und über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V**



A&S –architekten & stadtplaner GmbH
A.-Müllerch-Str., Postfach 29
1700 Neubrandenburg
Telefon: 0396/ 58100
Telefax: 0396/ 58100



Bearbeiter: *[Handwritten signature]*

Datum: *[Handwritten date]*

GEMEINDE MÖLLENBECK

KREIS MECKLENBURG / STRELITZ

ORTSLAGE QUADENSCHÖNFELD

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB MaßnahmenG über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Quadenschönfeld und über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4 LBauO M-V (überarbeiteter Entwurf)

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

1.0 VORBEMERKUNGEN

In der Gemeinde Möllenbeck ist auch in Quadenschönfeld der Wunsch nach ergänzenden Eigenheimbebauungen vorhanden.

Es liegen einzelne Bauanfragen vor.

Die Gemeindevertretung hat den Aufstellungsbeschluß für eine Abrundungssatzung gefaßt, da die räumliche Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nicht eindeutig bestimmt ist. Mit dieser Planung soll die räumliche Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zweifelsfrei festgelegt werden.

Dabei sollen einzelne Grundstücke und Flächen mit in den Bebauungszusammenhang integriert werden. Zielstellung ist also die Abrundung der Ortslage zur Schaffung von Baurecht für dringend anstehenden Wohnbedarf sowie zur Verdichtung vorhandener Baulücken unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke. Es soll außerdem Einfluß genommen werden auf die Gestaltung durch Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften.

Am 29.02.1996 hat die Gemeindevertretung den 1. Entwurf zur Satzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Stellungnahmen der TÖB und Nachbargemeinden wurden eingeholt. Der Entwurf der Satzung ist geändert worden. Die Gemeindevertretung hat am 24.10.1996 die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Die berührten Träger öffentlicher Belange werden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

2.0 LAGE DER GEMEINDE (ORTSSTRUKTUR)

Die Gemeinde Möllenbeck mit ihren Ortlagen Möllenbeck, Quadenschönfeld, Stolpe, Warbende und Flatow liegt ca. 20 km nordöstlich von Neustrelitz. Quadenschönfeld liegt im nördlichen Teil der Gemeinde an der L 331. Quadenschönfeld hat gegenwärtig 231 Einwohner.

Die ersten urkundlichen Erwähnungen greifen auf das Jahr 1322 zurück. Nach der Vermessung vom Jahre 1756 lag neben dem Gutshof ein Angerdorf mit Teich und Kirche auf dem Anger. Heute ist das Dorf verschmälert und an den Straßen fluchtgerecht aufgebaut. Die Kirche liegt seitlich neben der Straße, an den Gutshof anschließend. Östlich der Ortslage wurde weiter aufgesiedelt.

3.0 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

- In der Ortslage sind als **Denkmalobjekt** erfaßt:
 - die Kirche (mittelalterlicher turmloser Feldsteinquaderbau, Anfang 15. Jahrhundert, Turm von 1847) mit Feldsteinmauer
 - die Gutsanlage mit Gutshaus (2-geschossiger massiver Putzbau klassizistischer Art aus der 2. Hälfte 18. Jahrhundert), Parkresten, Molkerei (Dorfstraße 60), Schmiede und Garage von Bernstorff (Dorfstraße 58).

- Im Gemeindegebiet sind archäologische **Fundplätze** bekannt, vorwiegend in der Feldmark. Im Band I der Kunst- und Geschichtsdenkmäler des Freistaates Mecklenburg-Strelitz, II. Abteilung von G. Krüger, aus dem Jahr 1929 wird ein Burgwall von Quadenschönfeld genannt im Wald gelegen westlich des Slavenkensees.

- Im Abrundungsbereich 3 kreuzt eine **Energiefreileitung** die Flächen, die notwendigen Abstände dazu sind einzuhalten.

- Am Ortsausgang nach Burg Stargard befindet sich das Wasserwerk; die Brunnen liegen außerhalb der Ortslage. Die **Trinkwasserschutzzone II** beträgt 80 m allseitig um die Brunnen. In die Planzeichnung sind die Grenzen der TWSZ II und III nachrichtlich übernommen worden. Laut Trinkwasserversorgungskonzeption des Wasserzweckverbandes Strelitz ist ein Anschluß der Ortslage Quadenschönfeld an die Wasserversorgung Blankensee vorgesehen. Nach Außerbetriebnahme der Wasserfassung wird die Aufhebung der Trinkwasserschutzzone beantragt. Bis zur Aufhebung sind die Nutzungseinschränkungen innerhalb der Trinkwasserschutzzone zu beachten.

- Am Ortsausgang nach Burg Stargard westlich der L 133 gelegen, befindet sich ein Schweinezuchtbetrieb. Der Besitzer will diese Anlagen modernisieren und erweitern. Geplant ist die Umstellung auf Ferkelproduktion mit 500 Sauenplätzen. Das Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz läuft noch. Erste Gutachten aus dem Jahr 1993 gehen davon aus, daß diese Anlage im Dorfgebiet liegt und demzufolge von Abstandshalbierungen ausgegangen werden könnte. Dies ist jedoch nicht zutreffend. Der Schweinezuchtbetrieb befindet sich im Außenbereich und die bebaute Ortslage Quadenschönfeld ist nicht „durch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ geprägt. Die Ausweisung als „Dorfgebiet“ ist somit nicht zutreffend. Es sind also die nach VDI 3471 geforderten Abstände für Wohnbebauungen zu berücksichtigen. Die Gemeinde bekennt sich dazu, daß der Betrieb in seinem Bestand erhalten und geschützt sein soll. Erweiterungen sind jedoch nur in dem Umfang gestattet, daß die in der Satzung aufgezeigte Ortsentwicklung möglich ist. In Richtung Burg Stargard und Schweinezuchtbetrieb sind keine baulichen Erweiterungen geplant. Die vorhandene Bebauung an der L 133 wird dem Satzungsbereich mit zugeordnet. Die anschließenden Flächen verbleiben im Außenbereich.

Gegenwärtig sind in der Anlage ca. 200 Sauen mit Ferkel (Zahl schwankend zwischen 200 - 400) untergebracht, von idealen baulichen und technischen Voraussetzungen kann nicht ausgegangen werden. Laut VDI 3471 und bei einem Ansatz 0,4 bzw. 0,01 GV und 75 Punkte ergeben sich ca. 260 m Abstandsforderungen zur Wohnbebauung. Alle Abrundungsbereiche liegen somit in ausreichendem Abstand zur Anlage.

- Im Geltungsbereich der Planung sind keine **Altlasten** bekannt. Auf Grund seiner früheren Nutzung wird jedoch das ehemalige Silo am Ortsausgang nach Warbende als Altlastverdachtsfläche i.S.d. § 22(3) AbfAIG M-V dargestellt.

4.0 AUSGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Das alte Dorf liegt westlich der L 331. Die vorhandene Bebauung entlang der Dorfstraße wird im Geltungsbereich bis in einer Bebauungstiefe von 40 m berücksichtigt. Einzelne Lückenbebauungen sind möglich. Mit einbezogen wird der Standort „Silo“ (Abrundungsbereich 1 / einfache Abrundung).

Die alte Gutsanlage grenzt südöstlich an das alte Dorf. Quadenschönfeld hat sich später entlang der Hauptverkehrsstraßen weiter entwickelt. Im Osten wurde aufgesiedelt.

Planungsziel ist die Aufsiedlungen mit in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Die noch unbebauten Flächen dazwischen sind in der Satzung entsprechend als Abrundungsbereiche 3 und 4 gekennzeichnet worden. Es soll darüber hinaus das FS 55 mit seinen Flächen am Weg mit einbezogen werden (Abrundungsbereich 5). Zwischen Dorfstraße und Gutsbereich wurde westlich des Teiches eine öffentliche Zuwegung geschaffen. Ergänzende Bebauungen und Ortsabrundungen sind als Abrundungsbereich 2 geplant. Die Abrundungen in den Bereichen 2-5 sind den erweiterten Abrundungen zuzuordnen, nach § 4 Abs. 2a BauGB MaßnahmenG sind auf diesen Flächen nur Wohngebäude zulässig.

Im folgenden ergänzende Erläuterungen zu den einzelnen Abrundungsbereichen:

Abrundungsbereich 1:

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil soll im Westen beidseitig der Dorfstraße in gleicher Bebauungsgrenze enden. Somit wäre gegenüber Flurstück 118 am Standort des ehemaligen Silos noch eine Bebauung möglich. Auf Grund seiner früheren Nutzung stellt das ehemalige Silo eine Altlastverdachtsfläche i.S.d. § 22 (3) AbfAIG M-V dar. Das tatsächliche Gefährdungspotential kann erst durch Untersuchungen abgeklärt werden. Es können sich ggf. Nutzungsbeschränkungen ergeben. In der Planzeichnung ist entsprechend darauf hingewiesen worden.

Abrundungsbereich 2:

Westlich des Dorfteiches zweigt von der Dorfstraße ein Weg in Richtung alte Schmiede / Gutsanlage ab. Östlich des Weges sind bereits Grundstücke zum Zwecke einer Bebauung geteilt worden. Dieser Weg wird als öffentliche Zuwegung ausgebaut. Die Erschließung der angrenzenden Flächen ist möglich. Die beidseitig an den Weg angrenzenden Grundstücke werden als Abrundungsbereich 2 in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Abrundungsbereich 3:

Am Weg nach Loitz liegen noch größere unbebaute Flächen, für die mittels Satzung Baurecht geschaffen werden soll. Südlich des Weges wird das Baugebiet von einer Energiefreileitung gekreuzt, die notwendigen Bebauungsabstände sind einzuhalten. Es werden Bebauungstiefen in ausreichender Breite vorgegeben (40 m), zur Straße sind mindestens 3 m Bebauungsabstände einzuhalten. Die Einordnung der Bebauung ist somit in einer Tiefe von 37 m frei wählbar; die notwendigen Abstände zur Energiefreileitung können eingehalten werden. Festgelegt ist die einreihige Bebauung zur Erschließungsstraße. Laut vorhandener Flurstücksaufteilung und bei einer Bebauung pro Flurstück sind ca. 4-5 Eigenheimbebauungen südlich des Weges möglich. Nördlich des Weges ist das Flurstück 39 noch unbebaut. Es liegt zum Teil in der TWSZ II. Die Bereiche am Weg nach Loitz liegen außerhalb der TWSZ II und werden in den Geltungsbereich der Satzung mit einbezogen. Die Stilllegung des Wasserwerkes ist geplant, so daß eine Bebauung auch gegenüber des Geschloßwohnungsbaus dann möglich ist. Zu beachten sind die spezifischen Baugrundverhältnisse und die vorhandenen Gehölze am Standort, die weitgehend zu schützen sind.

Abrundungsbereich 4:

Beidseitig der L 331 / Bereich Ortsdurchfahrt liegen noch unbebaute Flächen. In diesem Bereich durchzieht eine Niederung mit Graben und Wasserfläche die Ortslage.

Mit in den Bebauungszusammenhang einbezogen werden sollen noch die möglichen bebaubaren Flächen. Ausgegrenzt werden die Bereiche nördlich der L 331 im Bereich des Grabens und Krümme. Ungünstige topografische Verhältnisse sind vorhanden; der Grabenverlauf soll auch zukünftig als Grünbereich im Landschaftsraum erlebbar sein. Die L 331 soll im Krümmenbereich ausgebaut werden.

Zur Wasserfläche südlich der L 331 sind entsprechende Bebauungsabstände einzuhalten. Bei der Ausgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung ist auf

vorhandene Flurgrenzen Bezug genommen worden. Nördlich der Landstraße ist die Bebauungstiefe auf 30 m beschränkt, südlich sind 40 m gestattet.

Zur Grundstücksgrenze Straßenseite sind 6 m Bebauungsabstände vorgegeben worden. Der vorhandene Baumbestand an der Ortsdurchfahrtsstraße (Allee) ist zu schützen und zu erhalten.

Im Abrundungsbereich 4 sollten vor Baubeginn die Baugrundverhältnisse am konkreten Standort detailliert untersucht werden (FS 53 und 78/1). Es ist allgemein von komplizierten und ungünstigen Baugrundverhältnissen in Nachbarschaft zum Wasserlauf auszugehen.

Mit berücksichtigt werden muß auch die Lage an der Ortsdurchfahrt der L 133. Die schallschutztechnischen Orientierungswerte, die für Mischgebiete gelten, können nicht eingehalten werden (siehe Nachweisführung am Ende der Ausführungen zu Pkt. 4.). Der Ort hat sich aber an der L 133 entwickelt und diese Bereiche sind vorbelastet. Es wäre nicht gerechtfertigt, weitere ergänzende Bebauungen gänzlich auszuschließen. Von den Orientierungswerten muß in diesem Fall abgewichen werden. Geeignete Maßnahmen zum Ausgleich wären, die Grundrißlösungen so zu gestalten, daß die Schlafräume der L 133 abgewandten Seite zugeordnet werden (siehe Textliche Festsetzungen). Die Abstände zur L-Straße sollten so weit wie möglich gewählt werden; Gehölzpflanzungen zum Straßenraum sind weitere geeignete Maßnahmen zur Schalldämmung.

Abrundungsbereich 5:

Die Aufsiedlungen im Norden der Ortslage werden durch eine Bebauung im Abrundungsbereich 3 an die Ortslage rangeführt. Die 3 vorhandenen Wohngebäude werden in den Geltungsbereich mit einbezogen: angrenzend auf dem FS 55 soll noch auf den zum Weg orientierten Flächen eine Bebauung möglich sein.

Der Geltungsbereich ist entsprechend festgesetzt worden; dieses Außenbereichsgrundstück wird mit in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil integriert.

In den einzelnen Abrundungsbereichen kann die Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert werden.

Abschließend ergänzende Bemerkungen zur:

Nachweisführung Lärmbelastungen im Bereich der L 133 / Ortsdurchfahrt
Quadenschönfeld

1. Ausgangspunkte:

- Verkehrsbelegung 1993: 2544 Fahrzeuge/24 h
- Verkehrsbelegung 2010: 4022 Fahrzeuge/24 h
- Geschwindigkeit: 50 km/h
- Annahme: gerade homogene Strecke/Bitumenbelag

2. Die Nachweisorte liegen 8 m bzw. 11 m von der Straßenmitte entfernt.

3. Der Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche lt. DIN 18005 beträgt am

- Immissionsort 8 m = 66,5 dB tags und
55 dB nachts
- Immissionsort 11 m = 66 dB tags und
54,5 dB nachts.

	Gemischte Bebauungsstruktur	Wohngebiete
4. Orientierungswerte:	tags = 60 dB	tags = 55 dB
	nachts = 50 dB	nachts = 45 dB
	bzw. 45 dB	bzw. 40 dB

Anmerkung: Bei Pegeln > 45 dB ist bei teilweise geöffnetem Fenster kein ungestörter Schlag möglich.

5. Es können weder die für Wohn- noch für Mischgebiete geltenden schallschutztechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Ausgangspunkt ist jedoch ein „vorbelasteter Bereich“. An der L 133 sind nur noch Einzelvorhaben möglich.

Mit der Satzung werden passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Auf die Lärmproblematik wird speziell hingewiesen.

5.0 AUSGLEICH UND KOMPENSATION

Nach § 8 a BNatSchG ist in den Abrundungsbereichen 2-5 von Eingriffen auszugehen, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfordern.

In der Satzung sind Festsetzungen getroffen worden, die verbindlich Gehölzpflanzungen zum freien Landschaftsraum festsetzen. Für den Abrundungsbereich 3 sind Baumpflanzungen zum Straßenraum festgesetzt (Laubbäume!). Es sind insgesamt versiegelungsarme Befestigungsarten vorzusehen (siehe textliche Festsetzungen) Im folgenden eine Liste empfohlener Gehölzpflanzungen:

Pflanzliste:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Traubenkirsche	Prunus padus

Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Salweide	Salix caprea
Ohrweide	Salix aurita

Möllerbeck, den 30. 1. 97



[Handwritten signature]