Satzung der Gemeinde Lalendorf über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mamerow

- Landkreis Güstrow -

erneute Auslegung

Stand: September 2003

Inhalt:

1. Begründung

0. Allgemeines
1. Territoriale Einordnung
2. Bestand
3. Ver- und Entsorgung
4. Abgrenzung des Geltungsbereiches
5. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Änderungen nach der 1. Auslegung: Präzisierung Punkt 2, Seite 3
Überarbeitung Punkt 5

2. Planzeichnung

Satzungsexemplar

~~AUSLEGUNGSEXEMPLAR~~

Begründung für die Satzung der Gemeinde Lalendorf über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mamerow gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

0. Allgemeines

Die Gemeinde Lalendorf erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für den Ortsteil Mamerow die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und durch Ergänzung Außenbereichsflächen und einzelne Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuordnet.

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung der o.g. Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und schneller regeln lassen.

Die Satzung wird auf der Rechtsgrundlage des gültigen BauGB vom 27. August 1997 einschließlich der rechtsgültigen Änderungen erarbeitet. Sie leitet sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 20.04.2000 ab.

1. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Lalendorf liegt im Landkreis Güstrow, ca. 15 - 20 km südöstlich der Kreisstadt Güstrow entfernt. Zur Gemeinde gehören 12 Ortsteile. Der Ortsteil Mamerow liegt ca. 5 km südöstlich von Lalendorf.
Verkehrsmäßig ist Mamerow von Lalendorf über die Kreisstraße 26, die durch den Ort führt, Richtung Landesstraße 11 (Groß Wokern – Langhagen) gut erreichbar.

Bis 2000/2001 war Mamerow eine eigenständige Gemeinde. Die Einwohnerzahl vom 31.12.2000 beträgt 205 Einwohner.

2. Bestand

Aufgrund seiner Lage gehört das Gemeindegebiet von Lalendorf zum Bereich der kuppigen Grund – und Endmoräne des Mecklenburgischen Landrückens. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock ist das Areal als Fremdenverkehrsentwicklungsraum ausgewiesen. Die Flächen um Mamerow liegen im Landschaftsschutzgebiet Mecklenburgische Schweiz, die bebaute Ortslage ist davon ausgegrenzt.

Mamerow wurde erstmalig 1391 erwähnt. Neben der Domäne vom Freistaat Mecklenburg-Schwerin gab es mehrere größere Höfe. Die alte Holländer Windmühle wurde 1863 von einem Fischer erbaut. Sie war bis 1950 in Betrieb. Heute dient die Mühle als Wohnhaus. Der Mühlenbetrieb wurde bis heute im Mischfutterwerk im Ort fortgesetzt.

Noch heute prägt eine kompakte Bebauung mit überwiegenden Wohnhäusern den Ort, die beidseitig entlang der Straßen und Wege vorhanden sind. Dabei handelt es sich um eingeschossige, z.T. verklinkerte oder verputzte Gebäude mit Steildach bzw. Krüppelwalmdach. Typisch ist die Traufstellung zur Straße.

Als Landwirtschaftsbetrieb im Ort wird nur noch die Mischfutteranlage im östlichen Bereich genutzt. Dies ist ein Familienunternehmen mit zwei Beschäftigten, das das Getreide von Landwirten aufkauft, in vier Silos (Gesamtmenge 1.000 t) lagert und zu Mischfutter verarbeitet. Nach Rücksprache mit dem Eigentümer arbeitet das Unternehmen tagsüber in der Zeit von 8.00 bis 18.00 Uhr. Geräuschbelästigungen treten dann auf, wenn das Gebläse der Kaltbelüftung eingeschaltet wird. Staub- oder Geruchsbelästigungen treten kaum auf. Nach Einschätzung des Eigentümers sind die Belästigungen die vom Betrieb der Anlage ausgehen, wesentlich geringer wie die der außerdem im Ort ansässigen Tischlerei.

Inmitten des Ortes sind alte Stallungen und Nebenanlagen, die ursprünglich die Hofanlage bildeten, abgerissen worden. Das trifft auch für bauliche Anlagen östlich der Straße Mamerow – Dorf zu. Hier befindet sich noch eine unberäumte Bauruine. Diese stellt einen Missstand im Ortsbild dar und ist als zu entfernendes Gebäude gekennzeichnet worden.
Neben der Landwirtschaft existieren kleinere Gewerbebetriebe im Ort, dazu zählt auch die Tischlerei am östlichen Ortsrand.

Die landschaftlichen Besonderheiten mit Teichen, Gräben und Baumgruppen im Ort und den angrenzenden Niederungen südwestlich in Richtung der Bebauung von Alt Mamerow wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

3. Ver- und Entsorgung

Im Amtsbereich Lalendorf obliegt der *Betriebsgesellschaft mbH für Trinkwasser und Abwasser* die Versorgung für die Medien Trinkwasser und Abwasser.

Wasserversorgung

Mamerow ist an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz über das Wasserwerk Rothspalk angeschlossen. Weitere Anschlüsse können abgesichert werden. Das ehemalige gemeindeeigene Wasserwerk wird weiterhin zur Brauchwasserversorgung genutzt.

Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Mamerow ist an die zentrale Abwasserentsorgung über die Kläranlage in Langhagen angeschlossen. Damit besteht für künftige Neubauten Anschlusszwang.

Elektroenergieversorgung

Für die Versorgung mit Elektroenergie ist die Wemag AG zuständig.Die vorhandene Trafostation im Ort versorgt die Anwohner über 20 KV-Freileitungen und Niederspannungskabel mit Elektroenergie. Weitere Anschlüsse können abgesichert werden.

Gasversorgung

Der Ortsteil Mamerow besitzt keine Erdgasversorgung. Die Gebäude werden alternativ mit Oel oder Flüssiggas beheizt.

Feuerlöschversorgung

Die Absicherung der Löschwasserversorgung erfolgt über Feuerlöschteiche und Hydranten. Die Naturteiche im Ort enthalten Entnahmestellen für die Feuerwehr. Im Brandfall ist auch die Nutzung der Hydranten möglich.

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Ort Mamerow definiert sich als Ansammlung von Gebäuden mit gewissem Gewicht und organischer Siedlungsstruktur.

Die Gemeinde Lalendorf hat in ihrem rechtskräftigen Flächennutzungsplan eindeutig die Flächen dem Innen- oder Außenbereich zuordnet, damit ist für die vorhandene Bebauung der Bereich nach § 34 BauGB festgelegt.

Das eigenständige Dorf weist eine im Zusammenhang geprägte Dorfstruktur auf, die über die Satzung städtebaulich vervollkommnet werden soll. Die vorhandene Bebauung hat solchen Umfang erreicht, dass eine Fortentwicklung angemessen erscheint und damit die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB rechtfertigt. Der Geltungsbereich stellt damit die vorhandene Bebauung klar (Satz 1) und ergänzt diese (Satz 3).

Die Abrundung erfolgt so, dass der durch überwiegende Wohnbebauung geprägte Innenbereich klargestellt wird und einzelne Außenbereichsflächen in diesem im Zusammenhang bebauten Ort mit einbezogen werden. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend vorgeprägt. Die Erschließung sowohl aus Verkehrssicht als auch für die Wasserver- und Abwasserentsorgung bzw. Energieversorgung ist dabei gesichert.

Die angemessene Entwicklung soll durch die Einbeziehung von z. Zt. Garten- bzw. Oedland und alte versiegelte Flächen vorgenommen werden. Die künftigen Baugrundstücke existieren innerhalb der erschlossenen Siedlung. Zusätzliche Aufwendungen für die technischen Anschlüsse sind relativ gering.

In diesen Bereichen sind neben der öffentlichen Zuwegung, Elektroenergie, Wasserversorgung und zentraler Abwasseranschluss vorhanden.

Vier größere Außenbereichsflächen sollen dem Innenbereich zugeordnet werden:

1. Hofstraße, am Teich in Nähe der Buswartehalle (Fl.st.30/1)
2. Hofstraße, auf der Fläche der beräumten Landwirtschaftsanlage (Fl.st.36/1)
3. Hofstraße, auf der Fläche der beräumten Landwirtschaftsanlage (Fl.st.37/1; 38/1)
4. Weinbergstr. / Ecke Dorfstr.. (Fl.st. 13/1)

Gemäß den Möglichkeiten nach § 34 Abs. 4 BauGB sind einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB für die einbezogenen Ergänzungsflächen getroffen worden, die den städtebaulichen Zusammenhang zur bestehenden Bebauung herstellen sollen.

Um eine ortstypische Bebauung in den ausgewiesenen Ergänzungsflächen zu erhalten, werden nur eingeschossige Gebäude zugelassen (Festsetzung 2.1).

5. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gemäß §§ 1 a und 9 Abs. 1 a und 8 BauGB

Gemäß § 8 a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind für Bauvorhaben im Außenbereich zum Umfang des Eingriffs und dem notwendigen Ausgleich Maßnahmen zu treffen. Es wird angestrebt, den Ausgleich auf den Grundstücken zu realisieren, um eine dorftypische Durchgrünung und eine Eingliederung der Bebauung in die Landschaft zu fördern.

Für die Bilanzierung der Eingriffsplanung wird der Bewertungsrahmen von Rheinhessen-Pfalz vom 15. 03. 1989 zugrundegelegt. Die Bewertungsmethode des Landes M-V ist bisher nicht als Rechtsnorm eingeführt worden und damit auch nicht zwingend anzuwenden.

Als Anlage ist die Biotopwerttabelle beigefügt. Die verwendeten Biotoptypen sind in Tabelle 1 den entsprechenden Flächen zugeordnet worden. Dabei ist u.a. für die ehemals bebaute, nunmehr beräumte Fläche an der Hostraße (Ergänzungsflächen 2 und 3) durch die Straßenbauarbeiten und die antrophogene Veränderung des Bodens der Biotoptyp Nr. 3 gewählt worden. Dieser Wert ist auch für eine Teilfläche der Ergänzungsfläche 4 aufgrund der zeitweiligen Nutzung als Abstellfläche verwendet worden.

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 abschätzbar sind.

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen (1) bis(4) ist der Eingriff zu regeln.

Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung*

Bewertungsrahmen

	Biotoptypen	Wertfaktor
1.	Versiegelte Flächen	0,0
2.	Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3.	Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage	0,2
4.	intensiv bewirtschaftete Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,3
5.	Extensive Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6.	Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7.	Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8.	Kleingartenanlagen	0,4
9.	Öffentliche Grünfläche	0,5
10.	Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11.	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	0,6
12.	Intensive Grünlandnutzung	0,4
13.	Extensive Grünlandnutzung	0,7
14.	Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15.	Streuobstwiesen	0,9
16.	Brachflächen/Sukzessionsflächen (soweit nicht Ziffer 24)	0,7
17.	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18.	Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19.	Nadelwald	0,5
20.	Feldgehölze/Hecken/stufige Waldränder	0,7
21.	Einzelbäume (25 m²/Baum), Baumgruppen, Alleen	0,8
22.	Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23.	Fischereiliche genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24.	Biotoptypen nach § 24 LPflG (z.B. Röhricht, Hochstaudenbereiche, Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0

* Quelle: Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

1. Flächen vor dem Eingriff

Nr. der einbezogenen Fläche / Nutzung	*m²*	*Faktor*	*Punkte*
(1) Hofstr., am Teich in Nähe der Buswartehalle (Flst. 30/1,) intensives Grünland mit Verbuschung, öffentlich genutzte Grünfläche, frischgemäht (Nr. 9)	1.600	0.5	800
(2) Hofstraße, auf der Fläche der beräumten Anlage (Flst. 36/1) (Nr. 3)	2.000	0,2	400
(3) Hofstraße, auf der Fläche der beräumten Anlage (Flst. 37/1, 38/1 Flächen anteilig) (Nr. 3)	3.200	0,2	640
(4) Weinbergstr. / Ecke Dorfstr. (Flst. 13/1)teilw. Oedfläche mit Verbuschung (Nr. 3) / teilw. Sukzessionsfläche (Nr. 16)	1.200 1.200	0,2 0,7	240 840
	9.200		**2.920**

2. Flächen nach dem Eingriff (bei einer Grundflächenzahl von 0,3)

Fläche / Nutzung	*m²*	*Faktor*	*Punkte*	*Differenz zu 1.*
(1) Versiegelung (Gebäude / Zufahrten) Gärten	480 1.120	0,0 0,4	 448	 352
(2) Versiegelung Garten	600 1.400	0,0 0,4	 560	 - 160
(3) Versiegelung Garten	960 2.240	0,0 0,4	 896	 -256
(4) Versiegelung Garten	720 1.680	0,0 0,4	 672	 408
	9.200		**2.576**	**344**

Anmerkung: Für die Einordnung in das vorhandene grüne Ortsbild werden Pflanzmaßnahmen auf jeder Ergänzungsfläche als notwendig erachtet. Rein rechnerisch wären für die Flächen (2) und (3) keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da durch die Neubebauung mit ca. max. vier Eigenheimen weniger Fläche versiegelt wird als durch den ehemaligen Bestand. Um auch für diese Standorte eine Eingrünung festzulegen, wurden ebenfalls Maßnahmen in die Satzung aufgenommen.

3. Maßnahmen zum Ausgleich

3.1. Für die Fläche (1) wird zur Abgrenzung der Grundstücksflächen und Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum entlang der rückwärtigen Grundstücksflächen auf den Grundstücken 30/1 ein 3 m breiter Streifen zum Anpflanzen einer Hecke festgeschrieben. Die Bepflanzung ist einreihig mit Krautsaumbildung zu realisieren. Es sind standortgerechte, einheimische Sträucher (Anforderungen: Strauch, 2 x verpflanzt) zu pflanzen. Weiterhin sind auf dem Grundstück (ein Baugrundstück) 8 großkronige einheimische Laubbäume/Obstbäume in der Qualität Hochstamm Stammumfang (StU) 16-18 cm für Laubbäume bzw. StU 10-12 cm für Hochstamm-Obst zu pflanzen, zu unterhalten und zu schützen.

Heckenpflanzung:

30 m x 3,0 m = 90 m² x 0,6[2] = 54 Punkte

Bäume:

8x 25 m² = 400 m² x 0,45 [1] = 90 Punkte

144 Punkte

1 Festlegung Einzelbäume. Baumreihe unter Beachtung der einbezogenen Fläche und Neuanlage

2 Abminderung aufgrund Neuanlage

Gehölzvorschläge - Sträucher
Feldahorn; Hasel; Weißdorn; Schlehe; Schwarzer Holunder; Eberesche, Gemeine Schneebeere

Gehölzvorschläge - Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet	-	Rotdorn
Prunus avium 'Plena'	-	Gefülltblühende Kirsche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Pyrus communis	-	Wildbirne

Gehölzvorschläge – Obstgehölze
Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume

3.2. Zur Aufwertung des Ortsbildes sind im Bereich der Ergänzungsfläche (2) auf dem Flurstück 36/1 sechs einheimische großkronige Laubbäume / Obstbäume in der Qualität Hochstamm Stammumfang (StU) 16-18 cm für Laubbäume bzw. StU 10-12 cm für Hochstamm-Obst zu pflanzen, zu unterhalten und zu schützen. (Geplant sind zwei Baugrundstücke).

Gehölzvorschläge: siehe (1)
Bäume auf den neuen Grundstücken:

2 x 3 = 6 x 25 m² = 150 m² x 0,45 [1] = 67,5 Punkte

67,5 Punkte

3.3. Zur Aufwertung des Ortsbildes sind im Bereich der Ergänzungsfläche (3) auf den Flurstücken 37/1 und 38/1 acht einheimische großkronige Laubbäume / Obstbäume in der Qualität Hochstamm Stammumfang (StU) 16-18 cm für Laubbäume bzw. StU 10-12 cm für Hochstamm-Obst zu pflanzen, zu unterhalten und zu schützen. (Geplant sind zwei Baugrundstücke).

Gehölzvorschläge: siehe (1)
Bäume auf den neuen Grundstücken:

2 x 4 = 8 x 25 m² = 200 m² x 0,45 [1] = 90 Punkte

90 Punkte

3.4. Für die Fläche (4) wird zur Abgrenzung der Grundstücksflächen und Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum entlang der rückwärtigen Grundstücksflächen auf dem Flurstück 13/1 ein 3 m breiter Streifen zum Anpflanzen einer Hecke festgeschrieben. Die Bepflanzung ist einreihig mit Krautsaumbildung zu realisieren. Es sind standortgerechte, einheimische Sträucher (Anforderungen: Strauch, 2 x verpflanzt) zu pflanzen. Weiterhin sind auf dem Grundstück (zwei Baugrundstücke) 16 großkronige einheimische Laubbäume/Obstbäume in der Qualität Hochstamm Stammumfang (StU) 16-18 cm für Laubbäume bzw. StU 10-12 cm für Hochstamm-Obst zu pflanzen, zu unterhalten und zu schützen.
Gehölzvorschläge: siehe (1)

Heckenpflanzung:	
50 m x 3,0 m = 150 m² x 0,6[2] =	90 Punkte
Bäume auf den neuen Grundstücken:	
8 x 2 = 16 x 25 m² = 400 m² x 0,45 [1] =	180 Punkte
	270 Punkte

Gesamtpunkte Ausgleich **571,5 Punkte**

Zusammenfassung:

Mit den hier vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff durch die geplanten Baumaßnahmen im gesamten Ortsteil rein rechnerisch mehr als ausgeglichen. Damit ist auch die Fehlbilanz für die Flächen (1) und (3) ausgeglichen.
Die Zuordnung der Maßnahmen wird Bestandteil der Satzung (§ 3).

Die Maßnahmen sind von den Eigentümern auf ihren Grundstücksflächen zu realisieren.
Eine Kontrolle erfolgt durch das Bauamt des Amtes Lalendorf.

Lalendorf, 18.12.2003

GEMEINDE LALENDORF 1

Der Bürgermeister

i.A.

1 Festlegung Einzelbäume, Baumreihe unter Beachtung der einbezogenen Fläche und Neuanlage
2 Abminderung aufgrund Neuanlage