

GEMEINDE WATTMANNSHAGEN ORTSTEIL ROGGOW

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

Begründung
Stand: 25. Mai 2000

Verfahrensstand:

2. Erneute öffentliche Auslegung

- Satzungsexemplar



h.s.

Planungsbüro:
ARBEITSGEMEINSCHAFT LALENDORF

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 Roggow 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 zweite 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 Roggow ein Eigenheim errichten wollen. Um diesen Bedarf an Wohnraum zu decken, wird für den Ortsteil Roggow 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 Roggow 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 Roggow liegt ca. 3 km nordöstlich des Gemeindehauptortes Wattmannshagen.

Der Ortsteil Roggow ist durch eine teilweise sehr markante Umrissstruktur in Form einer viertelkreisförmig angeordneten Bebauung geprägt. Der Innenbereich wird zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Hauptstraße befindet sich ein rechteckiger Dorfanger mit

angrenzendem Dorfkrug, Einrichtungen der Volkssolidarität sowie eines landwirtschaftlichen Betriebes.

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 Roggow 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 Straßen Neue Reihe, Alte Reihe, Zum See und der Teterower Straße sowie die Flächen um den Dorfanger.

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 Roggow 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 werden drei Ergänzungsflächen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um einen ca. 30 m breiten Streifen nordöstlich der Alten Reihe auf dem Flurstück 53/1, einen 40 m breiten Streifen westlich der Teterower Straße sowie um Flächen südlich der Straße „Zum See“. Diese einbezogenen Außenbereichsflächen werden durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt. Sowohl südlich der Alten Reihe, westlich der Teterower Straße und südlich der Straße „Zum See“ als auch im jeweiligen Anschluß an die Außenbereichsflächen ist eine prägende Wohnbebauung vorhanden.

Ergänzend zu den Bestimmungen des § 34 (1) BauGB werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben auf der Ergänzungsfläche 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 der Ergänzungsfläche eine angemessene Dichte, Bebauungsstruktur und Nutzungsart festgelegt werden.

Die Ausweisung der Ergänzungsfläche in einer Tiefe von 25 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 4 - 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 Roggow gewährleistet, daß die vorrangige Stärkung des Gemeindehauptortes Wattmannshagen gewahrt bleibt.

7. GRÜNFLÄCHEN

Der rechteckige begrünte Dorfplatz an der Teterower Straße 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. ALLEENSCHUTZ

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gemäß § 27 LNatG M-V gesetzlich geschützt. Die Beseitigung einer Allee sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Allee führen können, sind verboten.

Im Geltungsbereich der Satzung sind Alleien/Baumreihen gemäß § 27 LNatG M-V in nachrichtlicher Übernahme dargestellt.

9. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

9.1 AUSGANGSDATEN

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Ergänzungsflächen 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 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Stand: 10.06.1999).

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

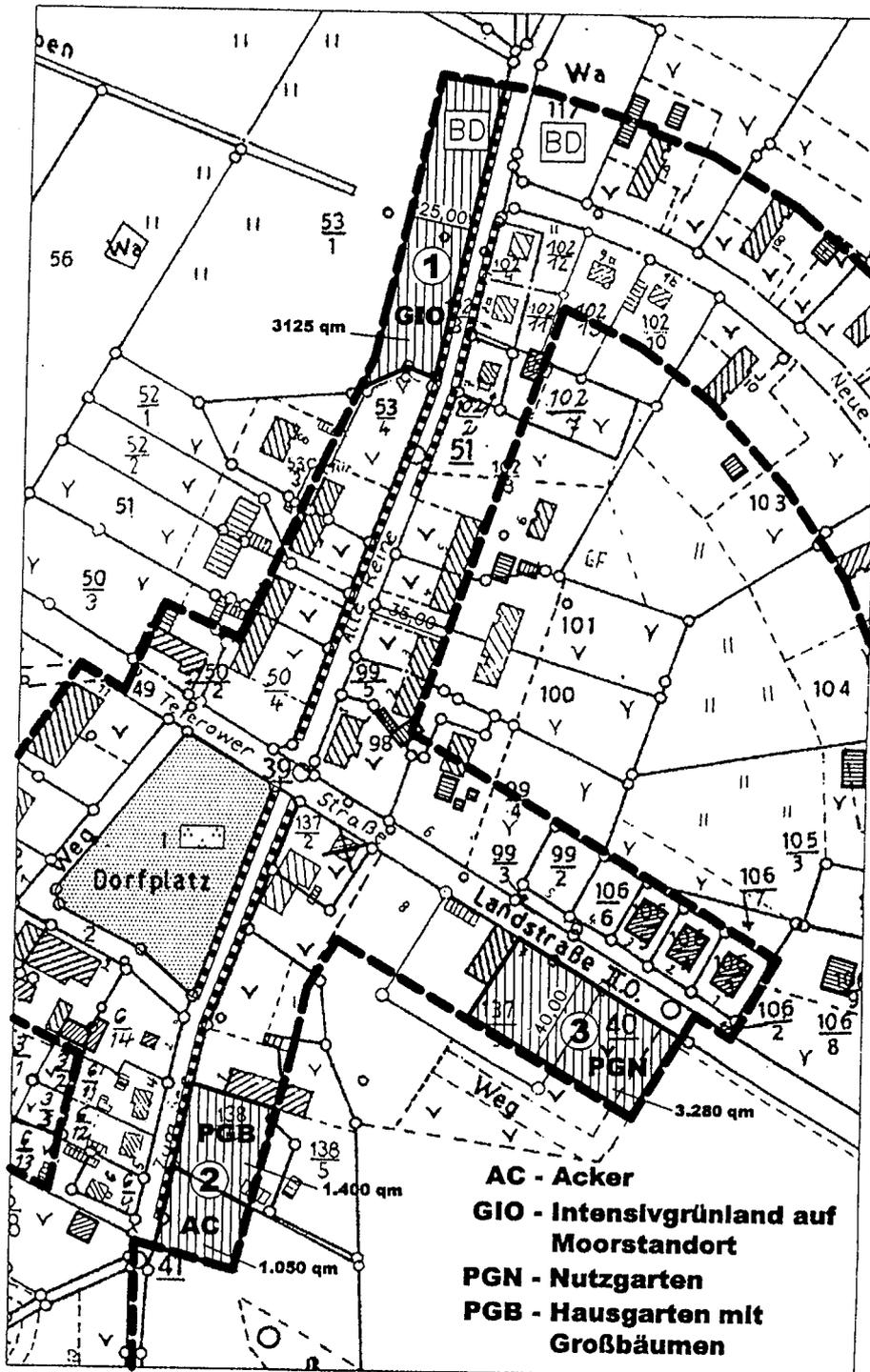


Abbildung 1: Vorhandene Biotoptypen der Ergänzungsflächen

Daraus ist erkennbar, daß es sich hier nördlich der Straße „Alte Reihe“ (Fläche 1) um den Randbereich einer großen intensiv landwirtschaftlich genutzten und entwässerten Grünlandfläche auf moorigem Standort handelt, die sog. „Paradieswiese“. Aufgrund von Nutzungsdensität, Entwässerung und Geländeniveau ist davon auszugehen, daß in dieser Randfläche kein Niedermoorboden oder höchstens stark degradierter Anmoorboden ansteht.

Südlich der Straße „Zum See“ (Fläche 2) werden Ackerflächen und Gartenflächen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen, westlich der Teterower Landstraße (Fläche 3) handelt es sich ebenfalls um Gartenflächen.

In Hinblick auf die zu erwartenden Eingriffe wird davon ausgegangen, daß bis zu 45 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt werden können. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich einer gemäß § 19 BauNVO maximal zulässigen Überschreitung von 50 %.

Daraus ergeben sich Flächenverluste bzw. Eingriffe in den Boden durch Versiegelung sowie Funktionsverluste des Biotoptyps durch Umnutzung zu privaten Grundstücksflächen. Die gem. § 27 LNatG M-V geschützte Baumreihe an der Straße Alte Reihe wird durch bauliche Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Im folgenden wird die Ermittlung des Kompensationsbedarfs tabellarisch dargestellt.

9.2 EINGRIFFSBEWERTUNG UND ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS AUFGRUND BETROFFENER BIOTOPTYPEN

Durch die Einbeziehung der Fläche 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 (Totalverlust) auf 45 % der Fläche

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor u. Faktor Versiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation
GIO Intensivgrünland auf Moorstandort	1.406	1	1,5	2.109
AC Acker	473	0	0,2	95
PGB Hausgarten mit Großbäumen	630	2	2,0	1.260
PGN Nutzgarten	1.476	0	0,3	443

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust auf 55 % der Fläche

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
GIO Intensivgrünland auf Moorstandort	1.719	1	1,0	1.719
AC Acker	578	0	0,1	58
PGB Hausgarten mit Großbäumen	770	2	1,0	770
PGN Nutzgarten	1.804	0	0,2	361

Daraus ergibt sich eine Gesamtsumme für den Kompensationsflächenbedarf von **6.815 m²**.

9.3 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 Warinsees 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 Roggow	2.300				6.900

9.4 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.

9.5 ZUORDNUNG DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZU DEN EINGRIFFSVERURSACHERN

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den zu erwartenden Eingriffen auf der Ergänzungsfläche 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. 9.1) herangezogen.

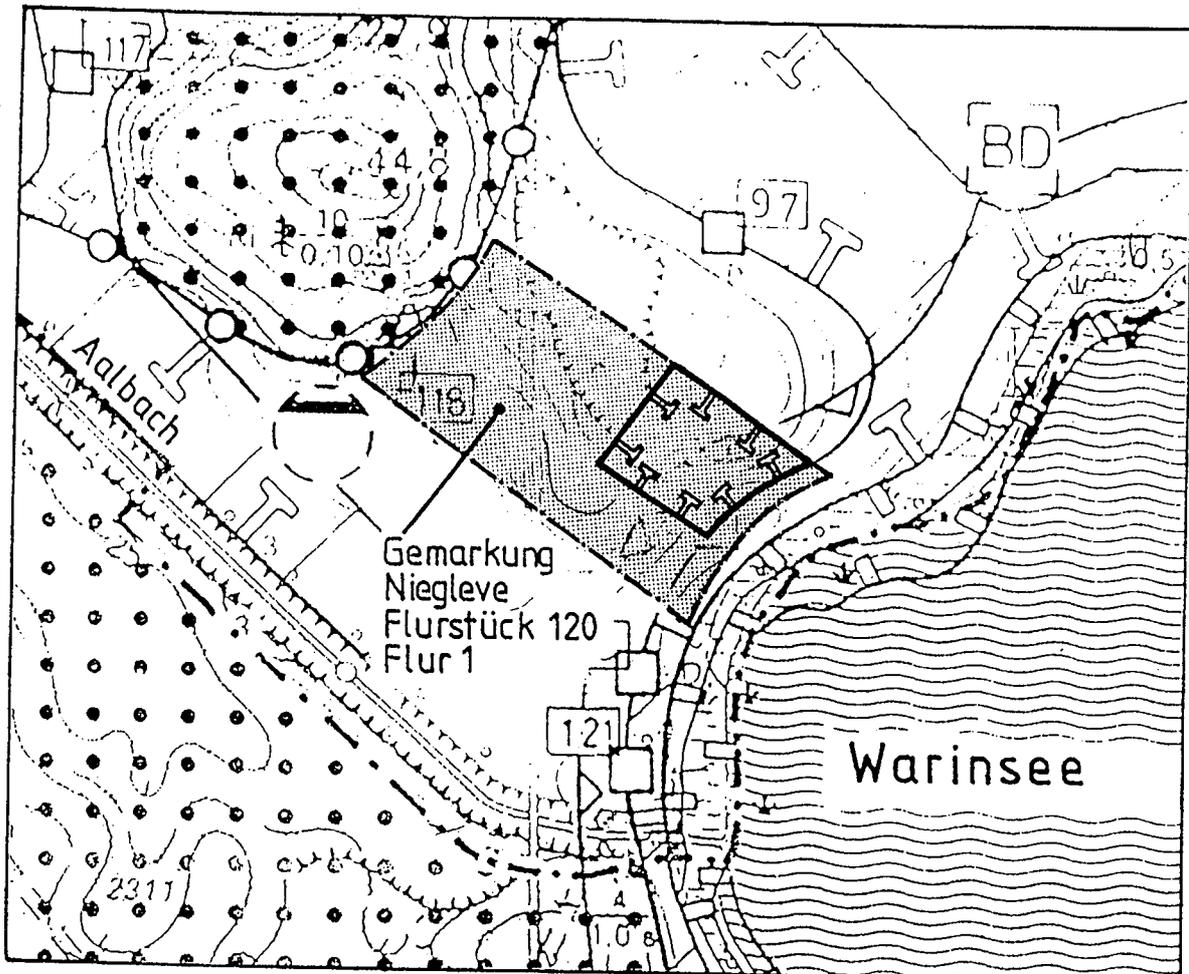


Abbildung 2: Sammelausgleichsfläche in der Gemarkung Niegleve, dargestellt auf Flächennutzungsplan-Ausschnitt, M 1 : 5.000 (abgegrenzt durch T-Linie)

10. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die äußere Erschließung Roggows erfolgt von der ca. 5 km entfernt liegenden B 104 über die Kreisstraße K 30 durch den Hauptort Wattmannshagen. Im Ortsteil selber erfüllen die Alte Reihe, die Neue Reihe, die Straße Zum See sowie die Teterower Straße Erschließungsfunktion.

Die Wasserversorgung geschieht über das Wasserwerk Schlieffenberg.

Für den Ortsteil Roggow 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).

11. ALTLASTEN

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

12. DENKMALSCHUTZ

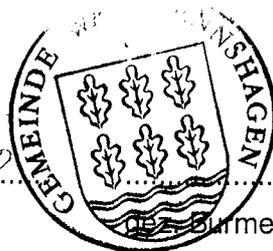
Im Bereich der Satzung sind Bodendenkmale im Bereich der Flurstücke 117 und 53/1 bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Die vorhandenen Bodendenkmale sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 06.07.2000 gebilligt.

Wattmannshagen, den 10.07.2000



[Handwritten signature]
Bürgermeister (Bürgermeister)