

Gemeinde Warnkenhagen – Landkreis Güstrow
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Warnkenhagen
(nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG (gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)



**Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Warnkenhagen /
Amt Mecklenburgische Schweiz**



A&S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. E. Maßmann
Architektin für Stadtplanung

Dipl.-Ing. U. Schürmann
Landschaftsarchitektin



Neubrandenburg, Juni 2010

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 Vorbemerkungen / Rechtsgrundlagen**
- 2.0 Territoriale Einordnung**
- 3.0 Ausgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung / Festsetzungen**
- 4.0 Erschließung**
- 5.0 Prüfung der Verträglichkeit für die Natura 2000-Gebiete**
- 6.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

1.0 VORBEMERKUNGEN / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeinde Warnkenhagen hat am 23.11.2009 beschlossen, dass Verfahren für die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für Warnkenhagen einzuleiten.

Mit der Satzung werden die heute in der Örtlichkeit vorhandenen Abgrenzungen zum Außenbereich festgelegt.

Für die in den Innenbereich einbezogenen Ergänzungsflächen sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Grundstücke geschaffen werden.

Rechtsgrundlage für die Erarbeitung der Satzung ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB kann die Gemeinde die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen und einzelne Außenbereichsflächen einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind und die Erschließung gesichert ist.

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) sind Satzungen nach § 34 BauGB von der Pflicht zur förmlichen Durchführung einer Umweltprüfung ausgenommen worden. Die Satzung muss gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB jedoch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Nach Nr. 2 und Nr. 3 des selbigen Paragraphen ist weiterhin Voraussetzung, dass

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Insbesondere zu berücksichtigen sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Nach § 1 a BauGB sind bei Eingriffen in Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachzuweisen. Aufgabe der zu planenden Gemeinde ist, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und über Vermeidung, Ausgleich und Ersatzmaßnahmen abwägend zu entscheiden. Im Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde sind in der Ergänzungssatzung entsprechende Festsetzungen zu treffen. Nicht der Eingriffsregelung unterfallen Grundstücke, die bisher schon nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB bebaut werden konnten.

2.0 TERRITORIALE EINORDNUNG

Die Gemeinde Warnkenhagen liegt am westlichen Rand des Amtsgebietes Mecklenburgische Schweiz im mittleren Teil des Landkreises Güstrow.

Die Gemeinde Warnkenhagen umfasst eine Gesamtfläche von 1.949 ha und wird durch folgende Gemarkungen gebildet:

- Gottin
- Tellow
- Tenze
- Warnkenhagen

Die verkehrliche Erschließung der Gemeinde erfolgt über die Kreisstraße GÜ 42, die an die B 104 anbindet. Die Entfernung zum Amtssitz nach Teterow beträgt 14 km und zur Kreisstadt nach Güstrow 29 km. Zum Oberzentrum Rostock beträgt die Entfernung 62 km.

In der Gemeinde leben heute 370 EW (Stand Okt. 2009). Davon leben 82 EW in dem kleinen Ort Warnkenhagen.

Hauptort der Gemeinde ist Gottin. Hier sind die gemeindlichen Einrichtungen, Freiwillige Feuerwehr und ein Bürgerhaus vorhanden. Einrichtungen zur Versorgung der Einwohner mit Waren des täglichen Bedarfs sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Die Versorgung erfolgt in den Orten durch mobile Anbieter bzw. werden die Einkaufsmöglichkeiten insbesondere in Teterow als Mittelzentrum mit Teilfunktion genutzt.

Beschult werden die Kinder in der Schule in Matgendorf und Jördenstorf. Der Schulweg wird mit dem Schulbuss zurück gelegt.

Warnkenhagen wurde erstmals 1398 urkundlich erwähnt. Das beeindruckendste Gebäude des Ortes ist die Kirche, ein Backsteinbau des 14. Jahrhunderts, die sich nördlich der ehemaligen Gutsanlage befindet. Die Kirche wird von einem Friedhof mit Feldsteinmauer umgeben. Die alten Landarbeiterhäuser sind westlich der Kirche um einen Dorfbereich gruppiert und heute größtenteils saniert.

Aus einem Vergleich der Ortsstrukturen von 1885 und heute kann man schließen, dass keine großflächigen Ergänzungen der Ortsstruktur stattgefunden haben. Lediglich südlich der ehemaligen Gutsanlage wurden wenige Gehöfte, heute nur noch mit ländlicher Wohnfunktion angesiedelt. In den 1980-er Jahren entstanden an der Straße zum Gutshaus 2 Eigenheime. Nach der Wende entstanden in Warnkenhagen bisher 4 neue Eigenheime innerhalb der bebauten Ortsstruktur.

Im Außenbereich entstand am Südostrand des Dorfes am Pölitzer Weg ein Landwirtschaftsbetrieb. Die Entfernung zur bebauten Ortslage beträgt 230 m.

Das Dorf liegt in einem attraktiven Landschaftsraum, der sich durch die intensive Begrünung in das Dorf hineinzieht. Andererseits ergeben sich wunderschöne Blickbeziehungen in die Landschaft.

3.0 AUSGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES / PLANFESTSETZUNGEN

Mit der Satzung sollen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für die Ortslage Warnkenhagen zweifelsfrei festgelegt werden.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Plan zur Satzung eingezeichneten Geltungsbereichslinien liegt.

Kartengrundlage ist die Flurkarte der Flur 1 Gemarkung Warnkenhagen des Landkreises Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt. Die Vervielfältigungsgenehmigung Nr. 7/2009 vom 2. November 2009 wurde für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erteilt. Die Flurkarte im Maßstab ca. 1: 3.000 wurde auf 1: 2.000 vergrößert.

Mit der Satzung werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Dorflage von Warnkenhagen klargestellt. Die Klarstellung umfasst alle mit Hauptgebäuden bebaute Flurstücke, die ganz bzw. teilweise einbezogen werden. Für die innerhalb der Grenze des Geltungsbereichs vorhandenen Baulücken ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 zu beurteilen. Lücken, die augenscheinlich ausreichend Platz für eine Bebauung bietet, ist auf den Flurstück 177/2 vorhanden.

Einzelne Außenbereichsflächen, die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 als Ergänzungsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wurden sind durch Schraffur gekennzeichnet. Für Bauvorhaben auf den Ergänzungsflächen gelten die Festsetzungen der Karte der Satzung.

In Warnkenhagen werden 3 Ergänzungsflächen ausgewiesen.

Durch die Ergänzungsfläche 1, die sich am südlichen Ortsrand an der Kreisstraße nach Bartelshagen befindet, wird die Struktur geringfügig ergänzt.

Hier werden das unbebaute Flurstück 33/8 und ein Teil des Flurstücks 33/6 mit einer Gesamtfläche von 2.283 m² in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Die Fläche ist als Grünland bzw. Ackerfläche genutzt und grenzt an das mit einem Wohnhaus bebauten Flurstück 32/2 an. An der straßenseitigen Flurstücksgrenze sind einige junge Laubbäume vorhanden, die weder die Zufahrt zum Grundstück noch die geplante Bebauung stören und zu erhalten sind. Die Ergänzungsfläche wird als Standort für ein Wohnhaus ausgewiesen. Das Baufeld, in dem das Hauptgebäude zu errichten ist, wird großzügig festgesetzt, um einen angemessenen Abstand des Wohngebäudes zur Kreisstraße zu ermöglichen. Die zum

Ausgleich festgesetzte Heckenpflanzung gemäß Pkt. 6 dient gleichzeitig der Be- und Eingrünung des Baugrundstücks. Der Standort ist in der Planzeichnung nicht festgesetzt sondern ist vom Grundstückseigentümer frei wählbar auf dem Grundstück.

Die Ergänzungsfläche 2 ist 1.707 m² groß liegt innerhalb der bebauten Ortslage westlich der Dörpstrat. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 6/1, die als Grünland genutzt genutzt wird. Zur nördlich befindlichen Kläranlage auf Flurstück 17/4, die eine geschlossene Anlage mit unterirdischen Pumpen ist, wird ein Abstand von 28 m zur Ergänzungsfläche gehalten. An der Grenze zur Kläranlage werden wie in Punkt 6 näher beschrieben Pflanzmaßnahmen in Form einer Pufferzone als Ausgleichsmaßnahme und optischer Abtrennung festgesetzt. Der Abstand zum vorhandenen Teich beträgt im Minimum 10 m. Der vorhandene Gehölzbestand an der Dörpstrat wird nicht beeinträchtigt. Eine Grundstückszufahrt ist augenscheinlich vorhanden. Innerhalb des Baufeldes ist ein Wohnhaus zu errichten.

Die Ergänzungsfläche 3 ist 1.700 m² groß und befindet sich am nordwestlichen Ortsrand nördlich der Kirche auf Flurstück 177/1. Hier bietet die vorhandene Hausgartenfläche westlich des vorhandenen Wohnhauses bei Bedarf eine Baumöglichkeit. In der Örtlichkeit zeichnet sich eine natürliche Grenze der Ergänzungsfläche durch den angrenzenden Acker ab. Für die Errichtung eines Wohnhauses ist ein Baufeld in einer Größe von 15 x 20m festgelegt. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme gemäß Pkt. 6 dient gleichzeitig der Eingrünung des Grundstücks zum angrenzenden Acker.

Die mit der Satzung festgelegte Ergänzung der Ortslage für 3 Wohnhäuser fügt sich städtebaulich in die vorhandene Ortsstruktur ein und ist vereinbar mit dem Eigenbedarf von Warnkenhagen. Von der Möglichkeit des Erlasses von „Örtlichen Bauvorschriften“ gemäß § 86 Landesbauordnung M-V hat die Gemeinde abgesehen. Künftige Bauvorhaben sind nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 Abs. 1 zu gestalten.

ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Haupteerschließung der Dorflage erfolgt durch die Dörpstrat, die von Gottin, westlich von Warnkenhagen in Nord-Süd- Richtung durch die Ortslage verläuft und weiter nach Bartelshagen führt. Es ist die Kreisstraße GÜ 42. Die Straße ist asphaltiert und hat einen einseitigen Gehweg sowie Straßenbeleuchtung. An der Dörpstrat südlich der Kirche ist ein öffentlicher Parkplatz und ein Containerstellplatz für Wertstoffe vorhanden. Ein Bushaltestelle und Buswendeplatz sind ebenfalls an der Dörpstrat. An die Dörpstrat sind alle weiteren Straßen im Ort angebunden.

Die ursprüngliche Bebauung westlich der Kirche, wird von der Straße Am Dorfplatz erschlossen, die neu ausgebaut wurde und mit Betonpflaster befestigt ist. Die Straße An der Kirche ist teilweise gepflastert und teilweise unbefestigt. Die Straße Zum Gutshaus ist neu mit Asphalt ausgebaut. Dies trifft auch auf den Pölitzer Weg zu. Die verkehrliche Anbindung der Ergänzungsstandorte erfolgt direkt an der Dörpstrat bzw. An der Kirche.

In Warnkenhagen ist ein öffentliches Trinkwasser- und Abwassernetz vorhanden. Das Abwasser wird in einer zentralen Kläranlage, die sich auf Flurstück 17/4 östlich des ehemaligen Gutshauses befindet. Betreiber des Trinkwasser- und des Abwassernetzes einschließlich Kläranlage ist der Wasser/ Abwasserzweckverband „Mecklenburgische Schweiz“. Für die Ergänzungsflächen 1 und 3 müssen die vorhandenen Netze erweitert werden. Nach AVBWasserV §9 ist dafür zusätzlich zu den Trinkwasserhausanschlusskosten vom Grundstückseigentümer zu zahlen. Der Anschluss an das Trink- und Abwassernetz ist beim Betreiber der Anlagen zu beantragen.

Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versichern oder auf den Grundstücken als Brauchwasser zu verwenden. Für die Einleitung von überschüssigen Regenwasser in die Vorflut ist die Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Vor dem Pflanzen der Hecken ist eine Vorortbegehung mit dem Bereich Wasser Teterow, Herrn Burmeister zu vereinbaren, um sicherzustellen, dass keine Trinkwasserleitungen im Pflanzbereich liegen.

Das öffentliche Elektroenergieversorgungsnetz befindet sich in Rechtsträgerschaft der E.ON edis AG und das Telekommunikationsnetz der Telekom AG.

Die Stromversorgungsanlagen sind im Jahr 2006 erneuert und auf den Stand der Technik gebracht worden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist eventuell durch Deutsche Telekom die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.

Anträge und Abstimmungen zur Versorgung der Bauvorhaben sind bei den Betreibern der Anlagen zu stellen.

Warnkenhagen wird über den öffentlichen Personennahverkehr der Verkehrsgesellschaft bedient.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden, bekannt. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teilen von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen §2 (1) DSchG M-V. Gemäß § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Die Lage der Bodendenkmale wurde aus dem übergebenen Lageplan in die Karte zur Satzung übernommen. Die folgenden Hinweise werden zur Beachtung ebenfalls übernommen.

Hinweis:

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 in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden §11 (3) DSchG M-V.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Schwerin zu erhalten.

4.0 PRÜFUNG DER VERTRÄGLICHKEIT FÜR DIE NATURA 2000 - GEBIETE

Im Umland von Warnkenhagen befinden sich folgende Natura 2000 – Gebiete:

- FFH-Gebiet DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“
- Europäisches Vogelschutzgebiet DE 2239-401 „Nebel und Warinsee“ (SPA 38)

Der Abstand zwischen den Schutzgebieten und der Ortslage Warnkenhagen beträgt mehr als 3 km.

Gemäß Artikel 6 Abs. 3 der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sind schutzgebietsrelevante Projekte und Pläne auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen.

§ 35 BNatSchG verlangt eine Verträglichkeitsprüfung nur für Pläne im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG, d.h. für Pläne, die geeignet sind, ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen zu können.

Die FFH- bzw. SPA-Verträglichkeitsprüfung erfolgt integriert in das Aufstellungsverfahren für die Satzung nach dem Ablaufschema in Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.2002, zuletzt geändert durch Erlass vom 31.08.2004. Die Entscheidung über das Vorliegen eines Planes im Sinne des § 16 LNatG M-V, §§ 34, 35 BNatSchG (Vorprüfung) und über die Zulässigkeit eines Planes im Rahmen der Hauptprüfung trifft bei der Aufstellung einer städtebaulichen Satzung die Gemeinde.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Vorhaben die Kriterien nach Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.2007 für einen Plan im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG teilweise erfüllt.

- Es handelt sich nicht um eine Handlung innerhalb eines Natura 2000- Gebietes.
- Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.
- Es handelt sich nicht um nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen bzw. nach WHG erlaubnis- bzw. bewilligungsbedürftige Gewässernutzung.

Zusätzlich wurde festgestellt, dass die Grenze des Geltungsbereiches der Satzung von mehr als 300 m zu den Natura 2000-Gebieten aufweist (Anlage 5, C.I.2). Somit gehört die Satzung zu den Planungen, bei denen in der Regel nicht davon ausgegangen werden kann, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete i.S.d. § 18 LnatSchG M-V und §34 BNatSchG zu führen. Umstände, die für ein Abweichen von der Regelvermutung sprechen, liegen nicht vor.

Es wird festgestellt, dass mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Warnkenhagen kein Plan i.S. von § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG vorliegt, so dass auf eine Hauptprüfung für die Natura 2000- Gebiete verzichtet werden kann.

6.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Die Ergänzungsbereiche umfassen insgesamt eine Fläche von 4.400 m². Die Teilfläche 1 (2.700 m²) besteht im Westen aus Grünland und wird im Osten als Acker genutzt. An der Straße nach Bartelshagen stehen mehrere kleine Bäume (Spitzahorn, Linde, Eberesche). Die Senke am südöstlichen Ortsrand wird von Kopfweiden geprägt.

Der Bereich 2 (1.700 m²) ist Teil einer von Gehölzen eingefassten Grünlandfläche inmitten der Ortslage, die im Süden bereits bebaut ist. Auch das Kleingewässer im Nordwesten ist von Gehölzen umgeben. Die vorwiegend aus Bergahorn und Robinien bestehende Baumhecke an der Dörpstrat weist in Höhe des Buswendeplatzes eine Lücke auf. Bei einer Grundflächenzahl von 0,2 kann insgesamt eine Fläche von 880 m² versiegelt werden (Teilfläche 1 540 m², Teilfläche 2 340 m²). Die Versiegelung stellt eine Biotopbeseitigung mit Totalverlust dar. Eingriffe in den Gehölzbestand sind nicht zu erwarten, da für die Zufahrten Bereiche ohne Gehölzbewuchs genutzt werden. Eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust ist nicht zu verzeichnen, da auf den unversiegelten Flächen Hausgärten mit Bäumen entstehen werden und sich ihr Biotopwert nicht verändert.

Es sind keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen. Die Ergänzungsflächen werden dem Freiraum – Beeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

	Biototyp	Flächen- verbrauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensationserfordernis+Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation
9.3.2.	Intensivgrünland auf Mineralstandorten Ergänzungsfläche 1 FS 33/6 und 33/8	320	1	(1+0,5)x0,75=1,125	360
	Ergänzungsfläche 2 FS 6/1	300			338
12.1.2	Lehm-bzw. Tonacker Ergänzungsfläche 1 FS 33/6	180	0	(0+0,5)x0,75=0,375	68
13.83	Nutzgarten FS 177/1	300	0	(0+0,5)x0,75=0,375	112
Kompensationsflächenbedarf aus Flächenversiegelung gesamt					878

Für die Ergänzungsfläche 1 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 473, für die Teilfläche 2 von 383 und für die Ergänzungsfläche 3 von 112.

Maßnahmen für die Kompensation

Im Bereich der Ergänzungsfläche 1 sind 100 m² und am westlichen und nördlichen Rand der Ergänzungsfläche ist eine 2-reihige Hecke (50 m²) aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen.

An der nördlichen Grenze des Flurstücks 6/1 ist als Pufferzone zur Kläranlage eine 3-reihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der Reihenabstand und der Abstand in der Reihe betragen 1m. Pflanzqualität: leichte Sträucher und leichte Heister.

Aus folgenden Arten ist auszuwählen:

Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Pyrus communis	Holzbirne
Malus sylvestris	Holzapfel

Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylestrum	Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

Tabelle 2: Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche m ²	Wert- Stufe	Kompensations- wertzahl	Wirkungs- Faktor	Flächenäqui- valent
1	Anpflanzen einer Hecke auf Flurstück 33/6	175	2	3	1	525
2	Anpflanzen einer Hecke auf FS 6/1	100	2	3	1	300
3	Anpflanzen einer Hecke auf FS 177/1	50	2	3	1	150
Gesamtumfang der Kompensation						975

Bilanzierung

Die Gegenüberstellung vom Kompensationsflächenäquivalent Bedarf = 878 und dem Flächenäquivalent der Kompensation = 975 zeigt, dass der Biotopwert nach der Maßnahme über dem Biotopwert vor der Maßnahme liegt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

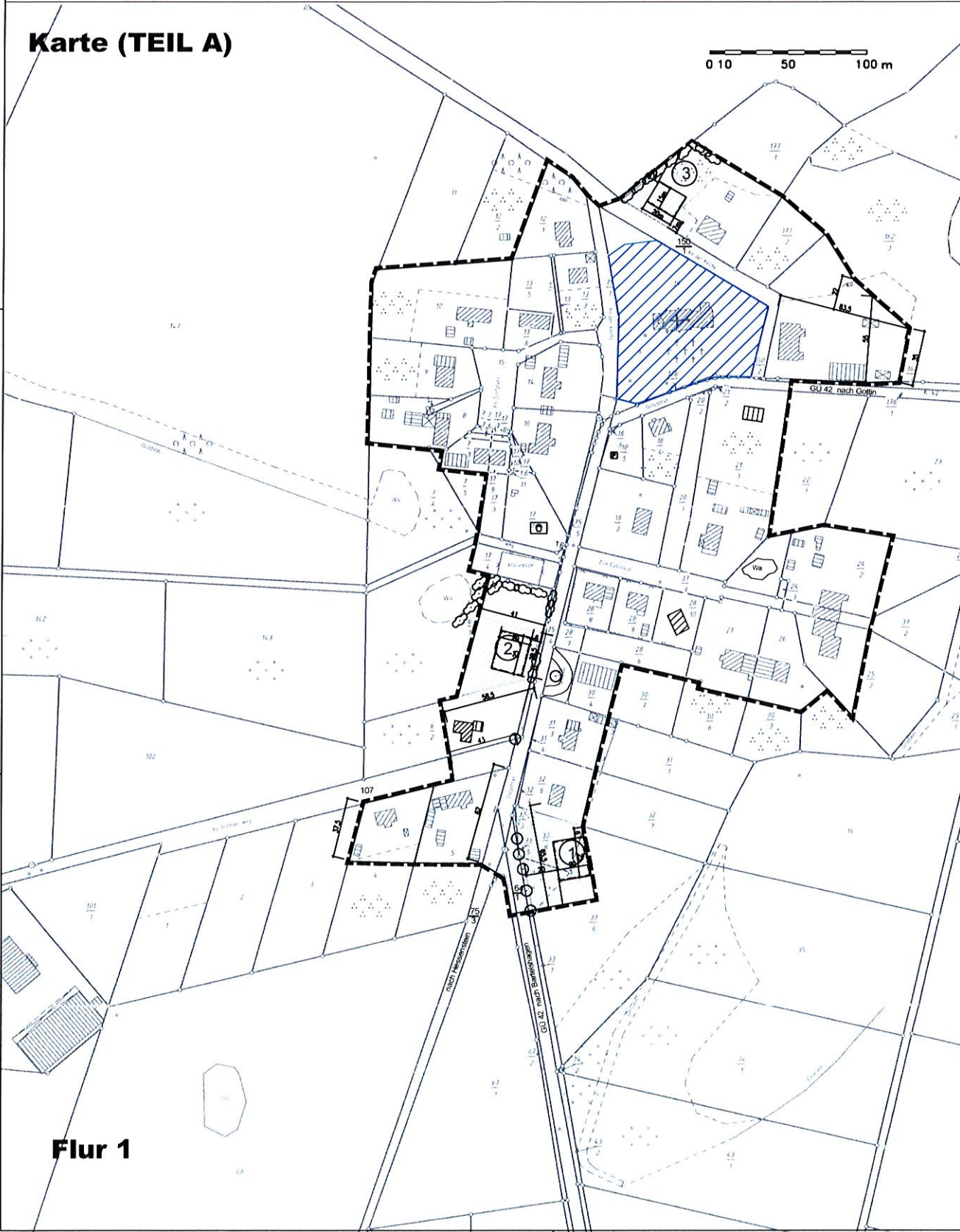
Gemeinde Warnkenhagen
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Warnkenhagen



Kartengrundlage:
Flurkartenauszug Gemarkung 131773 / Warnkenhagen,
Flur 1 Maßstab ca. 1:3000 vergrößert auf ca. 1:2000
Vervielfältigungsgenehmigung Nr. 7/09 vom 02.11.2009
Herausgeber: Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt
Die Vervielfältigungsgenehmigung beschränkt sich ausschließlich auf diese Satzung.

Karte (TEIL A)

0 10 50 100 m



Flur 1

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Warnkenhagen vom 14. Juni 2010 folgende Satzung für den Ortsteil Warnkenhagen erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst das Gebiet, welches innerhalb der in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt. Die nebenstehende Karte und die Text- Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Trafo
- Parkplatz
- Spielplatz
- ergänzter Gebäudebestand (ungenau)
- Maßangaben in m

Planfestsetzungen

- Geltungsbereich der Satzung § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB
- Ergänzungsfläche m. Bezeichnung § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- GRZ 0,2 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Erhaltungsgebot Bäume/ Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Standort ungenau)
- Anpflanzungsgebot Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

- Bereich in dem Bodendenkmale bekannt sind

TEXT - FESTSETZUNGEN (TEIL B)
Planungsrechtliche Festsetzungen lt. BauGB

- 1.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Zur Erhaltung der lockeren Bebauungsstruktur sind auf den Ergänzungsflächen 1 bis 3 je 1 neues Baugrundstück zulässig.
Die Hauptgebäude sind innerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig.
- 2.0 Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleich und Ersatz (§ 1a Abs. 3 Satz 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)
Auf der Ergänzungsfläche 1 ist eine 2-reihige Hecke (100m², Standort frei wählbar) aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
An der nördlichen Grenze des Flurstücks 6/1 ist als Pufferzone zur Kläranlage eine 3-reihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
An der nördlichen und westlichen Grenze der Ergänzungsfläche 3 ist eine 2-reihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
Der Reihenabstand und Abstand in der Reihe beträgt 1 m. Als Pflanzqualität sind leichte Sträucher und leichte Heister zu verwenden.
Die Arten sind aus der folgenden Artenliste auszuwählen.
Bäume:
Acer campestre
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Pyrus communis
Malus sylvestris
Feldahorn
Hainbuche
Eberesche
Holzbirne
Holzapfel
Sträucher:
Cornus sanguinea
Coryllus avellana
Crataegus monogyna
Lonicera xylestrum
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Roter Hartriegel
Haselnuss
Weißdorn
Rote Heckenkirsche
Holunder
Wolliger Schneeball

Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

Hinweise:

Das Vorhaben auf Flurstück 177/1 berührt Bodendenkmale. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (36(5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Warnkenhagen hat am 23.11.2009 beschlossen, das Planverfahren für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Warnkenhagen einzuleiten.

Teterow, Amtsvorsteher

2. Die Gemeinde Warnkenhagen hat auf ihrer Sitzung am 22.02.2010 beschlossen den Entwurf der Satzung öffentlich auszulegen. Die Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte am 20.03.2010 ortsüblich durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.03.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Teterow, Amtsvorsteher

3. Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Karte (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.04. bis zum 07.05.2010 während der Geschäftszeiten des Amtes Mecklenburgische Schweiz Bauamt- von Pentz-Allee 7, 17166 Teterow, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich sowie während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.03.2010 im Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz bekannt gemacht worden.

Teterow, Amtsvorsteher

4. Die Gemeindevertretung hat am 14.06.2010 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Teterow, Amtsvorsteher

5. Die Satzung bestehend aus der Karte (Teil A) und den Text (Teil B) wurde am 14.06.2010 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

Teterow, Amtsvorsteher

6. Die Satzung, bestehend aus der Karte (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Gottin, Bürgermeister

7. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, erfolgte am durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Teterow, Amtsvorsteher

Projekt: Gemeinde Warnkenhagen
Ortsteil Warnkenhagen

Auftraggeber: Amt Mecklenburgische Schweiz/ Gemeinde Warnkenhagen
von Pentz-Allee 7
17166 Teterow

Plan: Karte zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

2009D100\DWG\Satzung-06-10.dwg Dipt.-Ing. E. Maßmann

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
Phase: Satzung
Datum: 06/2010
Maßstab: ca. 1:4.000