

MATGENDORF

GEMEINDE MATGENDORF

LANDKREIS GÜSTROW



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



A & S - architekten & stadtplaner GmbH

A. Milarch Str. 1 Postfach 1129
17001 Neubrandenburg
Telefon 0395 / 581020
Telefax 0395 / 5810215

Bearbeiter: Dipl.Ing. (FH) E. Maßmann

Datum: Mai 1997/ geändert: 20.12.1998



SATZUNG

DER GEMEINDE MATGENDORF ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE FÜR DAS GEBIET DES DORFES MATGENDORF

nach § 34 Abs. 4 Satz Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG sowie § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V

Begründung zur Satzung

1. Allgemeine Ausführungen

Die Gemeinde Matendorf liegt im Nordteil des Landkreises Güstrow direkt an der B 108 zwischen den Städten Teterow und Laage. Sie nimmt eine Gesamtfläche von 700 ha ein. Die Entfernung nach Teterow, südöstlich von Matendorf beträgt 13 km, nach Laage 13km und zum Oberzentrum Rostock sind es 35 km.

Die Kreisstadt und Mittelzentrum Güstrow liegt 30 km südwestlich von Matendorf.

Verwaltet wird die Gemeinde durch das Amt Jördenstorf. Dorthin gelangt man über die L 231. Die Entfernung beträgt etwa 8 km.

Die Gemeinde Matendorf besteht aus der Ortslage selbst und den Einzelgehöften an der Landesstraße 231 nach Groß Wüstenfelde, genannt Reißaus.

In der Gemeinde leben insgesamt ca. 374 EW.

Während sich ein Teil der Bebauung von Matendorf nördlich der B108 erstreckt, ist der größere und ältere Teil des Dorfes südlich der B - Straße angesiedelt.

Hier befindet sich auch das ehemalige Schloß, erbaut in den Jahren 1852 - 56 und der ausgedehnte englische Landschaftspark. Die Parkanlage grenzt an den Matgendorfer See, das Naherholungszentrum der Gemeinde.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche der Gemeinde wird durch die Bauernwirtschaften, die im südlichen Teil des Dorfes und auf den Einzelgehöften an der L 231 vorhanden sind, bewirtschaftet. Betrieben wird Feldbau und Milchwirtschaft von den Bauern.

Die soziale Infrastruktur der Gemeinde ist sehr gut ausgebaut.

Neben einer Real- und Grundschule sind ein Hort und eine Kindertagesstätte vorhanden, in denen die Kinder der Gemeinde selbst, und auch von den Nachbargemeinden Neu Heinde, Groß Wüstenfelde, Prebberede und Warnkenhagen beschult und betreut werden.

Das ehemalige Schloß ist heute eine Einrichtung der Diakonie in dem psychisch Kranke betreut werden.

Eine Arztpraxis und Physiotherapie steht ebenfalls für die Betreuung der Bürger zur Verfügung.

Weiterhin ist in Matgendorf eine Kirche, ein Klinkerbau der 1956 errichtet wurde, eine Gaststätte, eine Verkaufsstelle, eine Bäckerei, eine Tischlerei und eine Auto-Service-Werkstatt vorhanden.

In der gut durchgrünten Ortslage mit Parkanlage und See, ist die Verbindung von Dorf und Landschaft sehr gut ausgeprägt und bietet Chancen für die Naherholung und den Tourismus.

Dorftypisch in der Ortslage von Matgendorf ist die eingeschossige Wohnbausubstanz mit Steildach. Störend wirkt der 3- geschossige Neubaublock, der 1965 errichtet wurde. Der Schulkomplex wurde ebenfalls 1965 in Pavillonbauweise errichtet. Die Sporthalle wurde später ergänzt.

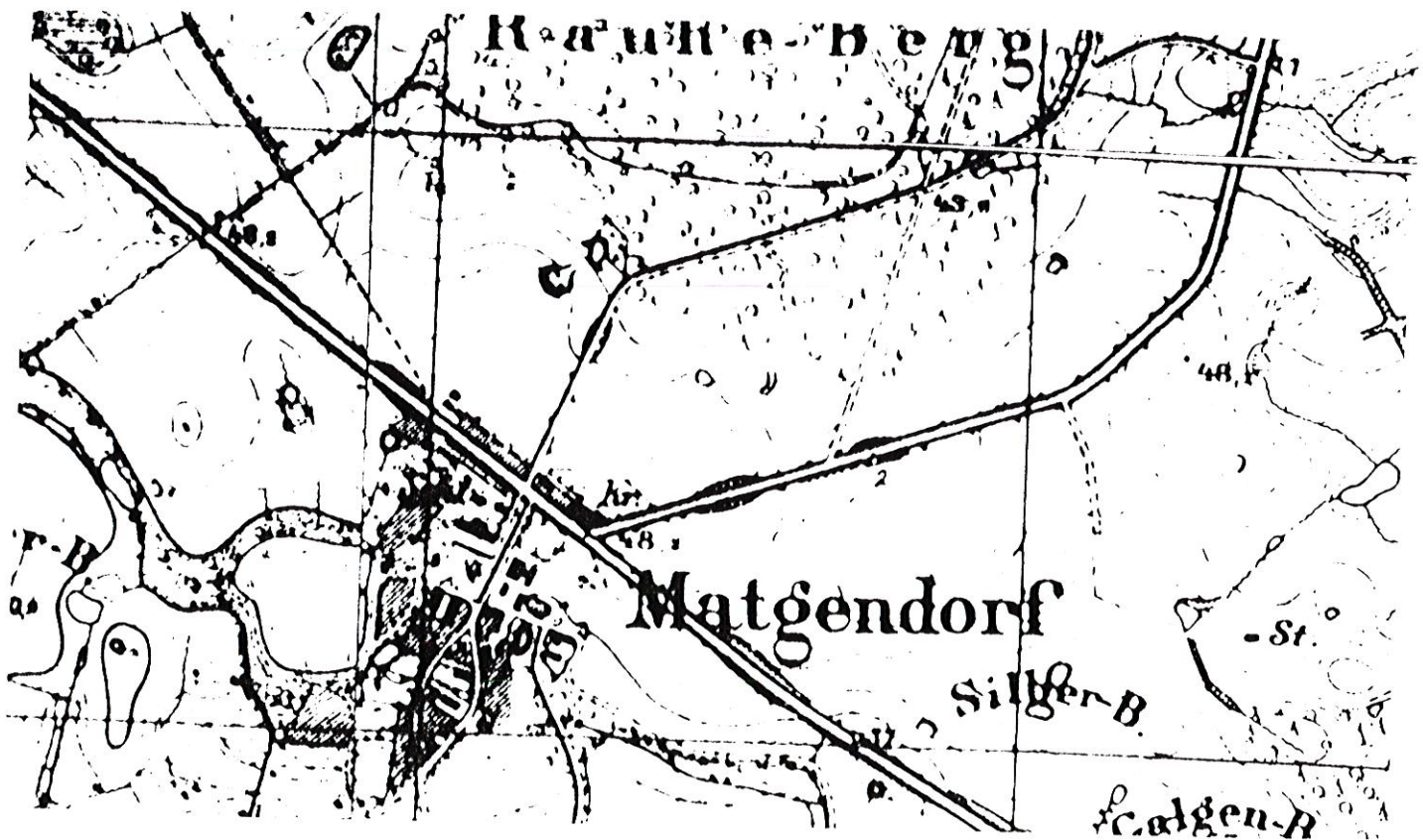
Eigenheimbebauung fand in Matgendorf in den 80-er Jahren im Teil nördlich der B 108 statt.

Einige neue Eigenheime sind nach 1990 im alten Teil des Dorfes entstanden.

Die Einzelgehöfte von Reißaus wurden mit der Ansiedlung um 1927 - 36 errichtet.

Der Vergleich der Dorfstrukturen aus den Jahren 1885 und 1991 zeigt die Entwicklung der Ortslage in den letzten 100 Jahren.

1885 - Historische Dorfstruktur



1991 - Heutige Dorfstruktur mit Erweiterungen



2. Abrundung der Ortslage Matgendorf

Da in Matgendorf kaum Lücken zur Bebauung mit Eigenheimen zur Verfügung stehen, aber Bedarf dafür besteht, erläßt die Gemeinde Matgendorf eine „Erweiterte Abrundungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG, um einige Grundstücke in den Innenbereich einzubeziehen und damit klarzustellen, daß die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist und gleichfalls Einfluß auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes von Matgendorf genommen werden kann.

Die Wohnungsbaustandorte sollen dem Eigenbedarf dienen und damit zur Stabilisierung der Bevölkerung in der Gemeinde beitragen.

Abrundungsstandort 1

Das Dorf Matgendorf hat gemäß § 5 BauNVO den Charakter eines Dorfgebietes, da direkt in der Dorflage Bauernsiedlungen mit tätigen Landwirten in Feld- und Milchviehwirtschaft vorhanden sind.

Der erweiterte Abrundungsstandort 1 nach § 4 Abs. 2a BauGB- MaßnahmenG liegt südlich der B 108 in östlicher Randlage des Dorfes und grenzt im Süden an eine Auto-Service-Werkstatt an. Die Fläche wird zur Zeit als Wiese genutzt. Gegenüberliegend auf Flurstück 12 im Abstand von ca. 100 m zur Abrundungsfläche befindet sich ein Rinderstall mit 60 Kühen einer Bauernwirtschaft. In weiteren gekennzeichneten Ställen befinden sich nochmals 40 bzw. 80 Rinder einer anderen Wirtschaft. Laut VDI 3473 Tierhaltung - Rinder wurde vom Immissionsschwerpunkt die jeweiligen Abstände für Neubebauungen im Dorfgebiet ermittelt und in die Karte eingetragen. Daraus abgeleitet bestehen keine erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen, da die Abrundungsstandorte 1, 2 und 4 außerhalb der Abstandsforderungen liegen. Laut 2. Stellungnahme des STAUN Rostock vom 30.10.97 wird darauf verwiesen, daß die VDI 3473 (Entwurf) im Juli 1996 zurückgezogen wurde. Eine neue Berechnungsgrundlage ist zur Zeit nicht bekannt, so daß die Bewertung hier entsprechend unverändert bleibt. In der 2. Stellungnahme vom 17.11.97 des Landkreises wurden keine Bedenken hinsichtlich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geäußert.

Durch die Abrundung soll eine Bebauung mit maximal 3 Wohnhäusern ermöglicht werden, da nur die Fläche südlich des Trafos zur Bebauung vorgesehen ist, um einen größeren Abstand zur Ortsdurchfahrt der B - Straße (ca. 50 m) zur Einhaltung der schallschutztechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 zu erreichen. Die Einhaltung der schallschutztechnischen Orientierungswerte wird durch die nachfolgende Lärmberechnung nachgewiesen.

Zur Werkstatt ist eine Pflanzung mit Bäumen und Sträuchern geplant, die einerseits dazu beitragen soll, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und andererseits eine optische Abgrenzung zu erzeugen.

**Lärmberechnung der B 108 für die erweiterte Abrundungsfläche 1 als
Wohnungsbaustandort im Dorfgebiet**

Notwendige Schalltechnische Lärmpegel:

MD tags 60 dB
nachts 50 bzw. 45 dB

Lärmquelle: B 108

Belegung der Straße:	1995	2010
tags	3802 x 1,36	5170
nachts	299 x 1,36	406

Nachweisort: 50 m Abstand zum Wohngebäude zur B 108

Verkehrsstärke M =

tags = $M = 0,06 \times 5170 = 310,2$ p = 20 %

nachts = $M = 0,011 \times 406 = 4,46$ p = 20 %

1. tags $L_n^{(25)} = 66,5$ dB

nachts $L_n^{(25)} = 46,5$ dB

2. Fahrbahn aus Asphaltbeton

$\Delta L_{\text{stro}} = A - 0,5$ dB

3. Geschwindigkeit = 50 km/h

$\Delta L_v \text{ tags} = - 3,5$ dB

$\Delta L_v \text{ nachts} = - 3,5$ dB

4. Steigung = 1 %

$\Delta L_{\text{Stg}} = 0$ dB

5. Abstandkorrektur 50 m

Höhenunterschied

$\Delta L_{\text{StL}} = 5$ dB

tags: $L_v = (66,5 - 0,5 - 3,5 - 5) = 57,5$ dB

nachts: $L_v = (46,5 - 0,5 - 3,5 - 5) = \underline{37,5}$ dB

Aus der Sicht des Lärmschutzes gibt es für die Ausweisung des Abrundungstandortes im Dorfgebiet keine Probleme.

Eine ergänzende Bebauung mit 1 - 2 Wohnhäusern könnte auf einer Teilfläche des Flurstücks 12 erfolgen, wenn die Nutzung für die Landwirtschaft nicht mehr erforderlich ist. Da der Abrundungsstandort und auch die Baulücke durch die Wirtschaft in einem vorbelasteten Bereich liegt, sollten diese Grundstücke vorzugsweise den Bauern, bzw. deren Familienangehörigen und in der Landwirtschaft tätigen Angestellten vorbehalten bleiben, was jedoch nicht ausschließt, daß andere interessierte Bauherren hier ein Grundstück erwerben könnten, da der notwendige Abstand eingehalten wurde.

Die Abrundungsfläche weist eine Hanglage von Nord nach Süd auf, deshalb ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude an der straßenseitigen Bauflucht jeweils so tief wie möglich zu legen, um die Gebäude auf der Südseite nicht zu sehr über dem Gelände herausragen zu lassen.

Abrundungsstandort 2

Der Abrundungsstandort 2 liegt nördlich der Bundesstraße im Bereich vorhandenen Eigenheimbebauung der 80-er Jahre. Hier auf der Ackerfläche am Ortsrand soll auf Flurstück 11 und 8/28 zu beiden Seiten der Dorfstraße der Bau eines Eigenheimes ermöglicht werden. Für die Bebauung durch Einzelhäuser wurden jeweils Baulinie und Baugrenze festgelegt. Die Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind mit einer 2-reihigen Hecke zu bepflanzen. Die vorhandene Gehölzreihe außerhalb des Geltungsbereichs bleibt von der Bebauung unberührt.

Abrundungsstandort 3

Ebenfalls in Ortsrandlage jedoch im südlichen Teil des Dorfes befindet sich das Flurstück 27/2, 94/4 und 93. Auf Flurstück 94/4 ist in den 90-er Jahren bereits ein neues Eigenheim entstanden. In Fortführung der Bebauung durch 3 weitere Häuser auf der Ostseite und 1 Haus auf der Westseite der Dorfstraße erreicht man einen Abschluß der Bebauung auf gleicher Höhe beidseitig der Straße, der dann durch vorhandene Wege natürlich begrenzt wird. Die Fläche wird zur Zeit als Wiese bzw. genutzt. Auch hier ist zur freien Landschaft eine Hecke anzulegen.

Angrenzend an diese Abrundungsfläche befindet sich ein Stall mit 37 Rindern. Bei so kleinen Viehbeständen wird laut VDI 3473 die Bagatellgrenze unterschritten, so daß in diesem Bereich von einer zumutbaren Geruchsbelästigung im Dorfgebiet ausgegangen wird. Laut Stellungnahme des Landkreises ist auf Flurstück 93 eine Ortskläranlage geplant. Die Gemeinde gibt einer Wohnbebauung direkt an der Straße den Vorrang, da die Möglichkeit vorhanden ist, die Kläranlage weiter südöstlich auf dem gleichen Flurstück zu errichten. In der Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser/ Abwasser, gibt es keinen Einwand zur geplanten Wohnbebauung.

Abrundungsstandort 4

Eine weitere Abrundung des Ortsrandes soll im nördlichen Teil der Ortslage an der L 231 Richtung Groß Wüstenfelde auf einem Teil der Ackerfläche von Flurstück 16 und 17 erfolgen, da auf der anderen Straßenseite Eigenheimbebauung aus den 80-er Jahren vorhanden ist..

Maximal 7 neue Eigenheime sollten auf der Fläche entstehen. Die Bebauung kann mit Einzel- oder Doppelhäusern erfolgen. Bei der Planung der Bebauung ist die an der Landesstraße lückenhaft vorhandene Lindenbaumallee zu schützen. Die Grundstückseinfahrten sind jeweils so zu legen, daß die Linden nicht beeinträchtigt werden. Die nachfolgende Skizze soll verdeutlichen, daß eine Bebauung des Standortes und die Einordnung von 5 Zufahrten die Lindenallee nicht negativ beeinträchtigt.

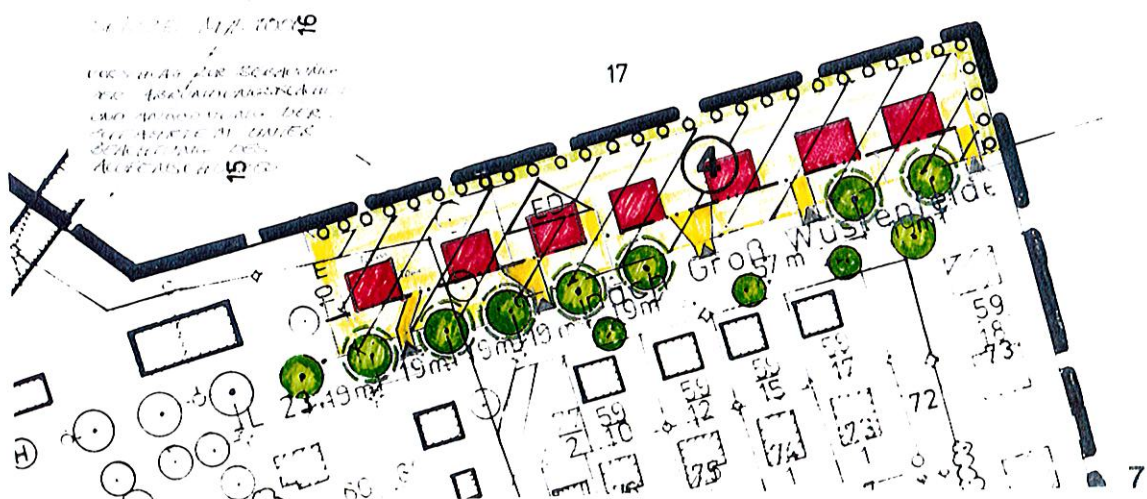
Die Linden haben einen Abstand von 19 m. Die Zufahrten, die maximal 3 m breit sein sollten sind mittig der Linden entsprechend der Skizze zu legen.

Die zukünftigen Bauherren müssen die natürlichen Lebensäußerungen der Bäume wie Schattenbildung und Laubfall in Kauf nehmen. Ein Recht auf Ausastung der Bäume zur Verbesserung des Lichteinfalls besteht nicht. Durch die Verschiebung der Baugrenze 2 m nach Norden sind die Standortbedingungen verbessert worden.

Für alle 4 Abrundungsstandorte ist die Grundflächenzahl mit 0,3 und die minimale Grundstücksbreite mit 25 m festgesetzt, um den dörflich offenen Charakter der Bebauung beizubehalten.

Die Bebauung jeweils einer Baulücke ist auf Flurstück 7 mit einem Wohnhaus und auf dem Flurstück der Gaststätte in Fortsetzung der vorhandenen Eigenheimbebauung möglich. Die Erschließung erfolgt jeweils über die Erschließungsstraße der Eigenheime.

Durch die Einbeziehung der 4 genannten Flächen in den Innenbereich ergibt sich die Möglichkeit einschließlich vorhandener Baulücken in der Gemeinde Matgendorf 18 - 20 neue Wohnhäuser zu errichten, wenn entsprechende Bauanträge genehmigt werden.



3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Standorte ist durch befestigte Straßen und Wege gesichert. Für die Anbindung der Eigenheimstandorte an die L 231 sind wegen der geschützten Lindenallee sowenig Zufahrten wie möglich mit einer Maximalbreite von 3 m mittig der Linden zu verlegen.

Im Rahmen der Bauantragstellung sind deshalb dem jeweiligen Baulastträger der Straße, gesonderte Pläne mit genauer Lage des Vorhabens vorzulegen. In Bezug auf Lärmschutz können keine besonderen Anforderungen an den Baulastträger gestellt werden.

Die Wasserversorgung des Standortes wird über das öffentliche Netz des Wasser/Abwasserzweckverbandes „Mecklenburgische Schweiz“ vom Wasserwerk in Neu Heinde gewährleistet.

Eine zentrale Abwasserversorgung gibt es in der Gemeinde noch nicht. Die Lösung der Abwasserproblematik wird vom Abwasserzweckverband „Mecklenburgische Schweiz“ geplant, ist aber erst im Jahr 2006/7 vorgesehen. Laut Stellungnahme des Landkreises sollte der gesetzlich vorgesehene Zeitraum bis 2005 eingehalten werden. Die Gemeinde wird den Zweckverband darüber informieren. Zur Zeit wird das Abwasser in Kleinkläranlagen gereinigt. Solche Zwischenlösungen mit separaten Kläranlagen zur Behandlung des Abwassers, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen sind, wird es in Matgendorf bis zur Lösung der Abwasserproblematik weiterhin geben. Das Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken versickert werden oder in Zisternen zur Weiterverwendung auf dem Grundstück aufgefangen werden. Die Einleitung des Niederschlagswasser in eine Vorflut ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Vor dem Verkauf eines Standorts auf Flurstück 16 im Bereich der Abrundungsfläche 4 ist eine Abstimmung mit dem Zweckverband vorzunehmen, um die genaue Lage der vorhandenen Trinkwasserleitung einzumessen.

Die Versorgung mit Elektroenergie wird über die EMO-AG Müritz-Oderhaff abgesichert, die fernmeldetechnische Versorgung über die Telekom AG. In der Stellungnahme der Telekom wird auf das Vorhandensein von Anlagen im Satzungsgebiet hingewiesen.

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.

4. *Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und Maßnahmen zu ihrer Kompensation*

Die Bebauung der Abrundungsflächen bringt eine Veränderung der Gestaltung und der Nutzung von Grundflächen mit sich, die einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes bedeuten.

Jedoch wird durch die Bebauung der Flächen innerhalb der Ortslage bzw. an ihrem unmittelbaren Rand die Erschließung neuer Bauflächen in der freien Landschaft von Matgendorf vorläufig abgewendet.

Voraussetzung für die Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers, so daß keine erheblichen Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten sind.

Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert, oder in Zisternen auf dem Grundstück zur Weiterverwendung aufgefangen. Ist eine Vorflut in der Nähe kann mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde eingeleitet werden.

Die Bebauung und Versiegelung der Teilflächen auf den Standorten 1 - 4 führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche, Acker und Wiese, von 5.221 m².

Anstelle von verschiedenen Grasarten und Ackerkulturen werden Zierpflanzen, gärtnerische Nutzpflanzen, Obstbäume und Arten der Gartenwildkrautgesellschaften vorkommen. Auf Grund der Größe der Grundstücke werden auch Arten der Spontanvegetation einen Lebensraum finden.

Aus faunistischer Sicht handelt es sich bei den am Ortsrand gelegenen Flächen nach wie vor um Übergangsstandorte zwischen Dorf und der freien Landschaft.

Die geplante Bebauung wird nicht zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und somit auch zu keiner Erhöhung der Verkehrsimmissionen führen und auch keine Veränderung des Lokalklimas bewirken.

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Standorten und die Grundstücksgestaltung ausgeglichen werden.

Die festgesetzten 2-reihigen Heckenpflanzungen, die vorwiegend aus einheimischen Sträuchern und Bäumen bestehen, binden die geplante Bebauung in die Landschaft ein, bieten gleichzeitig Schutz vor Staub und Wind und bilden eine optische Abgrenzung zu vorhandenen Anlagen.

Die einheimischen Gehölzarten haben einen höheren ökologischen Wert als fremdländische und eignen sich in besonderem Maße für die Einbindung von Bauflächen in die Landschaft.

Um jedoch die Gestaltungsvorstellungen der Grundstückseigentümer nicht zu stark einzuschränken, kann jeweils die Innenreihe der zweireihigen Pflanzung zu 30 % aus Ziersträuchern bestehen. Der Pflanzverband der Sträucher ist mit 1x1 m festgesetzt.

Bäume und Sträucher sind in Baumschulqualität zu pflanzen.

Festgesetzt wird auch, daß alle in der Ortslage vorhandenen Großgehölze einschließlich hochstämmiger Obstbäume zu erhalten sind. Es gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow.

Da gemäß des nachfolgenden Biotopwertvergleiches nach der Hessischen Methode der Eingriff in Natur und Landschaft auf den Abrundungsflächen selbst, nicht vollkommen ausgeglichen werden kann, wird ein gesonderter Beschluß der Gemeindevertretung zum Ausgleich des Eingriffs gefaßt. Dieser Beschluß sieht vor, daß die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, die nicht auf den Abrundungsflächen abgedeckt werden können im Bereich der ehemaligen Sandkuhle, Flurstück 64 der Flur 1 Matgendorf zu realisieren sind.

Die Sandkuhle, die mit Füllboden verfüllt wurde und noch keinen Bewuchs aufweist, wird mit einheimischen Sträucher und Bäumen verschiedener Arten aus der Artenliste bepflanzt.

Notwendig für den Ausgleich sind 1133 m² Bepflanzung.

Die Bestätigung dafür liegt mit der Stellungnahme des Landkreises Güstrow vom 15.12.1997 vor. Das notwendige Pflanzmaterial ist bereits in der Gemeinde vorhanden, da die Pflanzung noch in der Vegetationsperiode 1997 erfolgen soll und bereits begonnen wurde.

Die Empfehlung zur Bepflanzung der Fläche wurde bereits vor Aufstellung der Satzung vom ehemaligen STAUN Teterow gegeben.

Der Text enthält folgende Auflistung empfehlenswerter einheimischer Gehölzarten:

Bäume

Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Feldahorn	<i>Acer sampestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Eberesche	Sorbus aucuparia
Walnus	Juglans regia

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
Flieder	Syringa vulgaris

Biotopwertvergleich (nach der Hessischen Methode)

Standort/ Flurstück	Nutzungs-/Bio- toptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m²	Schutzwert	Flächenanteil je Biotop (m²)		Biotopwert	
				vor d. Maßn. Spalte 5	nach d. Maßn. Spalte 6	vorher Spalte 3x4x5 Spalte 7	nachher Spalte 3x4x5 Spalte 8
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4				
Fläche 1 Flurstück 9, 7	Wiese intensiv beb. u. vers. Fläche Hausgarten Gehölzpflanzungen(Pl.)	21 3 17 24	1,0 1,0 1,0 1,0	5.000 10 - -	1.480 1.060 2.210 260	105.000 30 - -	31.080 3.180 37.570 6.240 - -
Summe Biotopwertdifferenz der Abrundungsfläche							
				5.010	5.010	105.030	78.070 - 26.960
Fläche 2 Flurstück 11/3,... 8/32	Acker beb. u. vers. Fläche Hausgarten Gehölzpflanzungen(Pl.)	13 3 17 24	1,0 1,0 1,0 1,0	1.920 - - -	- 576 975 369	24.960 - - -	- 1.728 16.575 8.856
Summe Biotopwertdifferenz der Abrundungsfläche							
				1.920	1.920	24.960	27.159 + 2.199

Fläche 3	Wiese intensiv beb. u. vers. Fläche Hausgarten Gehölzpflanzungen(Pl.) Acker	21 3 17 24 13	1,0 1,0 1,0 1,0 1,0	4.600 - - - 1.050	1.695 3.190 765	96.600 - - - 13.650	- 5.085 54.230 18.360
Summe Biotopwertdifferenz der Abrundungsfläche							
				5.650	5.650	110.250	77.675 - 32.575
Fläche 4	Acker beb. u. vers. Fläche Hausgarten Gehölzpflanzungen(Pl.)	13 3 17 24	1,0 1,0 1,0 1,0	6.300 - - -	- 1.890 3.765 645	81.900 - - -	- 5.670 64.005 15.480
Summe Biotopwertdifferenz der Abrundungsfläche							
				6.300	6.300	81.900	85.155 + 3.255
Summe Biotopwertdifferenz insgesamt							
						292.740	268.059 -24.921

Der Biotopwertvergleich zeigt, daß die in der Karte und im Text festgesetzten Maßnahmen auf dem erweiterten Abrundungsgrundstück selbst, den Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollkommen ausgleichen.

Zum Ausgleich des Eingriffs sind zusätzlich außerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung im Bereich der Sandkuhle von Matgendorf ca. 1.133 m² Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Für diese Maßnahme wird ein gesonderter Beschluß der Gemeindevertretung gefaßt. Nachfolgend erfolgt die Berechnung der Ausgleichsmaßnahme.

Ausgleichsmaßnahme

Flurstück 64, Flur1	verfüllte Sandkuhle ohne Bewuchs	9	1,0	1.133	-	10.197	-
	rekultivierte Sandkuhle mit flächenmäßigen Gehölzanpflanzungen	31	1,0	-	1.133	-	35.123
Summe Biotopwertdifferenz der Ausgleichsfläche				1.133	1.133	10.197	35.123 +24.926

Die Punktbewertung für die mit unbelasteten Boden verfüllte Sandkuhle ohne Bewuchs erfolgt durch Interpolation zwischen unversiegelte Fläche ohne Bewuchs 6 WP und Ackerfläche 13 WP = Ansatz 9 WP für Bestand.

Nach der Maßnahme wird für die rekultivierte Sandkuhle mit flächenmäßigen Gehölzaufwuch 31 WP angesetzt. Die Berechnung zeigt, daß die negative Biotopwertdifferenz durch diese Maßnahme ausgeglichen wird.

Die Begründung zur Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG sowie § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M -V wird gebilligt:

Matgendorf, den 22.05.1997/ 22.09.1997/ 07.01.1998



Der Bürgermeister

