

Ergänzungssatzung

der Gemeinde Jabel

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

für das Plangebiet in der Flur 5 der Gemarkung Jabel Flurstück 30/6 und Teile des Flurstückes 30/7

- Begründung -

Stand: März 2002

Begründung

zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ort Jabel.

1. Planungsanlaß

Die Gemeinde Jabel plant im Bereich des Ortseinganges aus Richtung Waren zur Verbesserung des Ortsbildes die Schaffung von Baurecht für eine zweite Häuserzeile neben der L 205.

Aus städtebaulicher Sicht wird durch die ergänzende Bebauung entlang der Dorfstraße das Erscheinungsbild des Ortseinganges abgerundet und aufgewertet, ein einheitlicher geschlossener Ortsrand soll geschaffen werden.

2. Planungsziel

Die Gemeinde beabsichtigt die Nutzung des Satzungsgebietes nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Wohnbaufläche.

Da die einbezogenen Flächen durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs hinreichend geprägt sind, wird das Baurecht mittels einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Pkt. 3 BauGB hergestellt. Diese Satzung ermöglicht die Erweiterung der Grenzen des Innenbereichs in den Außenbereich.

Nach Inkrafttreten der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben dann nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Unter Berücksichtigung der in der Satzung getroffenen Festsetzungen über die Baugrenzen und der Festsetzung der baulichen Vorkehrungen zum Lärmschutz ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Jabel vereinbar.

Über die vom Erschließungsträger zu erbringenden Leistungen wie Planung, Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen ist ein Städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde getroffen.

Mit den raumordnerischen Planungszielen besteht gemäß der Stellungnahme des AfRuL vom 21.01.2002 Übereinstimmung.

3. Nutzungsstruktur

Der in Bearbeitung befindliche Flächennutzungsplan setzt das Gebiet in der Planzeichnung gem. BauNVO § 1 als gemischte Baufläche fest, im dazugehörigen Erläuterungsbericht wird es jedoch als Wohnbaufläche erläutert.

Da der FNP noch nicht rechtskräftig ist, kann der vorgenannte Widerspruch im laufenden Verfahren bereinigt werden.

Bei der Überarbeitung der Planzeichnung zum Flächennutzungsplanentwurf wird die Wohnnutzung entsprechend dargestellt.

Der gegenwärtige Stand der Umsetzung der bisherigen Bauleitplanungen für Wohnstandorte in Jabel läßt auch den weiteren Bedarf an Grundstücken erkennen, zumal die im Satzungsgebiet möglichen Grundstücksgrößen sich von den am Wehrberg noch zur Verfügung stehenden Grundstücken unterscheiden, hier also ein anderes Klientel angesprochen wird.

Durch die Einbeziehung des Satzungsgebietes soll eine zweiseitige Bebauung der Straße im Ortseingangsbereich realisiert werden. Für die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Satzungsgebiet ist somit zwangsläufig die gegenüberliegende vorhandene einseitige Bebauung maßgebend. Da von den dort vorhandenen 5 Grundstücken 4 bereits bebaut sind, für das Endgrundstück 28/3 eine Baugenehmigung vorliegt, ist der direkt angrenzende Bereich bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung geprägt.

Die in Richtung Ortskern vorhandenen Gebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Hofes und der Gaststätte "Eibe" liegen nicht unmittelbar am Satzungsgebiet, sie sind der alten Dorfstruktur zuzuordnen, mit dem Straßenzug in Ost - Westrichtung.

Als Festsetzung wurden zur Regulierung der Bebauungsdichte Baugrenzen bestimmt. Die mögliche Verdichtung wurde damit auf ein Maß reduziert, welches annähernd der Bebauung der gegenüberliegenden Seite entspricht.

Auf weitere Festsetzungen bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung, Gestaltungsvorschriften sowie der lagegenauen Einordnung der Gebäude wurde verzichtet, da hierfür nach der Satzungs-genehmigung die Beurteilung im Rahmen der Bauantragsstellung durch die Bauaufsichtsbehörde nach dem § 34 Abs. 1 und 2 BauGB (Prinzip des "Einfügens") erfolgt.

4. Satzungsgebiet

Das Satzungsgebiet liegt in der Flur 5 der Gemarkung Jabel auf dem Flurstück 30/6 und teilweise auf dem Flurstück 30/7 (ehemals 30/4, das Flurstück 30 wurde im südlichen Bereich nochmals geteilt). Es wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden : durch die nördliche Grenze des Flurstück 30/6 der Flur 5

im Osten : durch das Flurstück 29/1 Flur 5

im Süden : durch das Teilflurstück 30/7 der Flur 5

im Westen : durch das Flurstück 31/3 der Flur 5

Als Grenzen des Geltungsbereiches sind natürliche, in der Örtlichkeit vorhandene Grenzen gewählt.

Im Westen schließt die Landesstraße 205 an das Satzungsgebiet an, über sie erfolgt auch die verkehrliche Erschließung.

Zwischen der südlichen Grenze des Satzungsgebietes und der vorhandenen Bebauung befindet sich noch ein Grundstück, auf dem Autobusstellplätze für die Gäste der Gaststätte "Zur Eibe" angeordnet werden sollen.

Im Norden bildet der vorhandene Graben die Grenze, in östlicher Richtung ein Strauch- und Baumbestand.

Das Gebiet der Ergänzungssatzung umfaßt eine Fläche von ca. 7.270 m².

5. Grünordnerische Belange

Für die Ergänzungssatzung ist gem. § 34 Abs. 4 Satz 5 die planerische Eingriffsregelung nach §§ 1a und 9 Abs. 1a vorgeschrieben. Nach der Eingriffsbewertung ermittelte Ausgleichsmaßnahmen sind danach möglichst auf den Grundstücken im Geltungsbereich oder auf Grundstücken innerhalb der Gemeinde durchzuführen.

In den textlichen Festsetzungen wurden entsprechende Flächen oder Maßnahmen zu Ausgleich festgelegt:

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine 1,50 – 2,00 m breite Feldhecke entlang der Grundstücke anzulegen. Zur Pflanzung werden ausschließlich Gehölze gem. Pflanzliste 2 verwendet. Die Pflanzenanzahl der Gehölze soll 2 Stück pro qm betragen.

Pflanzliste 1

(Heimische standortangepaßte Gehölze für die Feldhecke, Qualität Solitär, 2x verschult)

Leitgehölze:

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Betula pendula	(Gemeine Weißbirke)
Carpinus betulus	(Gemeine Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Ulmus carpinifolia	(Feldulme)
Ulmus laevis	(Flutterulme)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Gemeine Eberesche)
Amelanchier ovalis	(Gewöhnliche Felsenbirne)

Begleitgehölze:

Rubus fruticosus	(Wilde Brombeere)
Corylus avellana	(Waldhasel)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna	(Gemeiner Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Populus tremula	(Zitterespe)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Rosa canina	(Hundsrose)
Syringa vulgaris	(Gewöhnlicher Flieder)

Ausgleichsflächen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die auf den Grundstücken nicht durchführbaren Ausgleichsmaßnahmen werden auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt und vom Erschließungsträger durchgeführt.

A I : Vegetationsmaßnahme

Entlang des Grabens wird eine Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken nach der Pflanzliste 2 vorgenommen. Die Pflanzenanzahl der Gehölze soll 1 Stück pro 2 qm betragen.

Pflanzliste 2*

(Heimische standortangepaßte Gehölze, Qualität Solitär, 3x verschult, mit Ballen)

Solitärstammbüsche:

Ulmus laevis	(Flutterulme)
Prunus padus	(Traubenkirsche)

Sträucher:

Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Salix in Arten und Sorten	(Weiden)
Cornus in Arten und Sorten	(Hartriegel)

* Das Grabengrundstück befindet sich in gemeindlichem Eigentum. Es bedarf einer Abstimmung der Gehölze mit dem Wasser- und Bodenverband.

A II : Selbständige Vegetationsentwicklung

Die östlich des Planbereiches auf dem Flurst.-Nr. 31/3 liegende Fläche soll zur Entwicklung eines nassen Standortes in Richtung Zielbiotop Pestwurz-Uferstaudenflur der freien Sukzession überlassen werden.

Das Grundstück befindet sich in Gemeindeeigentum.

Als Hinweise zu den grünordnerischen Maßnahmen werden folgende Empfehlungen gegeben:

- Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Zuordnung zu den Eingriffsflächen bildet die Eingriffsregelung von M-V.
- Die Bepflanzung der Flächen ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Anlage folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
- Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in vollem Umfang anzuwenden.
- Im gesamten Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind während der Anwachsphase die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen (max. drei Jahre). Bei Abgang ist die Bepflanzung entsprechend zu ersetzen.
- Die Freiraumbeleuchtung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist mit insektenschonenden Lichtquellen (Natriumdampflampen) vorzunehmen.
- Es ist untersagt, belastete Materialien für den Unterbau zu verwenden.

Weitere Einzelheiten, wie die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich, sind in der als Anlage 2 beigelegten Dokumentation über die umweltschützenden Belange ausgeführt.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Landesstraße L 205 aus durch je eine Zufahrt pro Grundstück.

Ein Gehweg befindet sich auf der dem Satzungsgebiet gegenüberliegenden Straßenseite. Eine zweiseitiger Gehweg ist von der Gemeinde nicht geplant.

Die Zufahrten und Zugänge werden im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Grundstücke ausgewiesen.

Das Straßenbauamt muß an den einzelnen Bauantragsverfahren beteiligt, die Zustimmung zur Anbindung eingeholt werden.

Nach der Realisierung der Bebauung an der freien Strecke der L 205 wird durch die Gemeinde Jabel ein Antrag auf Veränderung der Ortsdurchfahrtsgrenze an das Straßenbauamt gestellt.

Der Trinkwasser- und der Schmutzwasseranschluß erfolgt an das öffentliche Leitungsnetz.

Die Herstellung der notwendigen Leitungen wird zwischen dem Erschließungsträger und dem Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband über einen Erschließungsvertrag geregelt. Die Planung und Ausführung der wasser- und abwasserseitigen Erschließung ist in fachlicher Abstimmung mit den Stadtwerken Waren GmbH als Betriebsführerin des Zweckverbandes vorzunehmen.

Der erforderliche Löschwasserbedarf wird durch den in etwa 200 m Entfernung westlich der Gaststätte „Eibe“ an der Dorfstraße vorhandenen Löschwasserteich der Gemeinde Jabel sichergestellt. Ebenfalls ist die Entnahme von Löschwasser aus dem Jabeler See möglich.

Der Anschluß an das Wasserversorgungsnetz erfolgt an der neu verlegten Druckrohrleitung an der Gaststätte „Zur Eibe“.

Gemäß § 40 der Landesbauordnung M-V wird die dauerhafte Wasserversorgung gesichert.

Eine Schmutzwassergefälleleitung befindet sich in der Landesstraße. Der Anschluß der einzelnen Grundstücke an den vorhandenen Schmutzwassersammler wird im Rahmen der jeweiligen Gebäudeplanung beim Zweckverband beantragt.

Das Niederschlagswasser von befestigten und überbauten Flächen der Grundstücke soll, soweit sich die am Standort vorhandenen Baugrundverhältnisse eignen, versickert werden.

Die geohydrologischen Voraussetzungen sind im Rahmen der Genehmigungsplanungen festzustellen. Bei nicht vorhandener Versickerungsmöglichkeit könnte das Regenwasser über das Grundstück 31/3 in den nördlich verlaufenden Graben abgeführt werden.

Die notwendigen Wasserrechts- und Erlaubnisanträge zur Versickerung oder Einleitung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der Genehmigungsplanung bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Für die Versorgung mit Elektroenergie müssen von der e.dis Energie Nord AG etwa 270 m Kabel im Straßenraum neu verlegt werden.

7. Immissionsschutz

Über die Verkehrsemission von der L 205 ist eine Berechnung des Beurteilungspegels als Anlage der Begründung beigefügt.

Die Berechnung ergab eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1 tags um 8 dB(A) und nachts um 5 dB (A). Damit sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Da sich am vorgesehenen Standort aus Gründen der Beeinflussung des Ortsbildes ein aktiver Schallschutz nicht eignet, wird ein passiver Schallschutz planungsrechtlich bestimmt.

Die Anordnung von dem dauerndem Aufenthalt dienenden Räumen (insbesondere Schlafräume) ist an der von der Straße abgewandten Seite (Ostseite) der Gebäude festgesetzt.

Desweiteren ist die Klassifizierung der auf der Straßenseite einzubauenden Fenster mit der Schallschutzklasse II erfolgt.

Danach wird mit einem Dämmwert der Fenster von 30 dB bei einer Vorbelastung von 63 dB am Tag ein Schallpegel von 33 dB erreicht. Dieser Wert entspricht in etwa dem empfohlenen Schallpegel zum Wohnen von 30 - 35 dB.

Sollte in begründeten Fällen die Anordnung von Schlafräumen an der lärmabgewandten Seite nicht durchführbar sein, würden mittels Schallschutzfenster der Klasse III einschl. schallgedämpften Lüftungseinrichtungen mit einer Einfügungsdämpfung von größer/gleich 30 dB der empfohlene Schallpegel zum Schlafen von 25 - 30 dB erreicht. Dies ist im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens im Zusammenhang mit der Befreiung von den Festsetzungen der Ergänzungssatzung festzulegen.

8. Perspektivische Entwicklung

Durch die Ausweisung des Geltungsbereiches innerhalb der vorhandenen natürlichen Grenzen ist eine spätere Erweiterung des Bebauungsbereiches nicht sinnvoll und geplant.

9. Hinweise

Bodenschutz und Pflege und Entwicklung von Grünbeständen

Der durch die Baumaßnahme anfallende humose Unterboden ("Mutterboden") ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Mutterbodens auf dem Baugrundstück bzw. im Baugebiet ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei der Wiederverwendung von Erdaushub sind die lokalen Bodenverhältnisse einschließlich der Körnungsart zu berücksichtigen. Auf die Verwendung von chemischen Mittel, z.B. Dünger etc. ist aus Boden- und Gewässerschutzgründen zu verzichten.

Alle Neuanpflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen. Die Bäume sind als ballierte Ware zu setzen, soweit es sich nicht um Forstgehölze (Flurstück 18) handelt. Der Erdaustausch erfolgt in der Pflanzgrube. Nach Pflanzung ist die Fläche mit Mulchmaterial abzudecken. Die Sicherung des Baumes erfolgt mit einer Dreibock-Anbindung und einem Verbisschutz. Verbisschutz ist auch für die Forstgehölze im Bereich des Flurstücks 18 erforderlich. Der Zustand der Pflanzung ist jährlich durch einen Fachmann zu überprüfen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Fachgerechte gepflanzte und gepflegte Gehölzbestände sowie die extensive Unterhaltung aller Grünflächen führen zu einer schnellen und dauerhaften Begrünung des Satzungsgebietes.

Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 H) 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 vier 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).

Altlasten

Sollte es bei Bau- und Erschließungsarbeiten Hinweise auf Belastungen des Bodens geben, ist das Umweltamt unverzüglich zu informieren, das die dann erforderlichen Maßnahmen festlegt.

Bauabfälle

Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen einer stofflichen Verwertung zugeführt werden. Es ist zu beachten, daß die Verwertung von Abfällen Vorrang vor der Beseitigung hat.

Aufgestellt:

Jabel, den

Jabel, den 06.08.02


.....
(Der Bürgermeister)

