

GEMEINDE WATTMANNSHAGEN ORTSTEIL NIEGLEVE

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

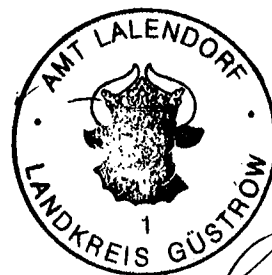
Begründung

Stand: 25. Mai 2000

Verfahrensstand:

2. Erneute öffentliche Auslegung

- *Satzungsexemplare*



Planungsbüro:

ARBEITSGEMEINSCHAFT LÄNDORF

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

Kay Gätgens, Stadtplaner SRL
Frohmestraße 52, 22457 Hamburg
Fon 040-5506629, Fax 040-5583640

1. VERFAHRENSABLAUF UND RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeindevertretung Wattmannshagen hat in ihrer Sitzung am 05.06.1997 beschlossen, für den Ortsteil Niegleve eine Abrundungssatzung aufzustellen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 20.11.1997 bis zum 19.12.1997 vorgenommen. Die öffentliche Auslegung hat vom 17.11.1997 bis zum 15.12.1997 stattgefunden.

Der Entwurf der Satzung wurde nach der Auslegung in wesentlichen Teilen geändert. Es hat deshalb eine erneute öffentliche Auslegung vom 21.02.2000 bis zum 23.03.2000 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls erneut vom 03.02.2000 bis 21.03.2000 durchgeführt. Hiernach fand eine erneute öffentliche Auslegung im verkürzten Verfahren vom 05.06.2000 bis 21.06.2000 statt.

Der Satzung liegt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I. S. 2142, 1998 I S. 137) zugrunde. Die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die zweite erneute öffentliche Auslegung wurden gemäß § 233 (1) BauGB nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt.

Die Satzung wird im folgenden entsprechend 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 Niegleve ein Eigenheim errichten wollen. Um diesen Bedarf an Wohnraum zu decken, wird für den Ortsteil Niegleve 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 beigegeben werden.

Durch die Satzung werden für den Ortsteil Niegleve 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 Wattmannshagen liegt inmitten des Landkreises Güstrow ca. 2 km nördlich der B 104 zwischen Teterow und Güstrow und nimmt eine Gesamtfläche von ca. 3.281 ha ein. Heute leben hier rund 1.080 Einwohner. Der Ortsteil Niegleve liegt ca. 3 km nordwestlich des Gemeindehauptortes Wattmannshagen.

Niegleve ist als Straßendorf weitgehend in Richtung Schlieffenberger See ausgerichtet. An der Hauptstraße befindet sich ein dreiecksförmiger Dorfanger, der in Teilen von Lindenbaumgruppen gefaßt wird. In unmittelbarer Nähe der Ortslage liegt eine Badestelle am

Schlieffenberger See. Auf dem Dorfanger stehen kleinere Gebäude für ein Gesellschafts-
haus und die Freiwillige Feuerwehr sowie ein Kiosk.

4. PLANERISCHE GRUNDLAGEN

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Lalendorf, Mamerow, Vietgest und Wattmannshagen wurde Ende 1999 beschlossen und zur Genehmigung vorgelegt. Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, daß er Anfang des Jahres 2000 wirksam wird. Der Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplanes stellt für den Ortsteil Niegleve Wohnbauflächen dar.

5. ABGRENZUNG DES SATZUNGSGEBIETES

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes orientiert sich an dem wesentlichen Gebäudebestand des Ortsteiles. Der Geltungsbereich umfaßt deshalb hauptsächlich einen jeweils 30 - 40 m breiten Streifen entlang der Dorfstraße und des Waldweges und Kalkweges im Süden sowie die Flächen um den Dorfanger bis hin zum Schlieffenberger See.

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 Niegleve festgelegt.

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

6. ERGÄNZUNGSFLÄCHEN

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung wird eine Ergänzungsfläche gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um einen ca. 30 m breiten Streifen im Süden auf den Flurstücken 13/1 bis 13/7. Diese einbezogene Außenbereichsfläche wird durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt. Sowohl südlich und nördlich der Ergänzungsfläche 2 ist eine prägende Wohnbebauung vorhanden.

Ergänzend zu den Bestimmungen des § 34 (1) BauGB werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben auf den Ergänzungsflächen 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 30 m festgesetzt
- (4) Es ist höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig

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

Die Ausweisung der Ergänzungsflächen in einer Tiefe von 30 m in Verbindung mit den beschriebenen textlichen Festsetzungen sollen die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleisten.

Auf der festgesetzten Ergänzungsfläche besteht ein Angebot von 6 - 7 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 Niegleve gewährleistet, daß die vorrangige Stärkung des Gemeindehauptortes Wattmannshagen gewahrt bleibt.

7. GRÜNFLÄCHEN

Der dreiecksförmige begrünte Dorfplatz an der Dorfstraße ist ein wichtiges Ortsbildprägendes Element und besitzt zugleich eine hohe Aufenthaltsqualität mit wertvollem Gehölzbestand. Mit der Ausweisung als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - wird der Dorfplatz planungsrechtlich gesichert.

8. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

8.1 AUSGANGSDATEN

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

Die Bestimmung des Umfangs der Flächen und der Maßnahmen für die Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen erfolgt auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung (Entwurf)“ des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Stand: 10.06.1999).

In der folgenden Abbildung sind der vorhandene Biotoptyp gemäß der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ des Landesamtes für Umwelt und Natur (1998) sowie die Flächengröße dargestellt.



Im folgenden wird die Ermittlung des Kompensationsbedarfs tabellarisch dargestellt.

Durch die Einbeziehung der Flächen sind nur Naturhaushaltsfunktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen. Daher wird die Kompensation ausschließlich durch das Maß der Biotop-

beeinträchtigung 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 (Totalverlust) auf 45 % der Flächen

Fläche	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor u. Faktor Versiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation
2	GIM Intensivgrünland	2.070	1	1,5	3.105

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust auf 55 % der Flächen

Fläche	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
2	GIM Intensivgrünland	2.530	1	1,0	2.530

Daraus ergibt sich eine Gesamtsumme für den Kompensationsflächenbedarf von **5.635 m²**.

8.3 KOMPENSATIONSFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN

Die Kompensation wird anteilig auf der in Abbildung 2 dargestellten Sammelausgleichsfläche erbracht durch folgende Maßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen:

Bei der Fläche handelt es sich um einen derzeit ackerbaulich genutzten Bereich in der Gemarkung Niegleve, Flur 1, Flurstück 120. Das gesamte Flurstück umfaßt ca. 3,7 ha.

Sie weist im Sinne des Naturschutzes ein hohes Biotopentwicklungspotential auf, da in diesem Niederungsbereich des Warinsees moorige Bodenverhältnisse vorhanden sind. Zudem entspricht die Maßnahme in Art und Lage den räumlich konkreten Zielen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Mittleres Mecklenburg - Rostock. Danach liegt die Fläche in einem „Schwerpunktbereich zur erhaltenden Pflege von Natur und Landschaft“.

In dem in Abb. 2 gekennzeichneten Bereich wird die Ackerfläche in eine natürliche Sukzessionsfläche umgewandelt. Um die Fläche auszuhagern, wird sie in den ersten drei Jahren jeweils zweimal gemäht (im Juli und Oktober). Das Mähgut wird abtransportiert. Die Fläche wird in der Örtlichkeit markiert durch Holzpfähle (mind. 1,3 m hoch) im Abstand von 6 m.

Die Sammelausgleichsfläche umfaßt insgesamt 6.300 m².

Nach der dreijährigen Entwicklungspflege wird die Fläche sich selbst überlassen.

Die Entwicklung entspricht den übergeordneten Zielen des Landschaftsrahmenplanes. Die Fläche liegt im Schwerpunktbereich zur erhaltenden Pflege von Natur und Landschaft.

Langfristig sollen sich hier zwischen dem vorhandenen Wald und den Uferzonen des Warin-sees weitere naturnahe Waldflächen über verschiedene Sukzessionsstadien entwickeln.

Tabelle 3: Kompensationsmaßnahme und -fläche

Kompensationsmaßnahme	Fläche m ²	Wert- stufe	Kompen- sations- faktor	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent m ²
Umwandlung von Acker in eine natürliche Sukzessionsfläche	6.300	2	3	---	18.900
Anteiliger Kompensationsumfang für den Ortsteil Niegleve	1.900				5.700

8.4 BILANZIERUNG UND SICHERUNG DER KOMPENSATION

Der Gesamtausgleichsbedarf (Flächenäquivalente) für die drei derzeit in Aufstellung befindlichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen in der Gemeinde Wattmannshagen beträgt (jeweils gerundet):

Ortsteil	Flächenäquivalente m ²	Konkrete Kompensationsfläche m ²
Roggow	6.900	2.300
Niegleve	5.700	1.900
Schlieffenberg	6.300	2.100
Gesamt:	18.900	6.300

Der Kompensationsfaktor 3 (gegenüber Wertstufe 2) ergibt sich daraus, daß die Maßnahme in Art und Lage den räumlich konkreten Zielen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Mittleres Mecklenburg - Rostock (ebda, Karte 18) entspricht (vgl. Hinweise auf Eingriffsregelung - Entwurf -, Anlage 11, LUNG 1999).

Aus der Gegenüberstellung von Kompensationsflächenbedarf und Gesamtumfang der Kompensation wird deutlich, daß mit den geplanten Maßnahmen, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Die Kompensationsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Nutzung nur zu Naturschutzzwecken wird entsprechend grundbuchrechtlich gesichert.

8.5 ZUORDNUNG DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE UND MASSNAHMEN ZU DEN EINGRIFFSVERURSACHERN

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den zu erwartenden Eingriffen auf den Ergänzungsflächen zugeordnet (s.a. § 3 (1) der Satzung).

Hierdurch wird die Grundlage geschaffen, mit den Instrumenten der §§ 135a-c BauGB die Ausgleichsmaßnahme zu verwirklichen und zu refinanzieren.

Nach dem Verursacherprinzip wird die von der Gemeinde zu erbringende Ausgleichsmaßnahme inkl. Fertigstellungspflege und Flächenerwerbkosten von den Verursachern gemäß § 135a BauGB refinanziert. Als Verteilungsmaßstab für die Abrechnung wird gemäß § 135b BauGB die jeweilige zu erwartende Versiegelung (vgl. Pkt. 8.1) herangezogen.

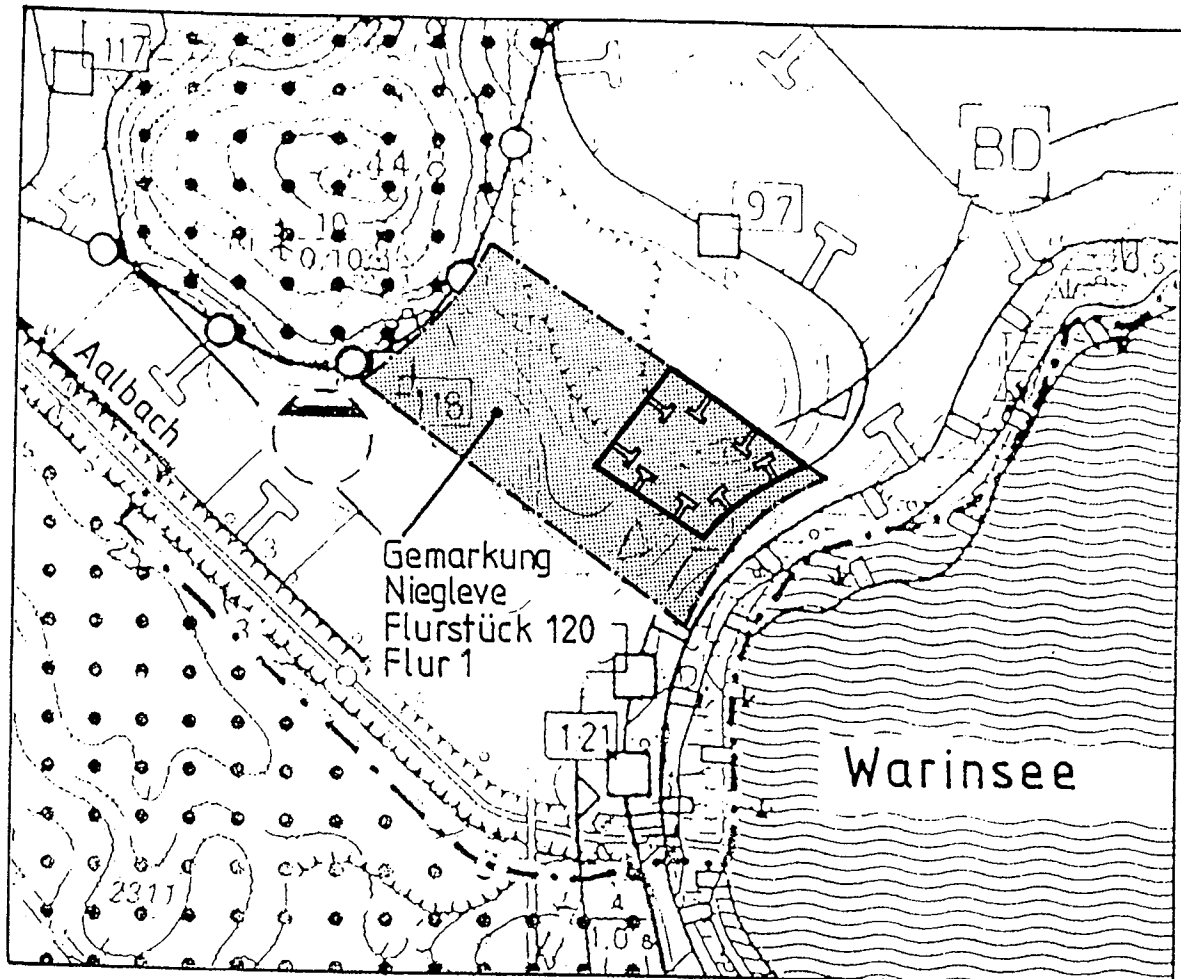


Abbildung 2: Sammelausgleichsfläche in der Gemarkung Niegleve, dargestellt auf Flächennutzungsplan-Ausschnitt, M 1 : 5.000 (abgegrenzt durch T-Linie)

9. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die äußere Erschließung Niegleves erfolgt von der ca. 5 km entfernt liegenden B 104 über eine Gemeindestraße durch den Hauptort Wattmannshagen. Im Ortsteil selber erfüllen die Dorfstraße sowie der Waldweg und der Kalkweg Erschließungsfunktion.

Die Wasserversorgung geschieht über das Wasserwerk Lalendorf.

Für den Ortsteil Niegleve sollen die Abwässer zukünftig der neu zu errichtenden Kläranlage Niegleve zugeführt werden. Zur Zeit besteht keine zentrale Schmutzwasserentsorgung.

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).

10. ALTLASTEN

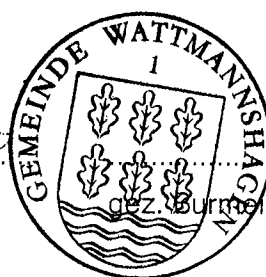
Altlastenstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht bekannt. Sollten dennoch Altlasten gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Landkreis anzuzeigen.

11. DENKMALSCHUTZ

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs der Satzung auf dem Flurstück 145/1 ist ein bronzezeitlicher Grabhügel als Bodendenkmal bekannt, bei dem angesichts seiner wissenschaftlichen und kulturhistorischen Bedeutung eine Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgehung - gemäß Denkmalschutzgesetz nicht zugestimmt werden kann. Das Bodendenkmal ist in der Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter übernommen.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 06.07.2000 gebilligt.

Wattmannshagen, den 10.07.2000



[Handwritten signature]
gez. Bürgermeister (Bürgermeister)