

Gemeinde Eldena

Satzung
der Gemeinde Eldena, Landkreis Ludwigslust
über die Bestimmung von Vorhaben in dem
bebauten Bereich der Ortslage Güritz
Gemarkung Güritz im Außenbereich

TEIL B - TEXT -

Begründung der Satzung

Gebilligt durch Beschluß der
Gemeindevertretung am: *29.04.97*

ausgefertigt am: *25.08.97*



Strauhs
Bürgermeister Gemeinde Eldena

Gemeinde Eldena

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Allgemeine Verhältnisse
2. Begründung für die Aufstellung der Satzung
3. Örtliche Bauvorschriften
4. Erschließung
5. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft
6. Sonstiges

Die Begründung der Satzung umfaßt die Seiten 1 - 8.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Ortsteiles erfolgt über die Zufahrt von der westlich verlaufenden Bundesstraße B 191.

In südlicher Richtung besteht eine Verbindung über die Müritz-Elde-Wasserstraße in Richtung Krohn.

Die örtlichen Wege sind noch unbefestigt.

Bundes- oder Landesstraßen werden von der Satzung nicht berührt.

4.2 Erschließung

- Wasserversorgung

Versorgungsträger ist der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz.

Die Bereitstellung von Wasser für Feuerlöschzwecke sollte nach Möglichkeit aus Feuerlöschteichen, natürlichen Gewässern erfolgen, da die Nennweiten der vorhandenen Trinkwasserleitungen für Feuerlöschzwecke an größeren Objekten nicht ausreichend sind.

- Abwasserbeseitigung

Für den Bau einer Kanalisation gibt es noch keine Entscheidung und zeitliche Einordnung. Die Abwasserbeseitigung muß daher auch über einen mittleren Zeitraum über Kleinkläranlagen nach DIN 4261 erfolgen.

Die Anlagen zur Abwasserbehandlung haben den Forderungen des § 7a des Wasserhaushaltsgesetzes zu entsprechen.

Es gilt hierfür:

- die Allgemeine Rahmenverwaltungsvorschrift über Mindestanforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer,
- Rahmen-Abwasser VwV, geändert durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift und deren nachgeordnete Vorschriften.
- Abwasserherkunftsverordnung vom 03.07.1987.

Bei den weiteren Planungen ist das mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur sowie der Unteren Wasserbehörde abgestimmte Abwasserkonzept für den Ortsteil Güritz mit heranzuziehen.

Durch die Untere Wasserbehörde wird dahingehend orientiert, daß bis zum 31.12.2005 gemäß EG Richtlinie alle vorhandenen Abwasseranlagen, die derzeit noch Bestandsschutz genießen, den anerkannten Regeln der Technik nach § 37 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern zu entsprechen haben.

- Energieversorgung - Elektro

Versorgungsträger ist die Westmecklenburgische Energieversorgung AG. Der Ortsteil Güritz wird über eine 20 kV und über eine 1 kV-Freileitung versorgt. Nach Aussagen des EVU ist die vorhandene 1 kV-Energieübertragung ausgelastet. Zur Stabilisierung und Erweiterung wird eine Netzverstärkung erforderlich.

Unternehmenseigene Versorgungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt bzw. überbaut werden oder sich ihnen in unzulässiger Weise genähert werden.

Im ausgewiesenen Baubereich befinden sich 0,4 kV und 20 kV Kabel sowie 0,4 kV Freileitungen der WEMAG.

Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist die WEMAG vorher zu konsultieren. Durch die Bebauung notwendige Leitungsumlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden.

Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Diese ist rechtzeitig mit dem Netzdienststellenleiter in Ludwigslust zu vereinbaren.

Pläne sind zur örtlichen Einweisung mitzubringen.

Während der Bauarbeiten ist die Einhaltung der DIN 1998 sowie der DIN VDE 0211 und der DIN VDE 0100 Teil 520 zu gewährleisten. Die genaue Lage der unterirdischen Anlagen ist durch Querschläge in Handschachtung oder durch andere geeignete Methoden zu ermitteln. Bei den Arbeiten sind die notwendigen Sicherheitsabstände zu beachten. Weitere Auflagen können bei der örtlichen Einweisung erteilt werden. Es gelten die Hinweise zum Schutz von Versorgungsanlagen.

- Energieversorgung - Gas

Versorgungsträger der Region ist die HGW Hanse Gas.

Im Bereich Güritz liegen keine Gasleitungen des EVU.

Angaben zum möglichen Anschluß des Ortsteiles liegen nicht vor.

- Fernmeldeversorgung

Versorgungsträger ist die Telekom, Direktion Rostock.

Im Ortsteil Güritz befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom.

Die Trassen, auf die Rücksicht zu nehmen sind, verlaufen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

Durch das Versorgungsunternehmen ergeben sich nachstehende Hinweise:

- Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.
- Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt oberirdisch. Der Netzausbau ist unzureichend, so daß eine weitere Versorgung nach umfangreicher Erweiterung möglich ist.

5. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur

5.1 Gewässer

Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen. Dabei sollte Niederschlagswasser in Abhängigkeit von der Beschaffenheit möglichst am Standort versickert werden. Dazu ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 (Januar 1990) zu beachten.

Für die Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere § 19 g - 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie § 20 des Wassergesetzes einzuhalten.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes einzuholen.

Bei einem Ausbau von Gewässern sind die Grundprinzipien eines naturnahen Gewässerausbaues durchzusetzen.

Für geplante Instandsetzungs- bzw. Ausbaumaßnahmen von Gewässern ist das erforderliche Zulassungsverfahren entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften durchzuführen (§§ 28, 31 Wasserhaushaltsgesetz).

5.2 Altlasten

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht gibt es keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Hinweise Beachtung finden.

Mit der Ausweisung von Bauland erzeugt der Träger der Bauleitplanung bei den Bauherren das Vertrauen, daß die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist.

Aus den vorliegenden Unterlagen ergeben sich keine Informationen, nach denen im Planungsgebiet Altlastverdachtsflächen entsprechend § 22, Abs. 1 - 3, fünfter Teil AbfAlG M-V abzuleiten sind.

Gemäß § 3, Abs. 5 AbfZustV ist der Landrat für die Ermittlung, Ersterfassung und Überwachung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten im Sinne des fünften Teils des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern zuständig.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie verdeckte Müllablagerungen, unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Ludwigslust zu informieren.

In diesem Fall sind die Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 2 und § 3 AbfG verpflichtet.

Bei den zu planenden Bauvorhaben ist darauf zu achten, daß weder Boden noch Bauschutt auf den zur Nutzung vorgesehenen Flächen kontaminiert sind.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

Unbelasteter Boden darf wie alle unbelasteten Bauabfälle nach § 18 AbfALG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind einer Wiederverwertung zuzuführen. Unbelasteter Bauschutt ist einer Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Alle übrigen Chargen sind ebenfalls auf Recyclingfähigkeit zu überprüfen und entsprechenden Anlagen zuzuleiten. Belasteter Bodenaushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen.

5.3 Naturschutz

Bei der Nutzung der Baulücken ist auf den Schutz der bestehenden Großbäume schon in der Planungsphase zu achten. Daher wird in jedem Einzelfall, in dem Bäume oder Hecken betroffen sein können, eine Abstimmung mit der Kreisnaturschutzverwaltung erforderlich.

Bei neuen Baugrundstücken sollten mind. 3 standortgerechte heimische Laubbäume oder wahlweise 30 m laubabwerfende Hecke gepflanzt werden.

Bei der Gestaltung der Grundstückszufahrten ist darauf zu achten, daß der vorhandene Baum- und Heckenbestand erhalten bleibt und nicht beeinträchtigt wird.

6. Sonstiges

6.1 Immissionsschutz

- Schallschutz

Unter Annahme einer Nutzung als allgemeines Wohngebiet bzw. Kleinsiedlungsgebiet (Kleintierhaltung) werden auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1, Teil 1, Ziffer 1.1b) für "Kleinsiedlungsgebiete und allg. Wohngebiete" (§§ 2 und 4 BauNVO) Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) tags von 55 dB(A) und nachts von 45 bzw. 40 dB(A) gefordert. Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie diese Richtwerte tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

- Beheizung

Für die Beheizung sollte auf umweltfreundliche Energieträger orientiert werden.

- Immissionen (Lärm, Gerüche, Schadstoffe)

Die im Nordwesten der Ortslage betriebenen Stallanlagen der Gütitzer Landwirtschaftlichen Erzeuger- und Vertriebsgesellschaft stehen unter Bestandsschutz. Zur Vermeidung von unzulässigen Immissionen (Lärm, Gerüche, Schadstoffe, Stäube u.a.m.) durch diese Anlagen wird generell ein Mindestabstand zur nächsten Wohnbebauung gefordert.

Der Abstand zwischen den genannten Stallanlagen und dem Geltungsbereich beträgt 600 m und muß bei jetzigem Bestand als ausreichend angesehen werden.

Eine evtl. Vergrößerung des Bestandes der Stallanlagen hat keinen Bestandsschutz und kann nur unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbausubstanz erfolgen.

6.2 Denkmalpflege

Nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVBl M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) sind die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes zu berücksichtigen (gem. §§ 1 Abs. 3, 4 Abs. 2 Nr. 8 DSchG M-V)

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege ist bei tiefgreifendem Bodenaushub zu beteiligen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, jedoch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 18.12.1993, S. 975 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

6.3 Liegenschaften

- Bestehende Eigentums- und Pachtverhältnisse sind zu beachten.
- Im Ortsteil Güritz sind nachstehend aufgeführte Liegenschaften des Bundes bzw. Landes vorhanden:

Ortsteil Güritz
Revierförsterei

Geplante Veränderungen, die die genannten Liegenschaften betreffen, sind rechtzeitig mit dem zuständigen Landesbauamt abzustimmen.

Die Landesvermögens- und Bauabteilung der OFD Rostock sind nachrichtlich zu beteiligen.

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen mit eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine ist das Vermessungs- und Katasteramt rechtzeitig zu benachrichtigen.

Es gilt das Vermessungs- und Katastergesetz (VermKATG) vom 21. Juli 1992.

6.4 Festlegung gemäß Landeswaldgesetz

Nach § 20 Landeswaldgesetz gilt eine Ausnahmegenehmigung gemäß nachstehenden Bedingungen zur Verringerung des Mindestabstandes von 50 m.

1. Der Abstand der bereits im Satzungsgebiet **vorhandenen Wohnbebauung** zu Waldflächen wird für **neu geplante Wohnbebauung** als Mindestabstand zu Waldflächen festgelegt.
2. Einer Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken kann nur dann zugestimmt werden, wenn die Abstandsforderungen gem. **Pkt. 1** abgesichert sind.
3. Bei der Erweiterung von **vorhandenen Wohngebäuden** ist ein gesonderter Antrag auf Ausnahmegenehmigung notwendig.
Hier ist jeder Einzelfall gesondert zu prüfen.
4. Die Ausnahmezulassung ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter.
5. Bei geplanten Feuerungsanlagen ist die Waldbrandschutzverordnung von M-V zu beachten.