Begründung zur

Ergänzungssatzung

„Holländer Baracken“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

über eine Teilfläche im südlichen Bereich der Straße „Holländer Baracken“

Stadt Wesenberg

Wesenberg, 29.11.2012

Inhalt

1. Planungsanlass 3

2. Örtlicher Geltungsbereich 3

3. Grundlagen der Planung 3

3.1. Rechtsgrundlagen 4
3.2. Planungsgrundlagen 4

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich 4

5. Städtebauliches Konzept / Festsetzungen 5

6. Grünordnung / Ausgleich und Ersatz 5

7. Erschließung 6

7.1. Wasserver- und -entsorgung 6
7.2. Verkehrskonzept 6
7.3. Brandschutz 6
7.4. Fernmeldeversorgung 7
7.5. Elektroversorgung 7
7.6. Gasversorgung 7

8. Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittelbelastung 7

9. Hinweise zur Bauausführung 7

10. Denkmalschutz 8

10.1. Baudenkmale 8
10.2. Bodendenkmale 8

11. Flächenbilanz 8

1. Planungsanlass

Der Anlass für die Erarbeitung einer Ergänzungssatzung für den Bereich südlich der Straße Holländer Baracken ergibt sich aus der stetigen Weiterentwicklung des durch Wohnnutzung geprägten Umfeldes.
Die Grundstücke im Plangebiet werden zurzeit als Grün- und Wegeflächen genutzt.
Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Marktsituation und der steigenden Nachfrage nach Wohngrundstücken wird nun die Entwicklung dieses Bereichs mit einer ortstypischen Wohnbebauung angestrebt.

Mit Rechtskraft dieser Ergänzungssatzung wird diese Fläche in den Innenbereich, d.h., in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, einbezogen. Damit wird eine bauliche Nutzung der Fläche gem. § 34 BauGB ermöglicht. Die Festsetzungen der Ergänzungssatzung gewährleisten die notwendige Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, schützt vor untypischen Veränderungen und sichert die ortstypische Freiflächenstruktur.

So ermöglicht die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Ergänzungssatzung soll so, geprägt durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs, eine maßvolle Erweiterung des Ortsteils ermöglichen.

2. Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche südlich der Straße Holländer Baracken. Dieser Bereich liegt im Norden von Wesenberg. Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch Wohngrundstücke, im Westen durch ein Waldgebiet, im Süden durch Gewerbe- und Wohnbebauung und im Osten durch Verkehrsflächen und Wohnbebauung.
Mit dieser Satzung sind die Flurstücke 5/1 bis 5/10, Flur 25, Gemarkung Wesenberg überplant. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.022 m².
Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Satzungsgebiets ist in der angrenzenden Erschließungsstraße (Holländer Baracken) vorhanden.

3. Grundlagen der Planung

Diese Ergänzungssatzung „Holländer Baracken“ ist gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt worden. Danach ist die im Plan umgrenzte Fläche, die zurzeit als Außenbereichsfläche zu betrachten ist, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Kommende Vorhaben sind nach § 34 BauGB und ergänzend nach den Festsetzungen dieser Ergänzungssatzung zu beurteilen.
Die einbezogene Fläche ist durch eine bauliche Nutzung des nördlich angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.
Mit dieser Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegt. Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten bzw. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden nicht gesehen.
Eine Umweltprüfung war nicht vorgesehen, aber die Regelung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung nach § 1 Abs. 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung zu beachten.

3.1. Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I. S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011
- die Kommunalverfassung des Landes M-V (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert am 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- das Landesplanungsgesetz (LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert am 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323,324)
- Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert am 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 17.08.2012 (BGBl. I S. 1726)
- Landeswaldgesetz des Landes M-V (LWaldG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S 870)

3.2. Planungsgrundlagen

- Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 07.10.2010

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet umfasst nur ein Gebäude am nordwestlichen Ende des Geltungsbereichs. Nördlich des Planungsgebiets sind vier Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus vorhanden. Die momentan freie Fläche im Geltungsbereich wird derzeit als Grünland und für Wegeverbindungen genutzt. Außer den Hausgärten sind im Gebiet wenige Grünstrukturen vorhanden. Auch fehlt eine straßenbegleitende Baumreihe.
Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich erfolgt über die Straße Holländer Baracken vom Quassower Weg aus. Diese Erschließung vom Quassower Weg befindet sich nicht im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung.

5. Städtebauliches Konzept / Festsetzungen

Mit der Ergänzungssatzung „Holländer Baracken“ soll die Möglichkeit einer geordneten Straßenrandbebauung geschaffen werden. Es ist geplant, mit der Bebauung eine städtebauliche Aufwertung dieses Straßenabschnittes zu erzielen. Die Gestaltung, Nutzung und Bauweise hat sich in die Umgebung einzufügen.

Entsprechend § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahr durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Um den geforderten Waldabstand einzuhalten stellt die westliche Gebäudekante, des vorhandenen Gebäudes auf Flurstück 5/1, die westliche Baugrenze dar.

6. Grünordnung / Ausgleich und Ersatz

Die Ergänzungssatzung „Holländer Baracken“ wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist für das Aufstellungsverfahren nicht vorgesehen, aber die Regelung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung zu beachten.
Nach § 1 a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der kommunalen Planungsziele ist. Entsprechend § 21 Abs. 1 BNatSchG ist, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen .... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.
Grund und Boden sind die Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine Überbauung bedeutet dementsprechend eine Beeinträchtigung dieser Leistungsfähigkeit. Es ist daher notwendig, wie o. g., entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.
Ein Kompensationsausgleich wird angestrebt.

Als Kompensationsmaßnahme wird unter anderem die Pflanzung von insgesamt drei Straßenbäumen an der Straße Holländer Baracken und von vierundvierzig Bäumen innerhalb der Grundstücke festgesetzt, da je 150 m² unbebauten Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Baum anzupflanzen ist.
Entlang der östlichen, südlichen und westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist eine freistehende Hecke (mind. 3 m breit) auf den Grundstücken anzupflanzen, was als weitere Kompensationsmaßnahme festgesetzt wird.

Nach der Landesbauordnung M-V sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustelle und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Erdbauliche Maßnahmen

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Notwendige Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist der Oberboden abzuschieben, seitlich zu lagern und beim Anlegen der Pflanzflächen einzubauen. Es darf kein Bodenaushub zu Abfall werden!

7. Erschließung

7.1. Wasserver- und -entsorgung

Die zentrale öffentliche Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung verläuft in der Straße „Holländer Baracken“. Lt. der Wasser- und Abwasseranschlusssatzung des Wasserzweckverbandes Strelitz besteht für die bebaubaren Grundstücke Anschluss und Benutzungszwang. Die Anschlussbedingungen sind mit dem Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen.
Über das Baugrundstück, Flurstück 5/2 der Flur 25 verläuft eine Trinkwasserleitung des Wasserzweckverbandes Strelitz.
Niederschlagswasser ist ortnah zu versickern oder direkt in die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser einzuleiten.

7.2. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Straße Holländer Baracken vom Quassower Weg (Kreisstraße MST 6) aus. Diese Erschließung ist bereits vorhanden und befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung. Durch die Satzung ergeben sich keine neuen Verkehrsanbindungen.
Entlang der Straße Holländer Baracken ist zu jedem Grundstück im Geltungsbereich eine Zufahrt vorgesehen.

7.3. Brandschutz

Die Gemeinde ist für die Löschwasserversorgung verantwortlich.
Die Erstwasserversorgung für die Brandbekämpfung im Plangebiet ist über die Hydranten mit den Nummern W 068 und W 069 sichergestellt.

Hydrant Nr.	W 068
Standort:	Holländerbaracken 4 (vor dem Kinderheim)
Hydrantentyp:	A, DN 80, UFH
Staudruck:	4,0 bar
Fließdruck:	2,0 bar
Durchfluss:	36,0 m³/h

Hydrant Nr.	W 069
Standort:	Quassower Str., Bahnübergang neben der Fahrbahn
Staudruck:	4,0 bar
Fließdruck:	2,0 bar
Durchfluss:	94,0 m³/h

7.4. Fernmeldeversorgung

Im Plangebiet sind keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, Netzproduktion GmbH vorhanden.
Somit ist zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.

7.5. Elektroversorgung

Im Plangebiet befinden sich ein 0,4-kV-Kabel und ein 29-kV-Kabel der E.ON edis AG.

7.6. Gasversorgung

Im Plangebiet befindet sich eine Gasleitung der E.ON edis AG.

8. Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittelbelastung

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch vom fertigen Objekt eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist möglichst der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zuzuführen.

Vorhandene Fundamente, die nicht mehr genutzten Gebäude bzw. Gebäudeteile innerhalb des Plangebietes sind abzureißen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Laut Altlastenkataster des Kreises MST sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Sollten sich bei den Erdarbeiten oder sonstige Baumaßnahmen dennoch Hinweise auf Altlasten oder sonstige Bodenveränderungen ergeben, ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde bzw. dem StALU abzustimmen.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und deren unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

9. Hinweise zur Bauausführung

Bei Bepflanzungen sind das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 1989 sowie die ATV, DVGW und FGSV H 162 Ausgabe 1998 zu beachten. Für vorhandene Bäume ist zu prüfen, welche Maßnahmen einzuleiten sind, um den Leitungsbereich zu schützen.

Der Leitungsbestand an Elektro-, Kommunikations- und Fernmeldeleitungen ist bei folgenden Planungen zu berücksichtigen.
Die Abgrenzung des Satzungsgebiets kann in der ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) in Teilbereichen lediglich durch digitalisierte Punkte erfolgen. Eine Grenzherstellung durch eine Vermessungsstelle wird daher immer empfohlen.

10. Denkmalschutz

10.1. Baudenkmale

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

10.2. Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Auflagen zu erfüllen:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	**11.022 m²**
Wohnbauland	4.409 m²
Schutzpflanzung	900 m²
private Grünfläche	5.713 m²