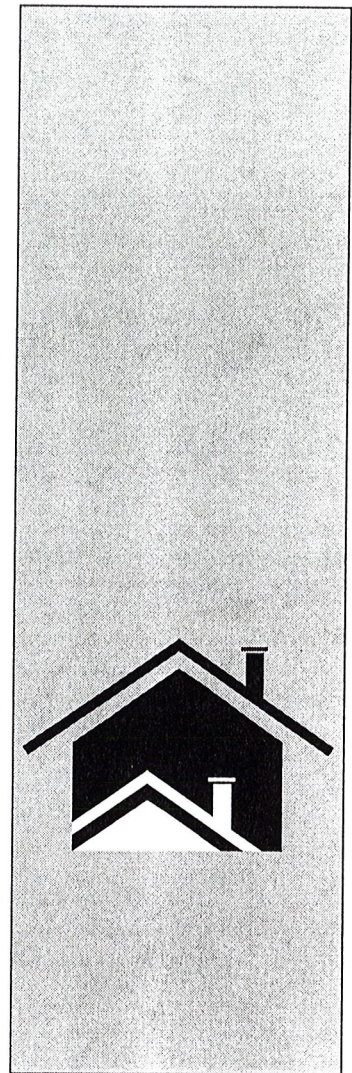


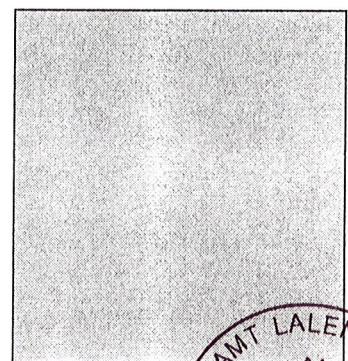


**Satzung der Gemeinde Langhagen
über die Festlegung und Abrundung der im
Zusammenhang bebauten Ortsteile
Langhagen, Klaber und Rothspalk**

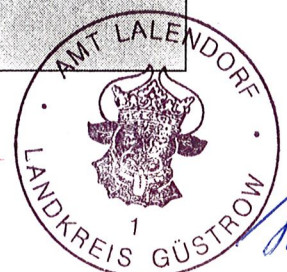
Landkreis Güstrow

2. Änderung für den
Ortsteil Langhagen
- Ergänzungssatzung -

Stand: April 2001



- Satzungsexemplar -



Begründung

2. Änderung der Abrundungssatzung Langhagen für den OT Langhagen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

1. Anlass der 2. Änderung

Die seit Februar 1997 rechtskräftige Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, deren 1. Änderung im April 1997 erfolgte, soll erneut geändert werden.

Anlass ist zum einen die geänderte Wasserversorgung des Ortsteiles Langhagen über das zentrale Wasserwerk in Rothspalk.

Damit konnte das Wasserwerk in Langhagen aufgegeben werden. Die Anlagen wurden zurückgebaut und der Antrag auf Aufhebung der in der rechtskräftigen Satzung noch enthaltenen Trinkwasserschutzzone gestellt.

Mit Abschluss des Aufhebungsverfahrens existieren keine Gründe mehr, die gegen eine Einbeziehung der östlichen Flächen an der Brunnenstraße (Flurstücke 148/17, 149/8, 150/2, 151/3, 152/3 anteilig der Flur 2 Gemarkung Langhagen) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Langhagen sprechen (Ergänzungsfläche 2).

Mit Schreiben vom 05. 10. 2000 hat das Umweltministerium M-V die Aufhebungsentscheidung für das Trinkwasserschutzgebiet Langhagen getroffen.

Zum anderen beabsichtigt die Gemeinde die Einbeziehung der Flurstücke 141/7 und 141/12 (jeweils teilweise) der Flur 2 Gemarkung Langhagen in den Geltungsbereich. (Ergänzungsfläche 1).

Hier werden gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Erschließung ist gewährleistet und die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt. Die ursprüngliche Stallanlage, die sich östlich angrenzend befand, existiert nicht mehr. Heute befindet sich auf einer Teilfläche des Standortes die Freiwillige Feuerwehr Langhagen, die übrigen Gebäude wurden abgerissen.

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die auf beiden Flächen möglichen Baugrundstücke sollen der gestiegenen Nachfrage an individuellen Bauflächen im Hauptort Langhagen entgegenkommen. Die rückläufige Einwohnerentwicklung kann nur dadurch aufgehalten werden, wenn es gelingt, attraktives und kostengünstiges Bauland anzubieten.

2. Abgrenzung

Ergänzungsfläche 1

Aufgrund der o. g. Situation konnte diese Fläche 1997 nicht in die Abrundungssatzung von Langhagen, deren Ortslage in drei Teilbereiche gegliedert ist, einbezogen werden.

Mit den geänderten Bedingungen ergibt sich die Möglichkeit, die Fläche dem Bereich 1 als einzelne Außenbereichsfläche zuzuordnen.

Die ca. 90 m lange straßenbegleitende Grünfläche wird z. Zt. als Rasenfläche bzw. Grünfläche mit Wildwuchs und drei zu erhaltenden Obstbäumen genutzt.

Ergänzungsfläche 2

Der in der rechtskräftigen Satzung als Bereich 2 ausgewiesene Teilbereich, der vor allem durch die nach 1970 entstandene Wohnbebauung – Geschosswohnungsbau sowie Einfamilienhäuser – geprägt ist, wurde bereits durch Bauvorhaben im Rahmen des Satzungsgebietes ergänzt.

Die jetzt einbezogenen Flächen beinhalten den bereits bebauten Teil (Kindertagesstätte und betreutes Wohnen) sowie Grünflächen, die z. T. als Gärten bzw. als Rasenfläche genutzt sind.

Entsprechend BauGB, Stand 1998, sollen die unbebauten Flächen als Ergänzungsflächen dem übrigen Satzungsgebiet zugeordnet werden.

Mit der Anpassung an die gültige Rechtsgrundlage (BauGB 1998) ist im § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 keine Beschränkung mehr auf die Nutzung von einbezogenen Außenbereichsflächen gegeben. Es wird auf die prägende bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches orientiert.

Diese sind aber eindeutig durch Wohnnutzung geprägt, so dass hier die Einordnung weiterer Wohnbaugrundstücke vorgenommen werden kann. Dabei sind aber keine mehrgeschossigen Gebäude vorgesehen.

Die Fläche der Kindereinrichtung und der Volkssolidarität wird als Klarstellung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 in den Bebauungszusammenhang einbezogen.

Angrenzend an diese Flächen wird ein 10 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der den Übergang zur der östlich angrenzenden Grünfläche herstellen soll.

3. Zulässigkeit von Vorhaben

Als Ergänzung der bereits festgeschriebenen Zulässigkeiten im § 2 der Satzung werden Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude mit aufgenommen.

Diese schreiben für die Hauptgebäude eine Dachneigung von 32 – 45 ° vor. Das entspricht der im Ort typischen Dachlandschaft.

Die Tiefe der Baufelder orientiert sich am Bestand. Innerhalb der Ergänzungsfläche 1 sind eingeschossige Gebäude straßenbegleitend und innerhalb der Bauflucht einzuordnen.

Die ca. 30 m tiefen Baugrundstücke innerhalb der Ergänzungsfläche 2 erhalten von der Straße entfernt in 5 - 10 m Tiefe die vordere Baugrenze (unter Beachtung der Böschung). Die rückwärtige Baugrenze wird bei 20 – 25 m von der Straße festgelegt.

Es werden eingeschossige Gebäude festgesetzt, die sich der Topographie anpassen sollen. Das Festlegen von Erdgeschossfußbodenhöhen hat so zu erfolgen, dass die Gebäude nicht über die gegenüberliegenden Gebäude herausragen.

Ausgeschlossen werden für beide Standorte Nebenanlagen zwischen Straße und Baugrenze. Diese sind im Dorf an dieser Stelle untypisch und beeinträchtigen das Ortsbild negativ.

Angrenzend an die Baufelder, werden 3 bis 5 m tiefe Grünflächen festgesetzt, die zur Unterbringung der Ausgleichsmaßnahmen dienen.

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für die Bilanzierung der Eingriffsplanung der einbezogenen Teilstücke der Flurstücke der Ergänzungsflächen 1 und 2 wird der Bewertungsrahmen von Rheinhessen-Pfalz zugrunde gelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bilanzierung nach dem Biotopwertmodell nur als rein rechnerischer Vergleich verstanden werden kann, da die vielfältigen Elemente des Naturhaushaltes, der Artenzusammensetzung und die Bedeutung der Fläche als Lebensraum nicht rein nach Zahlenwerten schematisch abzuschätzen sind.

Der Eingriff ist für die in der 2. Änderung einbezogenen Ergänzungsflächen zu bewerten.

Ergänzungsfläche 1

Die einbezogene Teilfläche, Flurstück 141/7, wird als Rasenfläche, teilweise mit Wildwuchs und erhaltenswertem Baumbestand (3 Obstbäume) genutzt.

Eingriffsbewertung

Vor dem Eingriff

Flächengröße	Nutzung	Wertfaktor	Punkte
2.700 m ²	Rasenfläche	0,4	1.080

Nach dem Eingriff

Für die geplanten Einfamilienhäuser wird pro Grundstück eine versiegelte Fläche von 200 m² angenommen.

Flächengröße	Nutzung	Wertfaktor	Punkte
600 m ²	3 geplante Häuser	0	0
2.100 m ²	Restflächen Hausgärten	0,4	840

Differenzpunkte: 240

Als Ausgleichsfläche wird eine dreireihige freiwachsende Heckenpflanzung auf einem 5 m breiten rückwärtigen Grünstreifen vorgesehen. Zu pflanzen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze.

Flächengröße	Nutzung	Wertfaktor	Punkte
450 m ² (90 m Länge x 5,00 m)	Heckenpflanzung	0,65	293*

*: Zusätzliche Aufwertung durch dreireihige Hecke

Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

Die Einordnung der Baugrundstücke hat unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Obstgehölze zu erfolgen.

Ergänzungsfläche 2

Die einbezogenen Teilflächen, Flurstück 148/17, werden als Hausgärten genutzt. Die weiteren Teilflächen, Flurstücke 149/8, 150/2, 151/3, 152/3, sind gemähte Rasenflächen.

Straßenbegleitend ist auf der Ergänzungsfläche 2 Baumbestand (vereinzelte Birken) vorhanden.

Eingriffsbewertung

vor dem Eingriff

Flächengröße	Nutzung	Wertfaktor	Punkte
2.500 m ²	Garten	0,4	1.000
5.300 m ²	Rasenfläche	0,4	2.120
7.800 m ²			3.120

nach dem Eingriff

Für die geplanten Einfamilienhäuser wird pro Grundstück eine versiegelte Fläche von 200 m² angenommen.

Flächengröße	Nutzung	Wertfaktor	Punkte
1.600 m ²	8 geplante Häuser	0	0
6.200 m ²	Restfläche Hausgärten	0,4	2.480

Differenzpunkte: 640

Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Heckenpflanzung auf einem 3 m breiten hinteren Grünstreifen vorgesehen. Wobei die zweireihige, freiwachsende Hecke als Abgrenzung zum angrenzenden Landschaftsraum und als Windschutz Funktion haben soll. Zu pflanzen sind ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölze.

Flächengröße	Nutzung	Wertfaktor	Punkte
660 m ² (220 m Länge x 3,00 m)	Heckenpflanzung	0,65	429*

*: Zusätzliche Aufwertung durch zweireihige Hecke

Mit den vorgesehenen Heckenpflanzungen für die Ergänzungsflächen 1 und 2 sind die landschaftspflegerischen Belange ausreichend berücksichtigt worden.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach dem Einzug in die Wohngebäude vorzunehmen.

5. Ver- und Entsorgung / Erschließung

Durch die straßenbegleitende Bebauung entlang der Landesstraße und der Brunnenstraße ist die verkehrsmäßige Erschließung der Standorte gesichert.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk in Rothspalk.

In Langhagen existiert eine zentrale Kläranlage, die den Anschluss und die ordnungsgemäße Entsorgung der neuen Standorte mit absichern soll.

Die Elektroenergieversorgung wird über die WEMAG gewährleistet.

Die fernmeldetechnische Versorgung übernimmt die TELEKOM. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden.

Langhagen, 16.05.2001

Der Bürgermeister

