

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

- 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 öffentlichen Auslegung
--	--

2. Planzeichnung

~~AUSLEGUNGSEXEMPLAR~~

Satzungsexemplar
g. v. h. *h!*

Begründung für die Satzung der Gemeinde Lalendorf über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vogelsang 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 Vogelsang 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. Die Ortslage von Vogelsang ist hier als Wohnbaufläche festgesetzt.

1. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Lalendorf liegt im Landkreis Güstrow, ca. 15 - 20 km südöstlich von der Kreisstadt Güstrow entfernt. Zur Gemeinde gehören 12 Ortsteile. Der Ortsteil Vogelsang liegt ca. 2 km südöstlich von Lalendorf.

Über die Kreisstraße 26 (Lalendorf – Mamerow), die den Ort durchquert, ist Vogelsang verkehrsmäßig gut erreichbar.

In einer Entfernung von ca. 80 bis 150 m westlich der Ortslage verläuft die Bahnstrecke Berlin / Rostock. Die Trasse befindet sich im Einschnitt. Der Höhenunterschied beträgt ca. 4,0 m, sodass kaum Lärmbelastungen auftreten.

Bis 2000/2001 gehörte Vogelsang zur Gemeinde Mamerow, als eigenständige Gemeinde. Die Einwohnerzahl des Ortsteils vom 31.12.2000 beträgt 187 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 Vogelsang liegen im Landschaftsschutzgebiet Mecklenburgische Schweiz, die bebaute Ortslage ist davon ausgegrenzt.

Vogelsang wurde erstmalig 1379 urkundlich erwähnt. Von 1880 bis 1945 war das Gut im Besitz der Familie Hüniken, die 1892 das Gutshaus erneuern ließ. Bereits 1927 gab es in Vogelsang eine Saatgutvermehrung und eine Stammzucht des veredelten Landschweins.

Eine Aufsiedlung des Gutes nach dem Krieg erfolgte nicht. In den letzten Jahren des zweiten Weltkrieges entstanden jedoch zu beiden Seiten der Lindenstraße einfache Lehmhäuser mit

Reeddach, die jeweils zwei Familien aus den umliegenden Städten Unterkunft boten. Die Ausstattung war ohne Wasser und Abwasser. Ein Teil der Gebäude existiert (im sanierten Zustand) noch heute.

Neben der Bebauung an der Lindenstraße, die zum nordöstlich gelegenen Gutsgelände mit Stallanlagen und zerfallenem Gutshaus führt, entstanden an der Straße der Jugend (Kreisstraße 26) neuzeitliche Wohnblöcke und Einfamilienhäuser sowie ein Schulkomplex, dessen weitere Nutzung unklar ist. Bei den Wohngebäuden handelt es sich um ein- und zweigeschossige, z.T. verlinkerte oder verputzte Gebäude mit Steildach bzw. Krüppelwalmdach. Giebel- oder Traufstellung zur Straße prägen das Ortsbild.

Genutzte landwirtschaftliche Anlagen sind der Stallkomplex östlich der Ortslage, der durch Gärten und durch ein Niederungsgebiet von der Wohnbebauung abgeschirmt liegt, und die Stallungen und Nebenanlagen des ehemaligen Gutes.

In der Lindenstraße befinden sich außerdem mit dem Sportplatz und der sanierten Sporthalle wichtige Infrastruktureinrichtungen des Ortsbereiches.

Die landschaftlichen Besonderheiten im Ort beschränken sich auf die Reste des Gutsparks am nördlichen Ortsrand und auf die Niederung westlich der Straße der Jugend.

3. Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung

Vogelsang ist an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz über das Wasserwerk Lalendorf angeschlossen. Weitere Anschlüsse können abgesichert werden. Die Stallanlage verfügt über eine eigene Versorgungsanlage.

Abwasserbeseitigung

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

Elektroenergieversorgung

Für die Versorgung mit Elektroenergie ist die Wemag AG zuständig. Die vorhandenen Trafostationen im Ort versorgen die Anwohner und Einrichtungen über 20 KV-Freileitungen und Niederspannungskabel mit Elektroenergie. Weitere Anschlüsse können abgesichert werden.

Gasversorgung

Der Ortsteil Vogelsang besitzt keine Erdgasversorgung. Die Gebäude werden alternativ mit Öl oder Flüssiggas beheizt.

Feuerlöschversorgung

Die Absicherung der Löschwasserversorgung erfolgt über einen Feuerlöschteich und Hydranten. Der Teich im Ort besitzt eine Entnahmestelle für die Feuerwehr. Im Brandfall ist auch die Nutzung der Hydranten möglich.

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Ort Vogelsang 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 vervollkommen 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 noch versiegelten Flächen (Garagen) vorgenommen werden. Die künftigen Baugrundstücke existieren innerhalb der erschlossenen Siedlung an der Ringstraße. Zusätzliche Aufwendungen für die technischen Anschlüsse sind relativ gering.

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

Die größere Außenbereichsfläche südwestlich der Ringstraße soll dem Innenbereich zugeordnet werden.

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

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

Im Abstand von ca. 200 bis 300m zur Ergänzungsfläche befindet sich die nach BimSchG genehmigungsbedürftige Schweinezuchtanlage mit Güllelager und Biogasanlage des Landwirtschaftsbetriebs Dr. Gey & Sohn, die entsprechende Auflagen einzuhalten hat.

Da bereits unmittelbar an der Straße neuer Wohnungsbau erfolgte, liegen die künftigen maximalen vier Baugrundstücke weiter abgeschirmt zur Anlage.

Geruchsbelästigungen, insbesondere bei Ostwinden sind in der gesamte Ortslage anzutreffen und damit nicht nur für den neuen Standort relevant.

Insofern bezieht die Anwendung des § 34 BauGB auch die bestehenden Immissionen mit ein, die natürlich nicht zu einer gesundheitlichen Belastung führen dürfen. Das trifft nach Rückfrage beim STAUN Rostock auch nicht zu.

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 beigelegt.

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 einbezogene Außenbereichsfläche 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 Landespflugesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

1. Fläche vor dem Eingriff

Fläche Nutzung	Biotop- typ	m²	Faktor	Punkte
Ringstr. Flst. 6/19 anteilig (einschl. Garagen und Nebenanlagen)				
versiegelte Fläche (Gebäude/Zufahrten)	(1)	450	0.0	
Garten	(7)	800	0.4	320
ungenutzte Gartenfl...(Ödfläche)	(6)	650	0.3	195
Grünfläche	(7)	1.000	0.4	400
		2.900		915

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

Fläche Nutzung	m²	Faktor	Punkte	Differenz zu 1.
Versiegelung (Gebäude Zufahrten)	870	0.0		
Gärten	2.030	0.4	812	103
	2.900		812	103

3. Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Aufwertung des Ortsbildes sind im Bereich der Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 6/19 je Baugrundstück drei einheimische großkronige Laubbäume / Obstbäume mit einer Größe von 10 bis 12 cm Stammumfang zu pflanzen, zu unterhalten und zu schützen.

Bäume auf den neuen Grundstücken:

$$4 \times 3 = 12 \times 25 \text{ m}^2 = 300 \text{ m}^2 \times 0.45^* =$$

135 Punkte

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

Zusammenfassung:

Mit den hier vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff durch die geplanten Baumaßnahmen rein rechnerisch mehr als 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



Der Bürgermeister

* Festlegung Einzelbäume: Baumreihe unter Beachtung der einbezogenen Fläche und Neuanlage