

GEMEINDE GROSS WÜSTENFELDE ERGÄNZUNGSSATZUNG SCHWETZIN TEILBEREICH MATGENDORFER STRASSE (§ 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1 UND 3 BAUGB)

BEGRÜNDUNG DER SATZUNG

(10. November 2008)

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Groß Wüstenfelde
durch:

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
PF. 400 129, 17022 Neubrandenburg
fon: 0395/581020; fax: 0395/5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de; Internet: www.as-neubrandenburg.de

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Groß Wüstenfelde hat im Jahr 1995 für den Ortsteil Schwetzin eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf Grundlage der zu dem Zeitpunkt gültigen Rechtsgrundlage (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG erlassen, die seit 28.01.1997 rechtskräftig ist. Diese vorhandene Satzung legt den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schwetzin östlich der stillgelegten Bahnstrecke fest.

Die Gemeinde beabsichtigt auch für die, westlich der stillgelegten Bahnstrecke gelegene Matgendorfer Straße, eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen um die hier vorhandenen Grundstücke entsprechend der Abgrenzung der Satzung in den Innenbereich einzubeziehen. Mit der Erstellung der Satzung wurde die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

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.

Satzungen nach § 34 BauGB sind danach 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 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. Nicht der Eingriffsregelung unterfallen Grundstücke, die bisher schon nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB bebaut werden konnten.

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.

2.Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Groß Wüstenfelde liegt im Amtsbereich Mecklenburgische Schweiz im Osten des Landkreises Güstrow.

Seit dem Zusammenschluss mit der ehemaligen Gemeinde Matgendorf im Jahr 2004 umfasst die Gemeinde eine Gesamtfläche von 2.661,37 ha. Sie wird durch folgende Gemarkungen gebildet:

Groß Wüstenfelde,

Schwetzin,

Vietschow,

Perow

Matgendorf.

In der Gemeinde leben 980 Einwohner (Stand März 2008). Davon leben 152 Einwohner in Schwetzin.

Verkehrsmäßig wird der Ort Schwetzin über die Kreisstraße GÜ 39 erschlossen.

Die ehemalige Bahntrasse Teterow - Gnoien, ist seit 1996 stillgelegt. Die Gleise sollen jetzt abgebaut werden.

Einzelne Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Versorgung werden im Gemeindehauptort Groß Wüstenfelde genutzt. Vorhanden sind hier eine Verkaufseinrichtung, die Raiffeisenbank, ein Kulturhaus, eine KITA und ein Freizeitzentrum. Beschult werden die Kinder in der Schule Jördenstorf und Matgendorf. Die weitere Versorgung wird durch den ländlichen Zentralort Jördenstorf und der Stadt Teterow - Mittelzentrum mit Teilfunktion – gesichert. In Schwetzin ist eine Kirche und ein Friedhof vorhanden.

Die in Schwetzin vorhandenen Bauernwirtschaften betreiben Landwirtschaft im Haupterwerb.

Die ursprüngliche Ortsstruktur von Schwetzin war durch die ehemalige Gutsanlage, die heute einem Landwirtschaftsbetrieb dient, und den entsprechenden Landarbeiterkaten geprägt. In den 1930-er Jahren gründeten Siedler an den Ortsverbindungsstraßen weiträumig ihre neuen Bauernstellen. Vereinzelt wurden zu DDR-Zeiten Gebäude dazu gebaut. Nach der Wende entstanden einige neue Eigenheime .

Ortsbildprägend sind im Ort Großbäume und die durch Sölle und Gräben durchzogenen Grünflächen im „Ortskern“ und im Südosten.

3. Ausgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung/ Festsetzungen

Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung legt den im Zusammenhang bebauten Ortsteil östlich der stillgelegten Bahnstrecke fest und endet am Kreuzungspunkt der Straße an den Gleisen und der Matgendorfer Straße.

Der Geltungsbereich für diese Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bindet im Kreuzungsbereich an. Mit dieser Satzung sollen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den westlich der stillgelegten Bahnstrecke gelegenen Teilbereich an der Matgendorfer Straße und an den Gleisen zweifelsfrei festgelegt werden.

Das Gebiet umfasst die folgende Flurstücke der Flur 1 Schwetzin:

Teilfläche FS 91/1, FS 91/2, Teilflächen 98/1, 98/2, 97/1, FS 97/2, Teilflächen 95, 96, FS110/4, 110/3, 110/2, Teilflächen 110/1, 109, 108/1, 107, 106 und FS 108/2.

Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch die in den 1930-er Jahren errichteten Siedlungsgehöfte mit Wohnhaus und Stall unter einem Dach. Backstein- bzw. Klinkerfassaden und ziegelgedeckte Walmdächer bestimmen das Erscheinungsbild der Bebauung. Die Lücken zwischen den Hofstellen werden als Hausgarten oder als Grünland genutzt. Die Südseite der mit Betonspurplatten befestigten Straße ist mit jungen Kastanien bestanden, die zu erhalten sind. Der in der Karte zur Satzung ergänzte Gebäude- und Baumbestand ist augenscheinlich ergänzt und daher ungenau.

An der Matgendorfer Straße wird eine Ergänzungsfläche auf Flurstück 98/1 und auf Flurstück 95 ausgewiesen. Die Tiefe der Ergänzungsfläche wurde an die vorhandene Bebauung angepasst und beträgt ca. 53,5 m. Zur Erhaltung der offenen Bebauungsstruktur sind auf der Ergänzungsfläche FS 98/1 maximal 2 Baugrundstücke und auf Ergänzungsfläche FS 95 1 Baugrundstück zu ergänzen. Für die Bebauung der Grundstücke ist eine maximale Grundfläche von 280 m² je neuem Baugrundstück festgesetzt. Zur Sicherung der lockeren Bebauung wurden auf den Ergänzungsflächen Baufelder vorgegeben. Die großzügig bemessenen Baufelder (30 x 25 m) ermöglichen ausreichend Gestaltungsspielraum für die Einordnung der Bauvorhaben.

Gemäß § 86 Landesbauordnung M-V sind die Städte und Gemeinden ermächtigt "örtliche Bauvorschriften" zu erlassen, um im Sinne der Gestaltungspflege tätig zu werden; seitens der Gemeinde wird hier eine Notwendigkeit nicht gesehen. Die in den vergangenen Jahren vorgenommenen Baulückenschließungen erfolgten nach § 34 Abs. 1 BauGB. Das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB soll auch für zukünftige Bebauungen gelten.

Die Vorhaben werden von der Größe her nicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Für die im Geltungsbereich vorhandenen Baulücken ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

4. Erschließung

Die Erschließung der vorhandenen und auch der zukünftigen Bebauung ist ortsüblich durch die vorhandenen Straßen und Versorgungsleitungen gesichert.

Lärmimmissionen sind durch die Kreisstraße 39 nicht zu erwarten, da die Belegung nur gering ist.

Die Wasserversorgung erfolgt in Schwetzin vom Wasserwerk in Groß Wüstenfelde. Bei Straßenbauarbeiten ist die Trinkwasserleitung im Bereich der Straße An den Gleisen und Zur Bahn in den öffentlichen Bereich zu verlegen. Die Ergänzungsflächen sind davon nicht betroffen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt in der Gemeinde dezentral über individuelle Lösungen. Eine zentrale Lösung ist nicht mehr geplant.

Es besteht die grundsätzliche Forderung der Behandlung und schadlosen Ableitung aller anfallenden Ab- und Niederschlagswasser gemäß § 3 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG- und nach § 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern – LWaG-. Die individuellen Lösungen von Kleinkläranlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen. Ansonsten sind abflusslose Gruben notwendig.

Einleitungen von Niederschlagswasser und gereinigtem Schmutzwasser in die Vorflut bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu verwenden bzw. gemäß ATV Arbeitsblatt 138 dezentral zu versickern.

Das Dorf ist fernmeldetechnisch durch das Leitungsnetz der Deutschen Telekom versorgt.

Eine Freileitung verläuft auf der Nordseite der Matgendorfer Straße. Für neu zu errichtende Gebäude ist durch die Deutsche Telekom AG eventuell die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich. Die rechtzeitige Abstimmung mit der Telekom ist durch die Bauherren notwendig.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der E.ON edis. Energie Nord AG. Ein Trafo befindet sich am südlichen Straßenrand auf Flurstück 97/1. Laut den Bestandsangaben der E.ON edis verlaufen Energieversorgungsleitungen auch auf privaten Grundstücken. Auf den Ergänzungsflächen wurden die Baufelder so eingeordnet, dass es zu

keinen Überschneidungen mit den Leitungen kommt. Jedoch sind bei den konkreten Baumaßnahmen die Leitungsbestände aktuell einzuholen und die notwendigen Abstimmungen mit dem zuständigen Regionalbereich der E.ON edis zu treffen. Laut Stellungnahme wird die 1KV- Leitung zurück gebaut, so dass diese nicht bei der Planung berücksichtigt werden braucht.

Von den künftigen Bauherren sind alle zutreffenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten, im Zuge der Bauantragsverfahren bei den zuständigen Ämtern und Versorgungsunternehmen die notwendigen Anträge zu stellen und Abstimmungen zu treffen. Im Satzungsgebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt. Sollten dennoch Altlasten gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Landkreis, Abfallwirtschaftsamt anzuzeigen. Eine weitere Nutzung der Standorte kann erst dann erfolgen, wenn vom Bauherren der Nachweis fehlender Schadstoffbelastung des Baugrundstücks erbracht wurde.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Der Ergänzungsbereich 1 hat eine Fläche von ca. 5815 m² und der Ergänzungsbereich 4670 m² und wird derzeit als Grünland genutzt.

Bei einer festgesetzten Grundfläche (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) von maximal 280 m² je Baugrundstück können bei 3 Baugrundstücken insgesamt 840 m² versiegelt werden. Die Flächenversiegelung von wird als Biotopbeseitigung mit Totalverlust gewertet.

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.

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp		Flächen- verbrauch (m²)	Wert- stufe	Kompensationserf. + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Frei- raumbeeinträchtigungs- grad	Flächenä- quivalent für Kompensation
Nr.	Bezeichnung				
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten Ergänzungsfl. 1 FS 98/1	560	1	(1+0,5)x0,75=1,125	630
	Ergänzungsfl. 2 FS 95	280			315
Kompensationsflächenbedarf aus Flächenversiegelung					945

Maßnahmen für die Kompensation:

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist auf den neuen Baugrundstücken der Ergänzungsbereiche 1 und 2 auszugleichen.

Der Ausgleich soll durch das Anpflanzen von einheimischen Gehölzen als Strauch- oder Heckenpflanzungen erfolgen. Je neuem Baugrundstück sind 105 m² Anpflanzungen, die standörtlich durch den Bauherrn eingeordnet werden können, festgesetzt.

Folgende Straucharten werden zur Pflanzung vorgeschlagen:

Rosa rugosa	Apfel-Rose
Rosa canina	Hundsrose
Ribes divaricatum	Johannisbeere
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Corylus avellana	Haselnuss

TABELLE 2: GEPLANTE MAßNAHMEN FÜR DIE KOMPENSATION

Nr.	Kompensations- maßnahme	Fläche m²	Wert- stufe	Kompen- sations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent
1	Anlegen von Gehölzpflanzungen als Hecke oder Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken	3 x 105 =315	2	3	1	945
Gesamtumfang der Kompensation						945

Bilanzierung

Die Gegenüberstellung vom Kompensationsflächenäquivalent Bedarf = 945 und dem Flächenäquivalent der Kompensation = 945 zeigt, dass der Biotopwert nach der Maßnahme dem Biotopwert vor der Maßnahme entspricht.

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