

GEMEINDE LAENDORF ORTSTEIL DERSENTIN

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 (4) NR. 1 UND 3 BAUGESETZBUCH

Begründung

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

August 2002

Planungsbüro:

ARBEITSGEMEINSCHAFT LAENDORF

Trüper • Gondesen • Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
An der Untertrave 17, 23552 Lübeck
Fon 0451-79882-0, Fax 0451-79882-22

Kay Gätgens, Stadtplaner SRL
Wählingsallee 48, 22459 Hamburg
Fon 040-5506629, Fax 040-5583640

1. VERFAHRENSABLAUF UND RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeindevertretung Lalendorf hat in ihrer Sitzung am 18.09.2001 beschlossen, für den Ortsteil Dersentin eine Abrundungssatzung aufzustellen. Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 21.05.02 bis zum 24.06.02 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß §4 (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung vorgenommen.

Der Satzung liegt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I. S. 2142, 1998 I S. 137) zuletzt geändert am 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250) zugrunde.

Die Satzung wird im Folgenden als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB bezeichnet.

2. ZIEL UND ZWECK

Es gibt eine Reihe von Bürgern, insbesondere jüngere, die im Ortsteil Dersentin ein Eigenheim errichten wollen. Um diesen Bedarf an Wohnraum zu decken, wird für den Ortsteil Dersentin eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellt. Mit der Satzung soll im wesentlichen der vorhandene Eigenbedarf gedeckt und damit zur Stabilisierung der Wohnbevölkerung im Ortsteil selbst und in der Gemeinde beigetragen werden.

Durch die Satzung werden für den Ortsteil Dersentin die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich klargestellt sowie einzelne Außenbereichsgrundstücke in den Ortsteil einbezogen. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben innerhalb des Ortsteils erleichtert.

3. SIEDLUNGSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Gemeinde Lalendorf liegt inmitten des Landkreises Güstrow an der B 104 zwischen Terow und Güstrow und nimmt eine Gesamtfläche von ca. 7932 ha ein. Heute leben hier rund 2600 Einwohner. Der Ortsteil Dersentin liegt ca. 5 km südlich des Gemeindehauptortes Lalendorf.

Der Ortsteil Dersentin ist eine weniger kompakte Dorfanlage als kleines Haufendorf. Es wird durch ein Herrenhaus am nördlichen Ortseingang geprägt. Unmittelbar westlich anschließend bestehen größere Gebäude und Stallungen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft die inzwischen wieder durch einen Tiermastbetrieb genutzt werden. Entlang der Dorfstraße besteht beidseitig eine Einzelhausbebauung. Um den Gänsemarkt stehen alte Arbeiterhäuser in Reihen- und Doppelhausform. Daran angrenzend liegen einseitig an der Feldstraße und dem Weg nach Hinzenhagen Einzelhäuser.

4. PLANERISCHE GRUNDLAGEN

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Lalendorf, Mamerow, Vietgest und Wattmannshagen ist seit dem 20. April 2000 wirksam. Zum 1. Juli 2001 wurden die Gemeinden Mamerow und Vietgest nach Lalendorf eingemeindet, so dass mit der parallel durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes dieser als gemeinsamer Flächennutzungsplan der Gemeinden Lalendorf und Wattmannshagen umbenannt wird. Die Wirksamkeit des Flächennutzungsplans ist dadurch nicht betroffen. Der gemeinsame Flächennutzungsplan stellt in der Gemeinde Lalendorf für den Ortsteil Dersentin weitgehend Dorfgebiet –MD– dar. Einige Flächen innerhalb der vorgesehenen Innenbereichssatzung stellt der Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dar. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um Flächen östlich der Dorfstraße sowie entlang der Feldstraße und dem Weg nach Hinzenhagen. Damit diese Flächen ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, ist vorgesehen, den Flächennutzungsplan entsprechend im Parallelverfahren zu ändern.

5. ABGRENZUNG DES SATZUNGSGEBIETES

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes orientiert sich an dem wesentlichen Gebäudebestand des Ortsteiles. Der Geltungsbereich umfasst deshalb hauptsächlich einen jeweils ca. 50-60 m tiefe Streifen entlang der Dorfstraße, die Flächen der ehemaligen LPG, die bebauten Flächen um den Gänsemarkt sowie einen jeweils ca. 40-50 m tiefe Streifen entlang der Feldstraße und des Weges nach Hinzenhagen. Darüber hinaus werden einzelne Außenbereichsflächen gemäß § 34 (4) Nr. 3 als Ergänzungsflächen in den Ortsteil einbezogen. Mit dem festgelegten Geltungsbereich wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Dersentin festgelegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 (1) BauGB sowie nach den weiteren Festsetzungen dieser Satzung zu beurteilen.

Gemäß landesplanerischer Stellungnahme vom 17.01.2002 ist der für den Wohnungsbau vorgesehene Geltungsbereich der Innenbereichssatzung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

6. ERGÄNZUNGSFLÄCHEN

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden drei Ergänzungsflächen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um zwei jeweils ca. 100 m breite Flächen an der Dorfstraße (Fläche 1) und an der Feldstraße (Fläche 2) sowie um eine ca. 45 m breite Fläche an dem Weg nach Hinzenhagen (Fläche 3). Diese einbezogenen Außenbereichsflächen werden durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt. Sowohl entlang der Dorfstraße als auch entlang der Feldstraße und dem Weg nach Hinzenhagen ist eine prägende Wohnbebauung vorhanden.

Ergänzend zu den Bestimmungen des § 34 (1) BauGB werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben auf den Ergänzungsflächen 1, 2 und 3 folgende Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen:

- (1) Es sind nur Wohngebäude zulässig
- (2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig
- (3) Die Grundstücksbreite wird auf mindestens 40 m festgesetzt
- (4) Es ist höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig
- (5) Gebäude müssen mit ihrer Vorderfront mindestens 5 m und dürfen mit ihrer Rückfront maximal 25 m von der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden

Mit diesen Festsetzungen soll für den Ortsteil auf den Ergänzungsflächen eine angemessene Dichte, Bebauungsstruktur und Nutzungsart festgelegt werden.

Die Ausweisung der Ergänzungsflächen in Verbindung mit den beschriebenen textlichen Festsetzungen soll die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleisten.

Auf den festgesetzten Ergänzungsflächen besteht ein Angebot von 5 erschlossenen neuen Bauplätzen, die über einige Jahre den Bedarf abdecken werden, wenn die geplanten Flächen auch zur Verfügung gestellt bzw. verkauft werden. Der Umfang der möglichen neuen Bauplätze im Ortsteil Dersentin gewährleistet, dass die vorrangige Stärkung des Gemeindehauptortes Lalendorf gewahrt bleibt.

7. SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND EINGRIFFSREGELUNG

7.1 GESETZLICHER BIOTOPSCHUTZ UND SCHUTZ DER ALLEEN

In der Planzeichnung ist in der Dorfstrasse in nachrichtlicher Übernahme ein naturnahes Kleingewässer mit Ufervegetation (SK) und Feuchtgebüsch (VW) dargestellt. Dabei handelt es sich um ein gemäß § 20 LNatG M-V geschütztes Biotop.

Am Nordrand der Ergänzungsfläche 2 an der Feldstrasse befindet sich eine Kastanie. Dieser Baum unterliegt als Bestandteil einer Allee dem Schutz des § 27 LNatG M-V. Die Schutzvorschriften des § 27 LNatG M-V und die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow sind zu berücksichtigen.

7.2 AUSGANGSDATEN ZUR BESTIMMUNG DER EINGRIFFE

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Ergänzungsflächen nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung gemäß § 14 ff. Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) durchzuführen.

Die Bestimmung des Umfangs der Flächen und der Maßnahmen für die Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen erfolgt auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999.

Bei den Ergänzungsflächen handelt es sich gemäß Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern (Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“) um folgende Biotoptypen (Code in Klammern):

- Fläche 1: Teilversiegelte Freifläche des Siedlungsbereiches, teilweise mit Spontanvegetation (13.3.4), gesamt 4.500 m²
- Fläche 2: Intensivgrünland auf Mineralstandort (9.3.2) und teilversiegelte Freifläche des Siedlungsbereiches, teilweise mit Spontanvegetation (13.3.4), gesamt 5.000 m²
- Fläche 3: Lehmacker (12.1.2), gesamt 2.250 m²

In Hinblick auf die zu erwartenden Eingriffe wird in Anbetracht der Festsetzungen davon ausgegangen, dass max. bis zu 25 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt werden können.

Daraus ergeben sich Flächenverluste bzw. Eingriffe in den Boden durch Versiegelung sowie Funktionsverluste der Freiflächen durch Umnutzung zu privaten Grundstücksflächen.

Im folgenden wird die Ermittlung des Kompensationsbedarfs tabellarisch dargestellt.

7.3 EINGRIFFSBEWERTUNG UND ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS AUFGRUND BETROFFENER BIOTOPTYPEN

Durch die Vorhaben sind nur Naturhaushaltsfunktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen. Daher wird die Kompensation ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Alle anderen Landschaftsfaktoren einschließlich des Landschaftsbildes werden über die Kompensation der Biotopbeeinträchtigung mit berücksichtigt.

Aufgrund der zulässigen Bebauung ist nicht mit erheblichen und nachhaltigen Landschaftsbildbeeinträchtigungen zu rechnen. Somit sind zur Wiederherstellung oder Neugestaltung des Landschaftsbildes keine weitergehenden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung auf 25% der Fläche (Totalverlust)

Ergänzungsfläche / Biototyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Zuschlag Versiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation
Fläche 1: Teilversiegelte Freifläche des Siedlungsbereiches, teilweise mit Spontanvegetation (13.3.4)	1.125,00	1	1,5	1.687,50
Fläche 2: Intensivgrünland auf Mineralstandort (9.3.2) und teilversiegelte Freifläche des Siedlungsbereiches, teilweise mit Spontanvegetation (13.3.4)	1.250,00	1	1,5	1.875,00
Fläche 3: Lehacker (12.1.2)	562,50	1	1,5	843,75
gesamt				4.406,25

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust auf 75% der Fläche

Ergänzungsfläche / Biototyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Fläche 1: Teilversiegelte Freifläche des Siedlungsbereiches, teilweise mit Spontanvegetation (13.3.4)	3.375,00	1	1	3.375,00
Fläche 2: Intensivgrünland auf Mineralstandort (9.3.2) und teilversiegelte Freifläche des Siedlungsbereiches, teilweise mit Spontanvegetation (13.3.4)	3.750,00	1	1	3.750,00
Fläche 3: Lehacker (12.1.2)	1.687,50	1	1	1.687,50
gesamt				8.812,50

Daraus ergibt sich ein Gesamtflächenäquivalent für die Kompensation von **13.218,75 m²**.

7.4 KOMPENSATIONSFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN

Die Kompensation wird erbracht durch folgende Maßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen (s.a. § (3) 1 der Satzung):

An der Gemeindestraße Lübsee – Grünenhof – Dersentin (Gemarkung Lübsee, Flur 1, Flurstück 220/3 und Gemarkung Dersentin, Flur 1, Flurstück 90/8) befindet sich eine alte Allee aus Pflaumenbäumen, die zum größten Teil abgängig sind. Die Gemeinde Lalendorf ist bestrebt, diese Allee als wertvolles Kulturlandschaftselement und zur Verbesserung des Landschaftsbildes auf einer Länge von 1.000 m beidseitig (Gesamtlänge der Alleepflanzung so-

mit 2.000 m) neu anzulegen. Die Obstbäume werden im Abstand von 6 m gepflanzt. Daraus ergibt sich eine Gesamtanzahl zu pflanzender Bäume von 335 Stück.

Als Kompensationserfordernis für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in den Ergänzungsflächen dieser Satzung ergibt sich nach den Anforderungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ ein **Bedarf von 265 Solitär-bäumen** (vgl. Tab. 3). Diese Pflanzungen werden entsprechend anteilig im Rahmen dieser Maßnahme umgesetzt.

Bei dem Bestand dieser Allee handelt es sich um eine nach § 27 LNatG M-V geschützte Allee, in die nicht ohne Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde eingegriffen werden darf. Im Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind im Alleebestand keine Rodungen vorgesehen.

Ausführung/Pflege:

- Neuanlage einer Allee aus Pflaumenbäumen
- Pflanzabstand 6 m
- Mindest-Stammumfang 10/12
- Schutz gegen Wildverbiss und Pfahlverankerung der Bäume
- dreijährige Entwicklungspflege incl. Bewässerung
- mindestens 12 m² unversiegelter Wurzelraum.

Tabelle 3: Kompensationsmaßnahme

Kompensationsmaßnahme	Fläche m ²	Wert- stufe	Kompen- sations- faktor	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent
Anpflanzung von 265 Obstbäumen als Allee (Bezugsfläche pro Baum 25 m ²)	6.625	2	2	---	13.250
Gesamtumfang der Kompensation: (Flächenäquivalent für die Kompensation)					13.250

7.5 BILANZIERUNG UND SICHERUNG DER KOMPENSATION

Aus der Gegenüberstellung von Kompensationsflächenbedarf und Gesamtumfang der Kompensation in den Tabellen 1 – 3 wird deutlich, dass mit den geplanten Maßnahmen, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern ausgeglichen werden.

Die Kompensationsflächen auf den unter 7.3 bezeichneten Flurstücken befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Durch die Selbstverpflichtung der Gemeinde im Rahmen dieser Satzung sind die Kompensationsmaßnahmen damit hinreichend gesichert.

7.6 ZUORDNUNG DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZU DEN EINGRIFFSVERURSACHERN

Die Kompensationsmaßnahmen werden den zu erwartenden Eingriffen auf den Ergänzungsflächen Nr. 1 - 3 zugeordnet (s.a. § 3 (1) der Satzung). Hierdurch wird die Grundlage geschaffen, mit den Instrumenten der §§ 135a-c BauGB eine festgesetzte Ausgleichsmaßnahme zu verwirklichen und zu refinanzieren.

Nach dem Verursacherprinzip wird die von der Gemeinde zu erbringende Ausgleichsmaßnahme inkl. Entwicklungspflege und Flächenkosten von den Verursachern gemäß § 135a BauGB refinanziert. Als Verteilungsmaßstab für die Abrechnung wird gemäß § 135b BauGB die jeweilige zu erwartende Versiegelung (vgl. Pkt. 7.1) herangezogen.

8. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die äußere Erschließung Dersentins erfolgt von der ca. 6 km entfernt liegenden B 104 über Gemeinde- und Kreisstraßen nach Lalendorf. Im Ortsteil selber erfüllen die Dorfstraße sowie die Feldstraße und der Weg nach Hinzenhagen Erschließungsfunktion.

Die Wasserversorgung geschieht über das Wasserwerk Lalendorf. Für den Ortsteil Dersentin ist eine zentrale Ortsentwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Abwässer werden zur Kläranlage nach Langenhagen abgeführt.

Abfallbehörde und damit zugleich für die Abfallentsorgung zuständig ist der Landkreis Güstrow. Die Entsorgung ist der "Städtereinigung West", mit Sitz in Karow, übertragen.

Die Energieversorgung erfolgt durch die Westmecklenburgische Energieversorgungs AG (WEMAG).

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Nordwesten des Geltungsbereiches der Satzung liegen die Gebäude und Stallungen der ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft die inzwischen wieder durch eine Tierhaltungsanlage (Schweine- und Putenzucht) genutzt werden.

Der Betrieb der Anlage wurde nach § 16 Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt. Gemäß der Genehmigung ist in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung ausreichend vor den Immissionen der Anlage geschützt. Aufgrund dieser bestehenden und prägenden landwirtschaftlichen Nutzung ist diese Fläche im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet –MD– dargestellt und auch in die Satzung mit einbezogen.

Zukünftige Nutzungserweiterungen bzw. –änderungen der Tierhaltungsanlage müssen sich insbesondere auch hinsichtlich der Emissionen (z.B. durch Geruch) an der bestehenden Wohnbebauung orientieren. Dabei hat die Wohnbebauung in Dorfgebieten allerdings weit mehr als in anderen Gebieten Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe hinzunehmen.

Ebenso wäre bei heranrückender Wohnbebauung das Veranlasserprinzip maßgeblich. Die durch die Satzung möglichen, zusätzlich bebaubaren Wohngrundstücken liegen allerdings weiter entfernt als die bestehende, bereits vorbelasteten Wohngebäude. Da für diese Wohngebäude bereits entsprechende Immissionswerte der landwirtschaftlichen Nutzung einzuhalten sind, ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Schutzmaßnahmen auch für die weiter entfernt liegenden neu möglichen Wohngebäude ausreichend sind.

10. ALTLASTEN

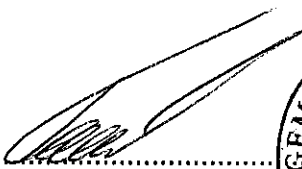
Altlastenstandorte sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht bekannt. Sollten dennoch Altlasten gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Landkreis anzuzeigen.

11. DENKMALSCHUTZ

In der Liste des Landkreises Güstrow ist innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ein Baudenkmal nach § 5 (1) DSchG M-V eingetragen. Hierbei handelt es sich um das Gutshaus am Ortseingang. Es ist in der Planzeichnung als Baudenkmal gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 20.08.2002 gebilligt.

Lalendorf, den 30.08.2002


.....
gez. Knaak (Bürgermeister)

