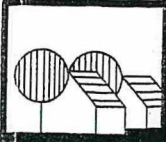
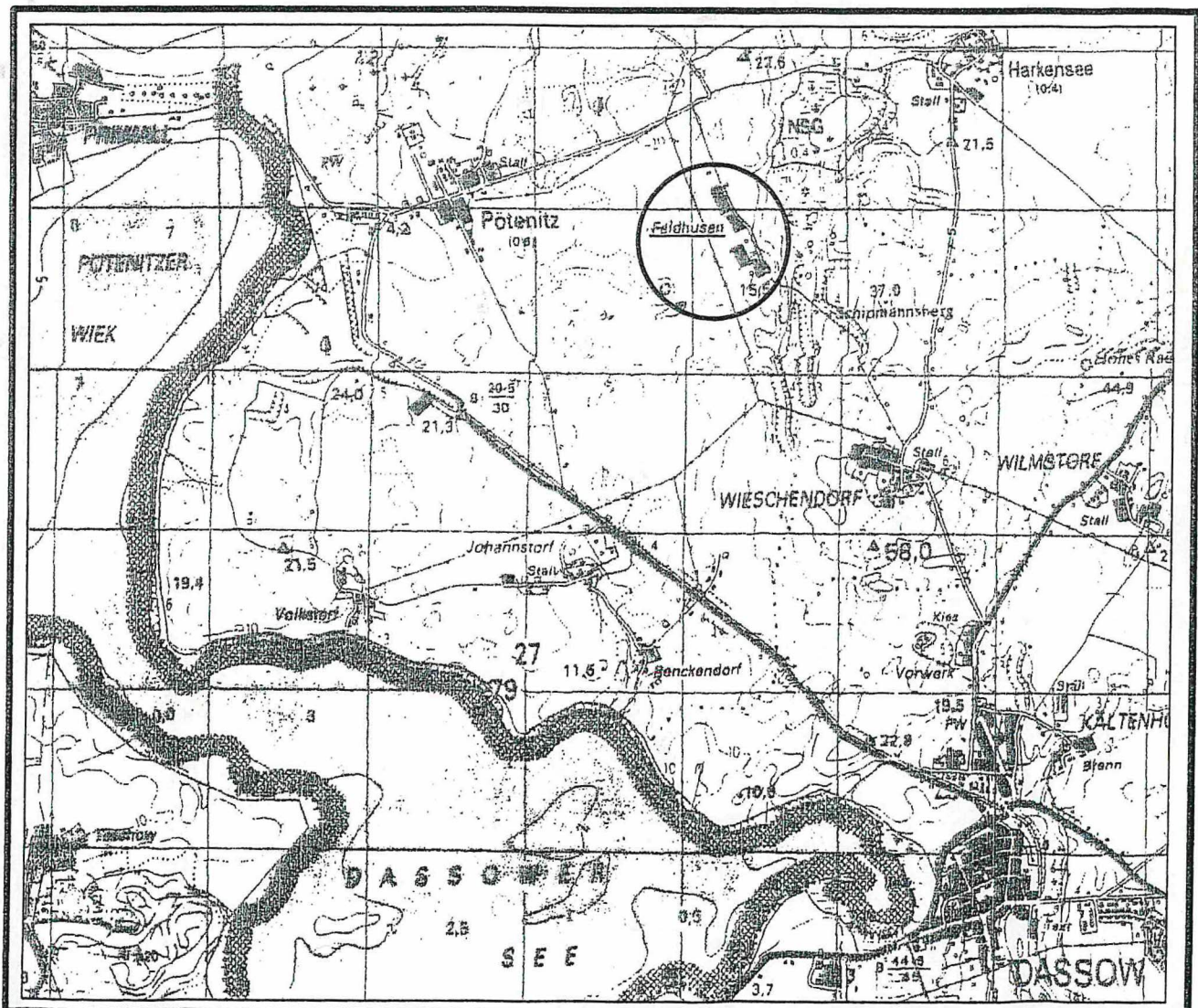


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG
 ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ERGÄNZUNG DES IM
 ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS FELDHUSEN

GEMEINDE PÖTENITZ



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/750-251
Fax 03881/750-250

Planungsstand: 2. MAI 2000

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE PÖTENITZ

ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS FELDHUSEN

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. <u>Allgemeines</u>	2
2. <u>Gründe für die Aufstellung der Satzung</u>	3
3. <u>Planungsziele</u>	4
4. <u>Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung</u>	6
5. <u>Hinweise</u>	7
5.1 Bodendenkmalpflege	7
5.2 Altlastenverdachte	8
6. <u>Arbeitsvermerke</u>	9

SATZUNG DER GEMEINDE PÖTENITZ

ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS FELDHUSEN

1. Allgemeines

Zur Darstellung langfristiger Entwicklungsabsichten stellt die Gemeinde Pötenitz den Flächennutzungsplan auf. Der Flächennutzungsplan wird derzeit erarbeitet.

Im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Pötenitz werden die allgemeinen Zielvorstellungen für die ländlichen Ortsteile der Gemeinde dargestellt.

In Abhängigkeit davon, ob die jeweilige Ortslage über eine entsprechende städtebauliche Ortsteilqualität verfügt, werden Flächen für die bauliche Entwicklung der jeweiligen Ortslage dargestellt. Gegebenenfalls werden einzelne Außenbereichsgrundstücke innerhalb der Abrundungssatzung ausgewiesen. Da der Ortsteil Feldhusen aus städtebaulicher Sicht über entsprechende Ortsteilqualität verfügt, werden bisher bereits baulich genutzte Flächen sowie die für weitere Bebauung vorgesehenen Flächen des jeweiligen Ortes – bisherige Außenbereichsflächen - im Flächennutzungsplan dargestellt. Innerhalb des Ortsteiles Feldhusen werden in diesem Zusammenhang gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Ortsteil Feldhusen wird durch einen ländlichen Weg, der von der Kreisstraße K3 zwischen Pötenitz und Harkensee in südliche Richtung abzweigt, erschlossen. Der Weg ist in einer Breite von 3 m bis zum südlichen Rand der bebauten Ortslage Feldhusen asphaltiert; danach verläuft er als unbefestigter Weg weiter bis in die Nachbargemeinde.

Der größte Teil der bebauten Ortslage Feldhusen befindet sich westlich der Erschließungsstraße. Eine Bebauung östlich der Straße ist nur im nördlichen Bereich der Ortslage vorhanden. Eine einzeilige Straßenbebauung ist charakteristisch, wobei die Gebäude überwiegend giebelseitig zur Straße orientiert sind. Es handelt sich überwiegend um Siedler- und Gutsarbeiterhäuser, zum Teil treten noch Mischnutzungen innerhalb eines Gebäudes (Wohn- und Stallnutzung/landwirtschaftlicher Nebenerwerb) auf. Auf den einzelnen Grundstücksflächen befinden sich neben dem Wohnhaus zum Teil mehrere kleine Nebengebäude, die als Schuppen und Garagen genutzt werden oder zu Carports umgebaut wurden. Im nördlichen Ortsbereich befindet sich auch neue Wohnbebauung aus jüngster Zeit.

Entlang der Straße befinden sich abschnittsweise begleitende Gehölzbestände, wobei es sich sowohl um Einzelbäume, Baumreihen und Hecken handelt. Die dominierenden Arten sind Stiel-Eiche und Hainbuche. Abschnittsweise sind Neupflanzungen von Linden erfolgt.

Im südlichen Ortsbereich befinden sich neben der straßenbegleitenden Bebauung auch rückwärtig gelegene Gebäude, die durch Zufahrten erschlossen werden. Dabei handelt es sich um das ehemalige Gutshaus und den Bereich des Pferdehofes, der im wesentlichen durch das große Stallgebäude geprägt wird.

Die Freiflächen innerhalb der Ortslage werden überwiegend als Grünland (Koppel) genutzt; teilweise tritt auch die gärtnerische Nutzung als Grabeland oder Obstgarten auf. Östlich der Straße befindet sich ein Kleingewässer. Im Uferbereich wachsen Weiden und Röhricht auf. Kleingewässer stellen nach § 20 des LnatG M-V geschützte Biotope dar. Ein weiteres Kleingewässer mit zwei bemerkenswerten Trauerweiden im Uferbereich befindet sich innerhalb der Wiesenflächen südlich des ehemaligen Gutshauses.

Insbesondere die straßenbegleitenden Freiflächen zwischen den Häusern bieten sich für eine weitere bauliche Verdichtung an. Nach der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen - hier durch eine Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - ergeben sich die Möglichkeiten für eine Bebauung in Feldhusen. Zusätzlich werden im nördlichen Bereich östlich der Straße Bauflächen für eine Abrundung des Ortsteiles einbezogen.

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte > 10m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Westen.

2. Gründe für die Aufstellung der Satzung

Die Gemeinde Pötenitz stellt die Abrundungssatzung auf, um die räumliche Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zum Außenbereich festzulegen (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB). Die Gemeinde ist bestrebt, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereiches zweifelsfrei festzulegen.

Darüber hinaus sollen in den Geltungsbereich der Satzung Außenbereichsgrundstücke zur Deckung des Wohnbedarfs und zur Abrundung der Ortslage einbezogen werden (auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Es soll eine satzungsrechtlich bestimmte Grundlage für die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen geschaffen werden.

Dies erfolgt insbesondere deshalb, weil einzelne Bereiche für eine verdichtende Bebauung geeignet sind. Mit der Satzung über die Festlegung und Ergänzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Feldhusen soll eine Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für die Verwaltung geschaffen werden.

Zur satzungsrechtlichen Bestimmtheit werden einzelne Festsetzungen in die Satzung aufgenommen.

3. Planungsziele

Die Gemeinde Pötenitz möchte mit der Festlegung des Geltungsbereiches der Satzung die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen eindeutig bestimmen. Gleichzeitig sollen Außenbereichsgrundstücke in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden.

Zur Präzisierung ihrer Absichten stellt die Gemeinde innerhalb der Satzung dar:

- Flächen des baulich nutzbaren unbeplanten Innenbereichs,
- Flächen, die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Abrundung eingezogen werden, werden gesondert hervorgehoben,
- Wasserflächen,
- Flächen, die Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Harkenbäkniederung mit Katzbach und Uferzone Pötenitzer Wiek / Dassower See“ sind, werden nachrichtlich übernommen.

Für den Geltungsbereich der Abrundungssatzung sind folgende Bauflächen charakteristisch:

- gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr.2 BauNVO und
- Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO.

Die Gemeinde Pötenitz nimmt entsprechend Regelungsinhalt für Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB nur einige wenige Festsetzungen für Vorhaben in die Satzung auf.

Die Gemeinde Pötenitz geht davon aus, daß innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ein Vorhaben nur zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß baulicher Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügt, damit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Gemeinde Pötenitz macht sich zu Nutze, daß sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB regelt und somit kaum weitere Festsetzungen erforderlich werden, sondern der Bebauungszusammenhang entsprechende Vorgaben für zukünftige Bebauung regelt.

Die Errichtung von Wohngebäuden ist nur auf den Grundstücksteilen, die bereits durch öffentliche Wege erschlossen sind, möglich.

Somit ist im Rahmen des Satzungsgeltungsbereiches vorrangig lediglich eine einzeilige Bebauung in erster Reihe, entlang der öffentlichen Straße, möglich.

Es ist davon auszugehen, daß auf den gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Außenbereichsflächen ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Da die Gemeinden nach § 8a BNatSchG bei der Einbeziehung von Grundstücken nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB verpflichtet sind, über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu entscheiden, werden Festsetzungen für Ausgleich, Ersatz bzw. Minderung für diese Grundstücke getroffen.

Die Grundstückszufahrten sind so zu legen, daß der vorhandene Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

Entlang der Straße sind in den bisher nicht von Gehölzen begleiteten Abschnitten Bäume der Arten Sommer-Linde und/oder Stiel-Eiche zu pflanzen. Es sind Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen zu verwenden.

Auf den Grundstücken, die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in die Satzung aufgenommen wurden, sind an der nördlich oder südlich gelegenen Grundstücksgrenze mindestens 2-reihige Hecken anzulegen. Es sind überwiegend folgende standortgerechte heimische Arten zu verwenden: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*). Der Anteil nicht heimischer Ziergehölzarten darf maximal 10 % betragen.

Das Kleingewässer an der Dorfstraße soll durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Eine Isolierung des Gewässers wird dadurch vermeiden, dass der südliche Teil des in den Satzungsbereich einbezogenen Flurstücks als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Harkenbäkniederung mit Katzbach und Uferzone Pötenitzer Wiek / Dassower See“ gilt und dem dafür gültigen Schutzzweck zu entsprechen hat. Eine Bebauung ist in diesem Teil ausgeschlossen.

Für die Erschließung der Flurstücke 83 und 84 ist die vorhandene Heckenstruktur zu beachten. Eine Beeinträchtigung ist hier weitgehend zu vermeiden. Da die Hecke lediglich aus kleineren Heckenfragmenten besteht und auch im Zusammenhang keine Länge von 50m erreicht, ist sie streng genommen nicht als geschützter Landschaftsbestandteil zu betrachten. Trotzdem sollen Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden. Eine Beschädigung oder Rodung der vorhandenen Großbäume (Esche, Hainbuche, Stiel-Eiche) ist auszuschließen. Deshalb werden für diese Grundstücke Zufahrtsbereiche vorgegeben. Bei Beachtung dieser Zufahrtsbereiche kann eine weitgehende Schonung des vorhandenen Gehölzbestandes erreicht werden. Für doch notwendige Rodungsmaßnahmen ist ein gesonderter Antrag an die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

Teilbereiche der Satzung befanden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Harkenbäkniederung mit Katzbach und Uferzone Pötenitzer Wiek / Dassower See“. Ein Antrag auf Herauslösung der betroffenen Flächen wurde gestellt und von der unteren Naturschutzbehörde für die gesamte Ortslage so geregelt, dass sich nur noch südliche Teile des Flurstücks 88 im Landschaftsschutzgebiet befinden.

Da die Gemeinde der Auffassung ist, daß sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB regelt und für die Gestaltung baulicher Anlagen § 10 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern heranzuziehen ist, der besagt:

„Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, daß sie das Straßenbild, Ortsbild oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.“

wird auf umfassende bauordnungsrechtliche Festsetzungen verzichtet. Es wird jedoch für die noch nicht bebauten Baugrundstücke eine Firstrichtung vorgegeben.

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der in der Umgebung vorhandenen Situation. Örtliche Nutzungsvorgaben sind zu respektieren. Hierbei sind insbesondere die landwirtschaftliche Nutzung mit teilweiser immissionsträchtiger Prägung zu berücksichtigen.

Auf eine Ausweisung Art baulicher Nutzung wird im Rahmen des Satzungsgeltungsbereiches verzichtet.

4. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sind nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Der Ortsteil Feldhusen wird durch die öffentliche Straße, die durch das Dorf führt, erschlossen. Entlang dieser Straße befindet sich die Wohnbebauung. Die Straße ist in einer Breite von 3 m bis zum südlichen Rand der bebauten Ortslage Feldhusen asphaltiert; danach verläuft sie als unbefestigter ländlicher Weg weiter bis in die Nachbargemeinde nach Wieschendorf.

Die rückwärtigen bebauten Grundstücke im südlichen Bereich der Ortslage werden durch private Zufahrtsstraßen erreicht. Der Weg zum ehemaligen Gutshaus ist unbefestigt. Der private Weg im Bereich des Pferdehofes ist gepflastert.

Sämtliche einbezogene Außenbereichsgrundstücke (nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) befinden sich unmittelbar an der öffentlichen Straße.

Im Ortsteil Feldhusen erfolgt eine dezentrale Abwasserentsorgung über Einzelkläranlagen – teilweise bereits mit biologischer Reinigungsstufe. Die Eigentümer sind grundstücksbezogen für die Schaffung der Voraussetzungen für die Abwasserbeseitigung eigenverantwortlich. Eine zentrale Erschließung ist nicht vorgesehen. Der Ort wurde durch die untere Wasserbehörde unbefristet aus der zentralen Entsorgungspflicht entlassen. Die Planung für die abwasserseitige Erschließung ist jedoch mit der Unteren Wasserbehörde konkret abzustimmen.

Vom Zweckverband Grevesmühlen wird die Klärschlamm Entsorgung über die Regelabfuhr gesichert.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagwasser ist entsprechend dem ATV Regelwerk A 138 bei entsprechenden Bodenverhältnissen zur Grundwasserneubildung auf den Grundstücken dezentral und erlaubnisfrei zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen. Der Versiegelungsgrad ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Eine wasserundurchlässige Versiegelung der Grundstücksfreiflächen ist zu vermeiden.

Für direkte, gesammelte Einleitungen von Oberflächenwasser von Straßen in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem WHG und dem LwaG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Ortslage Feldhusen ist mit einer PE HD 110 Trinkwasserleitung erschlossen, die z.T. über die Grundstücke verlegt ist. Aus dieser Leitung kann die Trinkwasserversorgung gesichert werden. Sollten Umverlegungen der Bestände des Zweckverbandes erforderlich werden, so hat der Verursacher die Kosten dieser Umverlegung zu tragen.

Löschwasser kann für den Bereich nur auf der Grundlage des § 10 der Wassersatzung und nach Abschluß einer entsprechenden Sondervereinbarung zwischen der Gemeinde Pötenitz und dem Zweckverband bereitgestellt werden.

Eine zentrale Erdgasversorgung gibt es derzeit nicht. Die Gemeinde Pötenitz geht davon aus, daß ausreichende Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung bestehen.

Der Satzungsbereich wird nicht von Trinkwasserschutzzonen berührt.

Im Plangebiet befinden sich Energieversorgungsanlagen. Der Standort der vorhandenen Umspannstation und die 20 KV-Leitung sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Anlagen dürfen nicht unter-/ überbaut werden und sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten. Notwendige Verlegungen erfolgen zu Lasten des Verursachers. Vor Baubeginn ist das Energieversorgungsunternehmen rechtzeitig zu informieren. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz ist durch Erweiterung der Mittel-/ Niederspannungsanlagen möglich. Dafür sind geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen.

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg bzw. den von diesen „beauftragten Dritten“. Die Grundstücke sind anschlusspflichtig.

Die Plätze für Abfallbehälter müssen sicher und leicht erreichbar sein. Sie sind entlang der mit Sammelfahrzeugen befahrbaren Straße abzustellen.

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Baumaßnahmen bzw. Pflanzmaßnahmen berührt werden. Die Deutsche Telekom ist rechtzeitig vor Bau- bzw. Pflanzbeginn in Kenntnis zu setzen, um erforderliche Maßnahmen einleiten zu können.

5. Hinweise

5.1 Bodendenkmalpflege

Da im ausgewiesenen Bereich keine Bodendenkmale bekannt sind, jedoch jederzeit archäologische Fundstellen im Rahmen der Erdarbeiten entdeckt werden können, sind folgende Aspekte zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich hierfür sind 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 Denkmalbehörde 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 gemäß § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden (Vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).

5.2 Altlastenverdachte

Derzeit liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne der Def. des § 22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V vor.

Bei der weiteren Bearbeitung sind die Rechtsgrundlagen zur Vermeidung und Entsorgung von Abfällen, wie das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall-Reststoffüberwachungs-Verordnung (AbfRestÜberV), das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAltG M-V) und die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Nordwestmecklenburg (in der jeweils gültigen Fassung) zu beachten.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie z.B. verdeckte Müllablagerungen, unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren.

In diesem Falle sind die Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 2 und 3 AbfG verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

6 Arbeitsvermerke

Die Gemeinde Pötenitz führte neben dem Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Ostseestrand Dassow durch. Mit dem Verfahren der öffentlichen Auslegung wurde sichergestellt, dass alle betroffenen Bürger beteiligt werden.

Vordringliches Ziel der Satzung ist es, die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich zu regeln.

Die Abrundungssatzung ist kein Planungsinstrument, sondern ein Rechtsinstrument, das der Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich dient.

Mit Durchführung des TÖB-Verfahrens und der öffentlichen Auslegung wurden die Forderungen des § 34 Abs. 5 BauGB erfüllt.

Pötenitz, den 10.3.00



Winter
Bürgermeister

Diese Satzung wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Pötenitz aufgestellt durch das:

Planungsbüro Mahnel
Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881/750-251

Grevesmühlen, den