

# Ergänzungssatzung der Gemeinde Plauerhagen für den OT Zarchlin

Landkreis Parchim

Stand: August 2002

---

## Inhalt:

1. Allgemeines
2. Territoriale Einordnung
3. Bestand
4. Abgrenzung des Geltungsbereiches
5. Ver- und Entsorgung
6. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
7. Erhaltungsgebote

## **Begründung für die Satzung der Gemeinde Plauerhagen über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Zarchlin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

### **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Plauerhagen erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für den o.g. Bereich die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und durch Ergänzung Außenbereichsflächen und einzelne Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuordnet.

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 und 3 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung der o.g. Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und schneller regeln lassen.

Die Aufstellung der Satzung wurde durch die Gemeindevertretersitzung am ..... für Zarchlin beschlossen.

### **2. Territoriale Einordnung**

Die Gemeinde Plauerhagen mit Ortsteil Zarchlin liegt an der östlichen Grenze des Landkreises Parchim, ca. 27 km von der Kreisstadt entfernt. Zur Stadt Plau mit ihrem Erholungsgebiet Plauer See beträgt die Entfernung 5 km. Über die B 103 ist Zarchlin über Plauerhagen zentral erreichbar.

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 1.670 ha.

In der Gemeinde leben ca. 300 EW, davon im OT Zarchlin ca. 100 EW.

### **3. Bestand**

Die Gemeinde Plauerhagen liegt mit seinem Ortsteil Zarchlin im Gebiet der mecklenburgischen Großseenlandschaft, im Bereich der Zone der Rückzugsbewegungen des aktiven Inlandeises von der Äußeren zur Inneren Hauptendmoräne. Die Landschaft in der Gemarkung ist als flachwelliges bis ebenes Grundmoränengebiet erkennbar.

Im Norden bildet die Mildnitz eine natürliche Grenze zur benachbarten Gemarkung. Der Anteil an Waldflächen im Gemeindegebiet ist relativ gering, lediglich im NW, NO und im Süden befinden sich Waldstücke kleiner bzw. mittlerer Größe. Das übrige Territorium wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt, die Landschaft ist entsprechend ausgeräumt.

Die historisch gewachsene Struktur von Zarchlin ist als ein ehemaliges Gutsdorf gut erkennbar. Als Mittelpunkt fungierte das noch vorhandene Gutshaus. Die Hofanlage mit ihren flankierenden Wirtschaftsgebäuden besteht nicht mehr. Die sich auf der Nord-Ostseite der Kreisstraße 29 befindliche Wohnanlage der ehemaligen Tagelöhner ist noch existent.

Später erfolgte eine allmähliche Flächenansiedlung direkt beidseitig der Straße mit daranliegenden Höfen.

Nördlich angrenzend an die Wohngebäude befindet sich eine Rinderanlage mit 60 Kälbern und 80 Mutterkühen einer robusten Tierrasse, die ganzjährig auf den angrenzenden Weiden stehen.

Die Anlage befindet sich ca. 200 m von der neu ausgewiesenen Ergänzungsfläche 2. Aufgrund dieses Abstandes und der Lage am nördlichen Ortsausgang sind keine negativen Belästigungen für die künftige Bebauung zu erwarten.

Die historische Bausubstanz ist eingeschossig, wobei die Dachform zum größten Teil als Krüppelwalmdach und ein geringer Teil mit Steildach ausgebaut wurde. Die Traufstellung zur Straße hin ist hier typisch.

#### **4. Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Ortsteil Zarchlin definiert sich als Ansammlung von Gebäuden mit gewissem Gewicht und organischer Siedlungsstruktur.

Die vorhandene Bebauung im Ort hat solchen Umfang erreicht, dass eine Verdichtung und Ergänzung insbesondere im westlichen Ortsbereich angemessen erscheint und damit die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB rechtfertigt.

Die Festlegung des Geltungsbereiches erfolgt so, dass der durch überwiegende Wohnbebauung geprägte Innenbereich klargestellt wird und einzelne Außenbereichsflächen in diesen im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden.

Die Erschließung sowohl aus verkehrlicher Sicht als auch der Wasser- und Elektroenergieversorgung ist gesichert.

Öffentliche Grün- und Wasserflächen mit der Gutshausparkanlage, dem Spielplatz sowie den Teichen und dem Feuerwehrgebäude sind im Geltungsbereich integriert, da sie Verbindungen zur umgebenden Bebauung herstellen.

Den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln außerdem der Großbaumbestand sowie die Nebenanlagen mit Scheunen, Garagen und Kleintierställen.

Die angemessene Entwicklung wird im westlichen Teil der Ortslage durch die Ergänzungsflächen 1 bis 5 und im östlichen Teil durch die Fläche 6 beabsichtigt. Nach dem BauGB von 1998 sind in diesen Bereichen nicht nur Wohngebäude zulässig, vielmehr ist die umgebende prägende Nutzung auch auf die Ergänzungsflächen übertragbar.

Als einzelne Festsetzungen wurden in der Planzeichnung die Baugrenze, die Geschossigkeit und die Hausformen aufgenommen. Zugelassen sind dabei ortstypische Gebäude entsprechend § 2 der Satzung.

Für den Planinhalt erforderliche ortsbildwirksame Bäume wurden örtlich erfasst und als ortsbildprägender Baumbestand dargestellt, wobei nicht jeder Baum aufgenommen wurde. Sie sind nicht Bestandteil in den Flurkarten gewesen, die die Kartengrundlage für die Satzung gebildet haben. Ergänzt wurden außerdem Gebäude, die die Flurkarte nicht enthielt.

## **5. Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung

Die Gemeinde Plauerhagen wird seit 1987 zentral vom Wasserwerk Plau versorgt. Der Anschluss weiterer Grundstücke ist in Abstimmung mit dem WAZV Parchim/Lübz möglich.

### Abwasserbeseitigung

In Plauerhagen und im Ortsteil Zarchlin gibt es keine zentrale Dorfentwässerung. Die nur zum Teil mechanisch gereinigten Abwässer versickern oder gelangen über Gräben in den Vorfluter (Nähe Sportplatz). Dessen Verlauf endet in den Neuhofer und Daschower See. Aufgrund der relativ geringen Einwohnerdichte sowie der damit im Zusammenhang stehenden weitläufigen Bebauung ist der Bau einer zentralen Kläranlage für Zarchlin nicht wirtschaftlich. Der Bau und die Nachrüstung von Hauskläranlagen ist als kostengünstige Alternative nach den Regeln der Technik durchzuführen. Der WAZV Parchim/Lübz plant in den nächsten 15 Jahren keine zentrale Abwasseranlage für den Ortsteilanschluß.

### Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll gem. § 39 Abs. 3 LWaG verwertet oder in geeigneten Fällen versickert werden, soweit es die Standortbedingungen zulassen.

Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser von befestigten und überbauten Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigem Umfang erfolgen. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Gemäß § 81 LWaG sind bauliche Anlagen im Abstand von 7 m zum Uferbereich an Gewässern (Seen, Teichen, offenen Gräben, Vorflutern) unzulässig.

### Elektroenergie

Die Einspeisung der vorhandenen Transformatorenstation in Zarchlin erfolgt über Freileitungen vom Umspannwerk Plau aus.

### Erdgasversorgung

Die Ortslage ist nicht an die Erdgasversorgung über Hansegas angeschlossen. Allerdings verläuft östlich der Bebauung von Süden nach Norden die Hochdruckgasleitung Dabel – Plau zusammen mit einem Informations/Steuerkabel. Der Verlauf ist in der Planzeichnung als ungefährender Verlauf übernommen worden. Überbauungen dieser Trasse sind nicht gestattet. Die Näherungsabstände sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

## 6. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind für Bauvorhaben im Außenbereich zum Umfang des Eingriffs und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Es wird angestrebt, den Ausgleich auf den Grundstücken zu realisieren, um eine dorftypische Durchgrünung und eine Eingliederung der Bebauung in die Landschaft zu fördern.

Innerhalb der Ortslage sind stellenweise, wie schon genannt, viele Bäume und Baumreihen vorhanden. Diese sind nach § 4 Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern unter Schutz gestellt.

Eine Beseitigung, Beschädigung oder Veränderung sind nicht gestattet. Dieses ist insbesondere bei der Planung neuer Grundstückszufahrten zu berücksichtigen.

Falls Bäume gefällt oder ihre Wuchsform verändert werden soll, ist laut Naturschutzzuständigkeitsverordnung eine Ausnahmegenehmigung beim Landrat als Untere Naturschutzbehörde zu beantragen.

Da in Mecklenburg-Vorpommern kein Eingriffsmodell per Gesetz oder Erlass vorgeschrieben ist, erfolgt die nachfolgende Bewertung von Bestand und Planung (Eingriff) nach dem Bewertungsrahmen von Rheinhessen-Pfalz vom 15. 03. 1989. Beiliegend ist die Biotopwerttabelle beigelegt.

Die Bewertung nach dem Biotopwertmodell kann dabei nur als rein rechnerischer Vergleich verstanden werden, da die vielfältigen Elemente des Naturhaushaltes, der Artenzusammensetzung und die Bedeutung der Flächen als Lebensraum nicht rein nach Zahlen schematisch abschätzbar sind.

Für die einbezogenen Ergänzungsflächen 1 bis 6 ist der Eingriff zu regeln.

### 1. Flächen vor dem Eingriff

Fläche / Nutzung	m <sup>2</sup>	Faktor	Punkte
1 Acker	3.250	0,3	975
2 Garten / Hoffläche	7.600	0,3	2.280
3 Gartenland	2.100	0,4	840
4 Garten	1.350	0,4	540
5 Garten	2.100	0,4	840
6 Garten	1.800	0,4	720
	<b>18.200</b>		<b>6.195</b>

### 2. Flächen nach dem Eingriff (bei einer Grundflächenzahl von 0,3 pro Grundstück)

Fläche / Nutzung	m <sup>2</sup>	Faktor	Punkte	Differenz zu 1.
1 Versiegelung (Gebäude / Zufahrten)	975	0,0		
Gartenland	2.275	0,4	910	65
2 Versiegelung	2.280	0,0		
Gartenland	5.320	0,4	2.128	152
3 Versiegelung	630	0,0		
Gartenland	1.470	0,4	588	252
4 Versiegelung	405	0,0		
Gartenland	945	0,4	378	162
5 Versiegelung	630	0,0		
Gartenland	1,470	0,4	588	252
6 Versiegelung	540	0,0		
Gartenland	1,260	0,4	504	216
	<b>18.200</b>		<b>5.096</b>	<b>1099</b>

### 3. Maßnahmen zum Ausgleich

Fläche	Maßnahmen	Punkte
1	• Pflanzen von 6 Einzelbäumen (3 je Grundstück, pro Baum 17,5 Punkte) - siehe Artenliste -	105,0
2	• Pflanzen von 12 Einzelbäumen (3 je Grundstück) - siehe Artenliste -	210,0
3	• Pflanzen von 3 Einzelbäumen (1 Grundstück) - siehe Artenliste -	52,5
	• Anlegen einer 50 m langen Hecke zum Feuerwehrgelände mit 3 m Breite ( $50 \times 3 \text{ m} = 150 \text{ m}^2 \times 0,6^2 = 90 \text{ Punkte}$ )	90,0
		<b>142,5</b>
4	• Pflanzen von 3 Einzelbäumen (1 Grundstück) auf dem Grundstück – siehe Artenliste -	52,5
	• Pflanzen von 6 Obstbäumen , außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Grundstück – siehe Artenliste -	105,0
		<b>157,5</b>
5	• Pflanzen von 3 Einzelbäumen (1 Grundstück) auf dem Grundstück – siehe Artenliste -	52,5
	• Pflanzen von 10 Obstbäumen , außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Grundstück – siehe Artenliste -	175,0
		<b>227,56</b>
6	• Pflanzen von 3 Einzelbäumen (1 Grundstück) auf dem Grundstück – siehe Artenliste -	52,5
	• Pflanzen von 8 Obstbäumen , außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Grundstück – siehe Artenliste -	140,0
		<b>192,5</b>
	<b>Gesamt:</b>	<b>1.035,0</b>

#### Artenliste für Bäume:

standortgerechte einheimische Laubbäume:

Eiche, Linde, Ahorn, Birke, Holzapfel, Vogelbeere

Anforderungen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm

#### Artenliste für Obstgehölze:

standortgerechte Obstbäume:

Apfel, Birne, Süßkirsche

Anforderungen: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm (aufgrund des besseren Anwuchses)

#### Artenliste für Sträucher:

standortgerechte einheimische Sträucher:

Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Holunder

Anforderungen: Strauch, 2 x verpflanzt

Hecke: Sträucher mit Überhältern im Abstand von 10 – 25 m

Überhälter: Linde, Ahorn, Vogelbeere

Anforderungen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm

Mit den aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff rein rechnerisch zu über. 90 % ausgeglichen. Dieser Ausgleich ist hier vorrangig aufgrund der Versiegelung ermittelt worden. Es müssen aber auch die positiven Wirkungen auf das Ortsbild berücksichtigt werden, die eine Zersiedlung mit dieser Satzung in den Außenbereich verhindern.

Die durchgeführten Maßnahmen sind als Abs. 1 des § 3 Ausgleichsmaßnahmen / Erhaltungsgebote Bestandteil der Satzung. Sie sind auf den Grundstücken zu realisieren.

Da nach dem BauGB zeitliche Umsetzungen im Rahmen der Satzung nicht regelbar sind, werden folgende Hinweise Bestandteil der Planunterlage:

1. Die Pflanzmaßnahmen sind zwei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken zu realisieren.
2. Es wird eine zweijährige Pflegeabsicherung festgelegt, die den Erhalt bzw. den gleichwertigen Ersatz abgestorbener Gehölze gewährleistet.
3. Die vorhandenen Gehölze sind gemäß RAS-LP 4 während der Bauarbeiten zwingend zu schützen.

## 7. Erhaltungsgebote

Innerhalb des Geltungsbereiches sind erhaltenswerte Großbäume und Grünflächen als solche festgesetzt und damit von der Bebauung ausgeschlossen.

Im einzelnen stehen unter Schutz:

- Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm,
- Obstbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 90 cm,
- mehrstämmige Bäume, sofern mindestens zwei Stämme zusammen einen Stammumfang von 60 cm aufweisen,
- Baumgruppen, d. h. Bäume mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 30 cm, wenn sie in einer Gruppe von mindestens 3 Bäumen so zusammenstehen, dass sich die Kronenbereiche berühren oder der Abstand zwischen den Stämmen nicht mehr als 5 m beträgt.

Maßgebend ist der Stammumfang in einem Meter Höhe vom Erdboden.

Diese Aufstellung ist als Abs. 2 des § 3 – Ausgleichsmaßnahmen, Erhaltungsgebote – Bestandteil dieser Satzung.

Plauerhagen, 10.12.2002



*Heinrich*  
.....  
Der Bürgermeister

## Anlage

## Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung\*

## Bewertungsrahmen

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage	0,2
4. intensiv bewirtschaftete Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,3
5. Extensive Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6. Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8. Kleingartenanlagen	0,4
9. Öffentliche Grünfläche	0,5
10. Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	0,6
12. Intensive Grünlandnutzung	0,4
13. Extensive Grünlandnutzung	0,7
14. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15. Streuobstwiesen	0,9
16. Brachflächen/Sukzessionsflächen (soweit nicht Ziffer 24)	0,7
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18. Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19. Nadelwald	0,5
20. Feldgehölze/Hecken/stufige Waldränder	0,7
21. Einzelbäume (25 m <sup>2</sup> /Baum), Baumgruppen, Alleen	0,8
22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23. Fischereiliche genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24. Biotoptypen nach § 24 LPflG (z.B. Röhricht, Hochstaudenbereiche, Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0

\* Quelle: Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung