

Begründung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und über die erweiterte Abrundung des Ortsteiles Sievertshagen nach § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG

Inhalt und Ziel der Satzung

Mit der Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sievertshagen klarstellend festgelegt (Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1) und gleichzeitig Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des Gebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 3).

Ziel der Satzung soll es sein, durch die klarstellende Festlegung des Innenbereiches eine Entscheidungshilfe für die Beurteilung der umfangreichen Bauvorhaben und die sich ergebenden Bauanträge im Innen- und Außenbereich für die Gemeindevertretung und die Aufsichtsbehörde zu schaffen.

Von besonderer Bedeutung ist diese Satzung zur Beurteilung von Bauanträgen für die Bereiche der Ortslagen, die eine Abrundung erfahren. Mit Inkrafttreten der Satzung werden die Außenbereichsgrundstücke, die zur Abrundung in den Geltungsbereich einbezogen worden sind, Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich sodann nach § 34 Abs. 1 - 3 BauGB.

Im einzelnen ergeben sich für das Gebiet folgende Planungsziele:

- Steuerung der baulichen Entwicklung
- Verhinderung von Mißständen
- Sicherung vorhandener Strukturen des Umlandes
- Festsetzungen der Mindestbreiten der Baugrundstücke
- Nutzung der Grundstücke ausschließlich für Wohnbebauung
- Festschreibung der einreihigen Bebauung
- Begrenzung der Grundflächenzahl
- Beschränkung der Bautätigkeit auf eingeschossige Einzel- u. Doppelhäuser
- Entwicklung von nutzbaren Freiräumen
- Berücksichtigung der Belange von Umwelt - und Naturschutz
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes

Es wird deutlich, daß neben der Steuerung der baulichen Entwicklung besondere Aufmerksamkeit dem räumlichen, ökologischen, funktionellen und gestalterischen Ordnen gewidmet wird.

Planungsanlaß

Der Gemeinde Pappenhagen liegen einige Anträge auf Wohnbaugrundstücke vor. Um diesen Bedarf abdecken zu können, faßte die Gemeinde den Beschluß zur Aufstellung der Satzung über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und über die erweiterte Abrundung des Ortsteiles Sievertshagen. Damit ist es möglich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung von Teilflächen der Flurstücke 2,3,4,13,16,45,46,50,53 der Flur 1 sowie der Flurstücke 8,9 der Flur 2 der Gemarkung Sievertshagen mit ausschließlich Wohngebäuden (eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser in einreihiger Bebauung) zu schaffen.

Regionale Auswirkungen

Wichtigste Auswirkung der Satzung ist die Schaffung bebaubarer Grundstücke. Durch den Bau von Eigenheimen würde zum einen Wohnungseigentum geschaffen, welches den Bedarf an kommunalen Wohnungen mindert, und zum anderen das Baugeschehen der Region fördert. Damit ergeben sich sowohl für das mittelständische Baugewerbe als auch für das nachfolgende Gewerbe Betätigungsfelder.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Abrundungsbereiches sind ausschließlich Wohngebäude (eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser) in einreihiger Bebauung entlang der Kreisstraße K15 und der Dorfstraße Richtung Ungnade Flurstück 24 der Flur 4 Gemarkung Sievertshagen zulässig. Auf diese Weise wird dem Irrtum vorgebeugt, daß eine Bebauung in zweiter Reihe gestattet wird.

Grundstücksbreite

Um den ländlichen Charakter der Ortslage Sievertshagen zu erhalten wird für die Baugrundstücke auf eine Mindestbreite von 25 m vorgegeben. Als Breite wird die Seite des Grundstückes definiert, die sich parallel zur Kreisstraße K15 bzw. der Dorfstr. Richtung Ungnade befindet, wobei für die Breitenermittlung lediglich die Grundstücksseite unmittelbar an der Kreisstraße K15 (Flurstück 2,3,4,13,16,45,46,50,53 der Flur 1 der Gemarkung Sievertshagen) zugrunde gelegt wird. Für die Flurstücke 8 und 9 der Flur 2 der Gemarkung Sievertshagen ist die Breite an der südliche Grundstücksseite parallel zur Dorfstr. Richtung Ungnade (Flurstück 24 der Flur 4 der Gemarkung Sievertshagen) maßgebend.

Naturschutz und Landschaftspflege

Um den Belangen des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen werden in der Satzung die folgenden Maßnahmen verankert. Die vorhandene Baumreihe, zur Straße hin, auf den Flurstücken 45 und 46, Flur 1 ist zu erhalten. Die Gehölzpflanzung auf privatem Grün erfolgt mit einheimischen Arten und Obstbäumen. Für notwendige Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten ist lediglich eine Teilversiegelung zulässig. Innerhalb des Abrundungsbereiches werden die Grundstücke, zur freien Landschaft hin, mit einer freiwachsenden Hecke von mind. 5 m Breite, gemäß der Pflanzliste, bepflanzt. Es ist 1 Pflanze je m² zu pflanzen. Als Pflanzgut ist 2x verpflanzte Ware von 60 - 100 cm Höhe zu verwenden. Niedrige Sträucher sind dabei auf der sonnenzugewandten Seite zu pflanzen, um einen stufigen Heckenaufbau zu erreichen. Die Pflanzen sind in Gruppen mit je 5 Pflanzen einer Art zu pflanzen.

Pflanzliste

Art deutsch / lateinisch	Anteil in % an der Gesamtpflanzung
Feld -Ahorn	Acer campestre 3
Gemeine Birke	Betula peudula 2
Vogelkirsche	Prunus avium 3
Wildapfel	Malus sylvestris 3
Traubenkirsche	Prunus padus 2
Eberesche	Sorbus aucuparia 5
Wildbirne	Pyrus pyraister 2
Hasel	Corylus avellana 15
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna 10
Zweigriffiger Weißdorn	Crataegus laevigata 10
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum 10
Schlehe	Prunus spinosa 10
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus 2
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus 3
Salweide	Salix caprea 3

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	2
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	3
Schneeball	Viburnum opulus	5
Hundsrose	Rosa canina	6
Weinrose	Rosa ribiginosa	3
Brombeere	Rubus fruticosus	3

Denkmalschutz

In Sievertshagen unterliegen die folgenden Gebäude dem Denkmalschutz:

Dorfstraße 19/20 Landarbeiterkaten

Dorfstraße 23 Landarbeiterkaten

Dorfstraße 24/25 Landarbeiterkaten

Dorfstraße 27/28, Katen

(lt. Denkmalschutzliste Land Mecklenburg- Vorpommern vom 22.09.1996)

Die Belange des Denkmalschutzes und Bodendenkmalpflege sowie des Umgebungsschutzes sind bei Planungen und Baumaßnahmen gemäß DSchGM-V zu berücksichtigen.

Erschließung

Für alle Grundstücke ist die Zuwegung über die Kreisstraße K15 (Flurstück 17 der Flur 1 der Gemarkung Sievertshagen) bzw. der Dorfstraße Richtung Ungnade Flurstück 24 der Flur 4 der Gemarkung Sievertshagen gesichert.

Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Netz gesichert und die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Die Leitungen liegen in der Straße (Flurstück 24 bzw. 66 der Flur 1 der Gemarkung Schönenwalde) bis zur Grenze mit dem Weg (Flurstück 33 der Flur 1 der Gemarkung Schönenwalde). Die abwassertechnische Erschließung wird im Zuge der Erweiterung der vorhandenen Abwasseranlage gesichert. Bis dahin hat die Entsorgung des Abwassers über Kleinkläranlagen nach Din 4261 zu erfolgen. Durch den Grundstückseigentümer ist ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von häuslichem Abwasser aus Kleinkläranlagen zu stellen. Durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen wird der Grundstückseigentümer für eine, entsprechend der Abwasserkonzeption, festgelegte Dauer vom Anschluß- und Benutzungszwang freigestellt.

Das Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

Die Leitungsführung der Versorgungsträger HEVAG und ZWAG ist bei der Planung der einzelnen Bauobjekte zu berücksichtigen. Über die Flurstücke 45, 46 und 53 ver-

laufende Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut werden. Ein Mindestabstand von 2,50 m zur Leitung ist einzuhalten. Eine eventuelle Umverlegung, bei entsprechender Baufreiheit, kann zu Lasten des Verursachers durchgeführt werden. Flurstücke ohne Trinkwasserversorgungsleitungen sind die Flurstücke 2, 3, 4, 13 und 16. Für die erforderlichen Trinkwasserhausanschlüsse der Flurstücke 2, 3, 4 und 13 der Flur 1 ist durch den Grundstückseigentümer der zu versorgenden Grundstücke das Leitungsrecht der zu querenden Grundstücke einzuholen und eintragen zu lassen.

Landwirtschaft

Nachrichtlich wird drauf hingewiesen, daß von den anliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweilig, innerhalb der zulässigen Grenzen liegende, Lärm- und Geruchsmissionen auf den Geltungsbereich der Satzung einwirken können, die im ländlichen Raum hinzunehmen sind. Die Funktion der eventuell auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vorhandenen Entwässerungsleitungen darf durch die Bebauung nicht gestört werden.

Textliche Formulierung "Präambel"

Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB

Auf Grund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch das Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie auf Grund des § 4 Abs. 2a des BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.04. 1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für das Gebiet der Ortslage Sievertshagen bestehend aus der Planzeichnung I (Klarstellung), der Planzeichnung II (Erweiterte Abrundung) und der textlichen Festsetzung erlassen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der Planzeichnung I (Klarstellung) eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

1.2 Entsprechend des § 4 Abs. 2a BauG-MaßnahmenG wird das Gebiet, welches als Zusammenhang bebauter Ortsteil definiert ist, unter Einbeziehung von Teilbereichen der Flurstücke 2,3,4,13,16,45,46,50,53 der Flur 1 der Gemarkung Sievertshagen sowie der Flurstücke 8 und 9 der Flur 2 der Gemarkung Sievertshagen erweitert abgerundet und die erweitert abgerundeten Flächen ebenfalls zum Innenbereich (§ 34 BauGB) erklärt. Maßgeblich für die erweiterte Abrundung sind die in der Planzeichnung II (Erweiterte Abrundung) rot gekennzeichneten Flächen

1.3 Die Planzeichnungen I und II sowie die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung.

2. Rechtsfolgen

2.1 Die Grundstücke, die im Geltungsbereich der Satzung liegen, gelten als Innenbereichsgrundstücke. Für die über die erweiterte Abrundung zum Innenbereich erhobenen Flächen ist ein Ausgleich entsprechend Eingriffsbewertung (§ 8a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG) zu erbringen.

2.2 Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen, im übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB. Im Bereich der erweiterten Abrundung (rot gekennzeichneten Flächen) ist als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Wohnbebauung zulässig.

3. Inkrafttreten

3.1 Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde in Kraft.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Innerhalb des Abrundungsbereiches sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb des Abrundungsbereiches sind nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser in einreihiger Bebauung entlang der Kreisstraße K15 sowie der Dorfstraße Richtung Ungnade zulässig.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird gemäß § 34 Abs 1 BauGB beurteilt.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Die Baumreihe auf den Flurstücken 45 und 46, Flur 1 ist zu erhalten.

3.2 Für notwendige Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten ist lediglich eine Teilversiegelung zulässig.

3.3 Die Gehölzpflanzung auf privatem Grün erfolgt mit einheimischen Arten und Obstbäumen.

3.4 Innerhalb des Abrundungsbereiches sind die Grundstücke zur freien Landschaft mit einer freiwachsenden Hecke von mind. 5 m Breite mit je 1 Pflanze je m², gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Als Pflanzgut ist 2x verpflanzte Ware von 60 - 100 cm Höhe zu verwenden. Niedrige Sträucher sind dabei auf der sonnenzugewandten Seite zu pflanzen, um einen stufigen Heckenaufbau zu erreichen. Die Pflanzen sind in Gruppen mit je 5 Pflanzen einer Art zu pflanzen.

3.5 Pflanzliste

Art deutsch / lateinisch	Anteil in % an der Gesamtpflanzung
Feld -Ahorn	Acer campestre 3
Gemeine Birke	Betula peudula 2
Vogelkirsche	Prunus avium 3
Wildapfel	Malus sylvestris 3
Traubenkirsche	Prunus padus 2
Eberesche	Sorbus aucuparia 5
Wildbirne	Pyrus pyraeter 2
Hasel	Corylus avellana 15
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna 10
Zweigriffiger Weißdorn	Crataegus laevigata 10
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum 10
Schlehe	Prunus spinosa 10

Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	2
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	3
Salweide	Salix caprea	3
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	2
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	3
Schneeball	Viburnum opulus	5
Hundsrose	Rosa canina	6
Weinrose	Rosa ribiginosa	3
Brombeere	Rubus fruticosus	3

4. Mindestmaß für die Breite der Grundstücke

4.1 Es sind nur Baugrundstücke mit einer Mindestbreite von 25 m zulässig. Als Breite wird die Seite des Grundstückes definiert, die sich parallel zur Kreisstraße K15 befindet, wobei für die Breitenermittlung lediglich die Grundstücksseite unmittelbar an der Kreisstraße K15 bzw. der Dorfstr. Richtung Ungnade (Flurstück 2,3,4,13,16,45,46,50,53 der Flur 1 der Gemarkung Sievertshagen) zugrunde gelegt wird. Für die Flurstücke 8 und 9 der Flur 2 der Gemarkung Sievertshagen ist die Breite an der südliche Grundstücksseite parallel zur Dorfstr. Richtung Ungnade (Flurstück 24 der Flur 4 der Gemarkung Sievertshagen) maßgebend.

5. Denkmalschutz

Nachrichtlich werden die folgenden denkmalgeschützten Gebäude in Sievertshagen aufgeführt:

Dorfstraße 19/20	Landarbeiterkaten
Dorfstraße 23	Landarbeiterkaten
Dorfstraße 24/25	Landarbeiterkaten
Dorfstraße 27/28	Katen

(lt. Denkmalschutzliste Land Mecklenburg - Vorpommern vom 22.09.1996)

Die Belange des Denkmalschutzes und Bodendenkmalpflege sowie des Umgebungsschutzes sind bei Planungen und Baumaßnahmen gemäß DSchGM-V zu berücksichtigen.

6. Erschließung

Die Leitungsführung der Versorgungsträger HEVAG und ZWAG ist bei der Planung der einzelnen Bauobjekte zu berücksichtigen. Über die Flurstücke 45, 46 und 53 verlaufende Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut werden. Ein Mindestabstand von 2,50 m zur Leitung ist einzuhalten. Eine eventuelle Umverlegung, bei entsprechender Baufreiheit, kann zu Lasten des Verursachers durchgeführt werden. Flurstücke ohne Trinkwasserversorgungsleitungen sind die Flurstücke 2, 3, 4, 13 und 16. Für die erforderlichen Trinkwasserhausanschlüsse der Flurstücke 2, 3, 4 und 13 der Flur 1 ist durch den Grundstückseigentümer der zu versorgenden Grundstücke das Leitungsrecht der zu querenden Grundstücke einzuholen und eintragen zu lassen.

Die abwassertechnische Erschließung wird im Zuge der Erweiterung der vorhandenen Abwasseranlage gesichert. Bis dahin hat die Entsorgung des Abwassers über Kleinkläranlagen nach Din 4261 zu erfolgen. Durch den Grundstückseigentümer ist ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von häuslichem Abwasser aus Kleinkläranlagen zu stellen. Durch den

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen wird der Grundstückseigentümer für eine, entsprechend der Abwasserkonzeption, festgelegte Dauer vom Anschluß- und Benutzungszwang freigestellt.

Papenhagen, 20.07.1999

(Siegel)

Unterschrift
Der Bürgermeister