

GEMEINDE WATTMANNSHAGEN HAUPTORT

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

Begründung

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

Dezember 2003

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 Wattmannshagen hat in ihrer Sitzung am 3. Juni 2002 beschlossen, für den Gemeindehauptort eine Abrundungssatzung aufzustellen. Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 11. August 2003 bis zum 12. September 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 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852) 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 Gemeindehauptort ein Eigenheim errichten wollen. Um diesen Bedarf an Wohnraum zu decken, wird für den Hauptort 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 Hauptort der Gemeinde beigetragen werden.

Durch die Satzung werden für den Hauptort 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 nördlich der B 104 zwischen Teterow und Güstrow und nimmt eine Gesamtfläche von ca. 3.281 ha ein. Heute leben hier rund 1.000 Einwohner. Wattmannshagen wurde 1279 erstmals urkundlich erwähnt. Mit dem Bau der Kirche wurde in der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts bereits begonnen. Durch den Hauptort führt der Aalbach, der den ehemaligen Ortsteil Hohenfelde vom Hauptort trennt. Hohenfelde entstand Ende des 18. Jahrhunderts und war damals selbstständig. Zeugnis aus dieser Zeit ist das alte Gutshaus. Der wesentliche Teil des Hauptortes befindet sich nördlich des Aalbaches. Er erstreckt sich entlang der Hauptstraße nach Roggow und in einer Ausdehnung von über 1 km entlang der Rachower Chaussee. Hier befinden sich auch Versorgungseinrichtungen wie Gemeindesaal, Freiwillige Feuerwehr und ein Lebensmittelgeschäft. Das Ortsbild wird durch den Aalbach sehr stark geprägt. Einerseits durch das Fließgewässer mit der Niederung und andererseits durch die sich an der Niederungskante orientierende Bebauung

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 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dieser als gemeinsamer Flächennutzungsplan der Gemeinden Lalendorf und Wattmannshagen umbenannt wurde. Die Wirksamkeit des Flächennutzungsplans ist dadurch nicht betroffen. Der gemeinsame Flächennutzungsplan stellt in der Gemeinde Wattmannshagen für den Hauptort weitgehend Wohnbauflächen -W- dar. Die Flächen des Friedhofs sind als Grünfläche -Friedhof- ausgewiesen. In den rückwärtigen Teilen des Eckbereichs Rachower Chaussee/ Hauptstraße ist eine ca. 2,5 ha große neue Wohnbaufläche dargestellt. Damit diese Flächen ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, wird der Flächennutzungsplan entsprechend im Parallelverfahren geändert.

5. ABGRENZUNG DES SATZUNGSGEBIETES

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes orientiert sich an dem wesentlichen Gebäudebestand des Ortsteiles. Der Geltungsbereich umfasst deshalb entlang der Hauptstraße hauptsächlich einen jeweils ca. 40 m tiefe Streifen mit Aufweitungen im Bereich Wiesenweg. Entlang der Rachower Chaussee ist nördlich ein ca. 40 – 50 m tiefer Streifen einbezogen. Südlich der Rachower Chaussee liegt die Grenze des Geltungsbereichs zwischen 30 und 60 m mit einer Aufweitung im Bereich des Friedhofes. An der Straße Zum Bach ist östlich ein ca. 30 m breiter Streifen und westlich ein ca. 40 m breiter Streifen einbezogen. Dabei werden einzelne Außenbereichsflächen gemäß § 34 (4) Nr. 3 als Ergänzungsflächen in den Ortsteil einbezogen. Mit dem festgelegten Geltungsbereich wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil des Hauptortes der Gemeinde Wattmannshagen 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 02.07.2002 ist der vorgesehene Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 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 einen ca. 30 m breiten und 290 m langen Streifen im rückwärtigen Bereich der Bebauung südlich der Rachower Chaussee (Fläche 1), um einen ca. 110 m langen und 30 m breiten Streifen östlich der Straße Zum Bach (Fläche 2), sowie ein Grundstück am Wiesenweg (Fläche 3). Diese einbezogenen Außenbereichsflächen werden durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche ge-

prägt. Sowohl entlang der Rachower Chaussee als auch entlang der Straße Zum Bach und dem Wiesenweg ist eine prägende Wohnbebauung vorhanden.

Die Erschließung der rückwärtigen Ergänzungsfläche Nr. 1 wird durch Bildung von Pfeifenstielgrundstücken mit privaten Zufahrten von der Rachower Chaussee erfolgen.

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) Es ist höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig

Mit diesen Festsetzungen sollen für den Ortsteil auf den Ergänzungsflächen eine angemessene Dichte, Bauungsstruktur 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 ca. 14 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 gewährleistet die vorrangige Stärkung des Hauptortes der Gemeinde Wattmannshagen.

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

7.1 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: Ländlich geprägtes Dorfgebiet (14.5.1) bzw. verdichtetes Einzel- und Reihenhäusergebiet (14.4.3), gesamt 8.700 m².

- Fläche 2a: Nördlicher Teil der Fläche 2, Hausgarten mit Großbäumen (13.8.2), gesamt 1.650 m²
- Fläche 2b: Südlicher Teil der Fläche 2, Lehm- bzw. Tonacker (12.1.2), gesamt 1.650 m²
- Fläche 3: Hausgarten mit Großbäumen (13.8.2), gesamt 700 m².

In Hinblick auf die zu erwartenden Eingriffe wird in Anbetracht der Festsetzungen davon ausgegangen, dass max. bis zu 40 % 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 Ausgleichsbedarfs tabellarisch dargestellt.

7.2 EINGRIFFSBEWERTUNG UND ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSSBEDARFS 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.

Mit Funktionsverlusten (vgl. Tab. 2) ist nur auf der Fläche 2b zu rechnen, da auf den anderen Teilflächen weiterhin eine Hausgartennutzung stattfinden wird und eine verminderte Qualität für den Naturhaushalt dort entsprechend nicht zu erwarten ist.

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

Die zugewiesenen Ausgleichsfaktoren (gemäß Tabelle 2 der Hinweise zur Eingriffsregelung) berücksichtigen die zu erwartende Versiegelung, den Grad der Vorbelastung durch Versiegelung (Ergänzungsfläche 1), die spezifische Lage (Ergänzungsflächen 2a und 3) und das Entwicklungspotenzial (Ergänzungsfläche 2b).

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Vollversiegelung auf 40% der jeweiligen Gesamtfläche (Totalverlust)

Ergänzungsfläche / Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Ausgleichsfaktor + Zuschlag Versiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
Fläche 1: Ländlich geprägtes Dorfgebiet (14.5.1) bzw. verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet (14.4.3)	3.480	0	0,7	2.436
Fläche 2a: : Nördlicher Teil der Fläche 2, Hausgarten mit Großbäumen (13.8.2)	660	2	2,5	1.650
Fläche 2b: Südlicher Teil der Fläche 2, Lehm- bzw. Tonacker (12.1.2)	660	1	1,5	990
Fläche 3: Hausgarten mit Großbäumen (13.8.2)	280	2	2,5	700
gesamt				5.776

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust auf 75% der Fläche

Ergänzungsfläche / Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Ausgleichsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
Fläche 2b: Südlicher Teil der Fläche 2, Lehm- bzw. Tonacker (12.1.2)	990	1	1,0	990
gesamt				990

Daraus ergibt sich ein Gesamtflächenäquivalent für die Kompensation von **6.766 m²**.

7.3 AUSGLEICHSFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN

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

Kleingewässerwiederherstellung und -renaturierung

Östlich der Straße „Dorfplatz“ im Ortsteil Schlieffenberg (Gemarkung Schlieffenberg, Flur 1, Flurstück 7) befindet sich ein sehr stark durch Verschlammung und Müll beeinträchtigter Teich, der infolge dieser Beeinträchtigungen nahezu keine offene Wasserfläche mehr aufweist. Die Teichfläche umfasst 800 m², der Randbereich 700 m², gesamt also 1.500 m².

Das Stillgewässer und seine Uferzonen werden durch folgende Maßnahmen wiederhergestellt und renaturiert:

- Entschlammung
- Beseitigung und fachgerechte Entsorgung des Mülls
- Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandbereichs durch Initialpflanzungen von Röhricht und Gehölzen.

Die Entwicklung eines Röhrichts im südlichen und südöstlichen Uferbereich wird initiiert durch Rhizompflanzung mit Schilfröhricht (*Phragmites australis*) in einem 2 m breiten und 40 m langen Ufersaum, Menge: 3 Rhizomstecklinge / m².

An der Nordseite des Teichs werden im Abstand von 2 m vom Gewässerrand auf einer Fläche von 10 x 20 m im Raster 1 x 1 m Weiden in folgenden Arten und Größen gepflanzt: Öhrchen-Weide (*Salix aurita*) und Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Sträucher 80/100 mit dreijähriger Entwicklungspflege incl. Bewässerung.

Der Teich wird nicht aus belastetem Wasser gespeist. Die Umsetzung der Maßnahmen bedarf einer naturschutz- und wasserrechtlichen Genehmigung. Da es sich bei dem Teich um einen nach § 20 (3) LNatG M-V gesetzlich geschützten Biotop handelt, ist zudem eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Im Rahmen des entsprechenden Antrags zur landschaftspflegerischen Ausführungsplanung werden den zuständigen Behörden detaillierte Unterlagen vorgelegt, in denen die zu erhaltenden geschützten Gehölze dargestellt werden.

Der Aushubboden soll im Sinne der Eingriffsvermeidung großflächig auf einer Ackerfläche ausgebracht und eingearbeitet werden. Dies wird ebenfalls in den Antragsunterlagen dargestellt. Die Eignung des Bodens für eine Ausbringung auf landwirtschaftlichen Flächen wird nachgewiesen.

Anlage einer naturnahen freiwachsenden Hecke

Auf den in Abb. 2 dargestellten Flächen wird an drei Seiten der Sportplatz westlich der Hauptstraße zwischen dem Hauptort und Friedrichshagen (Flurstück 67/2, Flur 3, Gemarkung Wattmannshagen) durch die Pflanzung einer naturnahen freiwachsenden Hecke auf einer Fläche von 1.900 m² folgendermaßen in die Landschaft eingebunden:

- Pflanzung standortheimischer Gehölze, Gesamtbreite 5 – 7 m, in drei Reihen, Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m,.
- Pflanzgrößen: 30% Heister 150/175, 70% Sträucher 80/100
- Pflanzung von insgesamt 10 Stieleichen (*Quercus robur*) als Überhälter im Abstand von ca.30 m, Stammumfang mind. 10/12
- Wildschutzzaun
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre.

Tabelle 3: Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme	Fläche m ²	Wert- stufe	Aus- gleichs- faktor	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent
Wiederherstellung und Renaturierung eines Stillgewässers und seiner Uferzonen	1.500	2	2,5	0,8	3.000
Anlage einer naturnahen freiwachsenden Hecke	1.900	2	2,5	0,9	4.275
Gesamtumfang der Kompensation: (Flächenäquivalent für die Kompensation)					7.275

7.4 BILANZIERUNG UND SICHERUNG DER KOMPENSATION

Aus der Gegenüberstellung von Ausgleichsflächenbedarf (Flächenäquivalent 6.766 m²) und Gesamtumfang des Ausgleichs (Flächenäquivalent 7.275 m²) 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 Ausgleichsflächen auf den unter 7.3 bezeichneten Flurstücken befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Durch die Selbstverpflichtung der Gemeinde im Rahmen dieser Satzung sind die Ausgleichsmaßnahmen damit hinreichend gesichert.

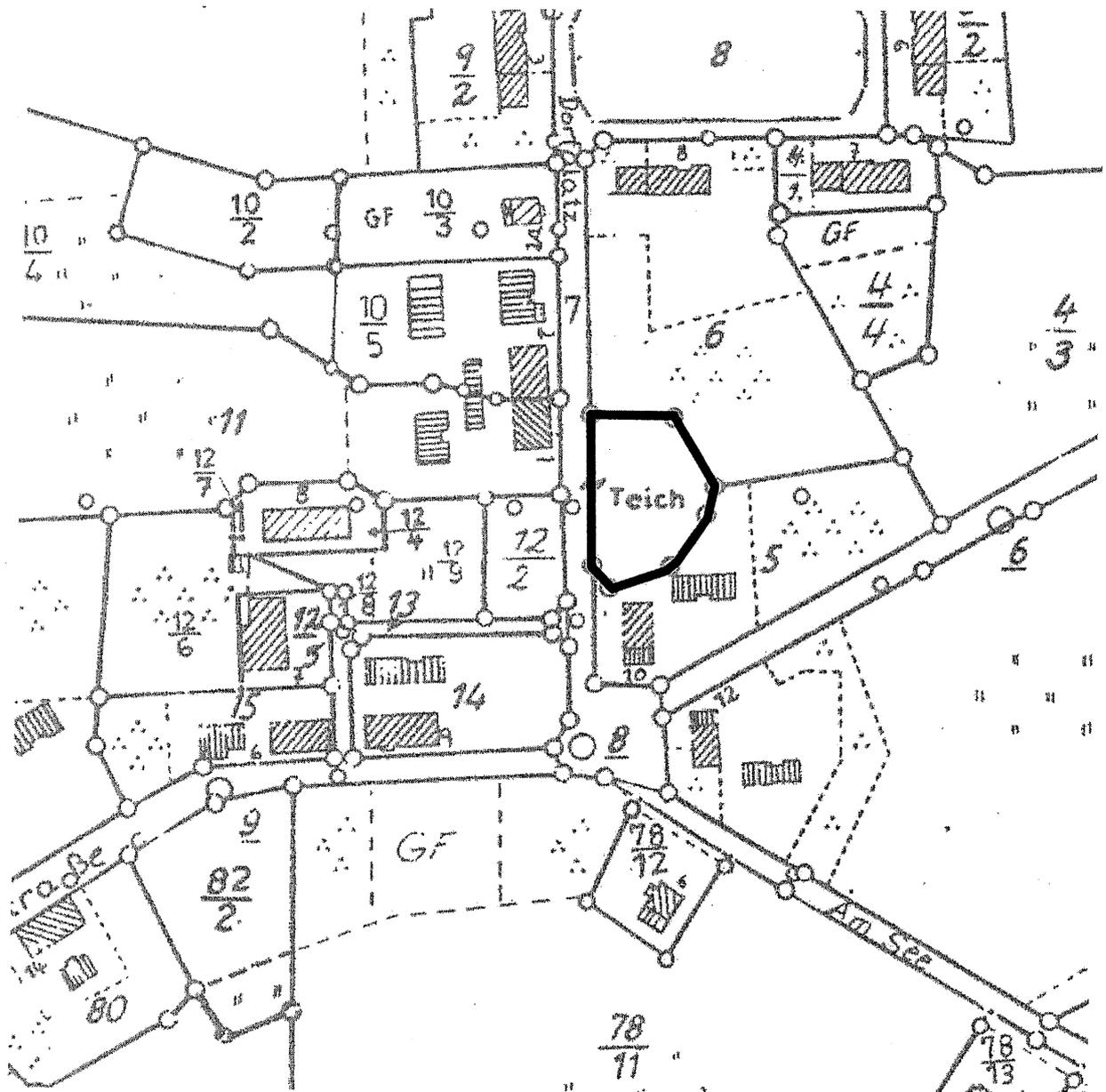


Abb. 1: Lage der Kleingewässerrenaturierung im Ortsteil Schlieffenberg (M 1 : 2.000)

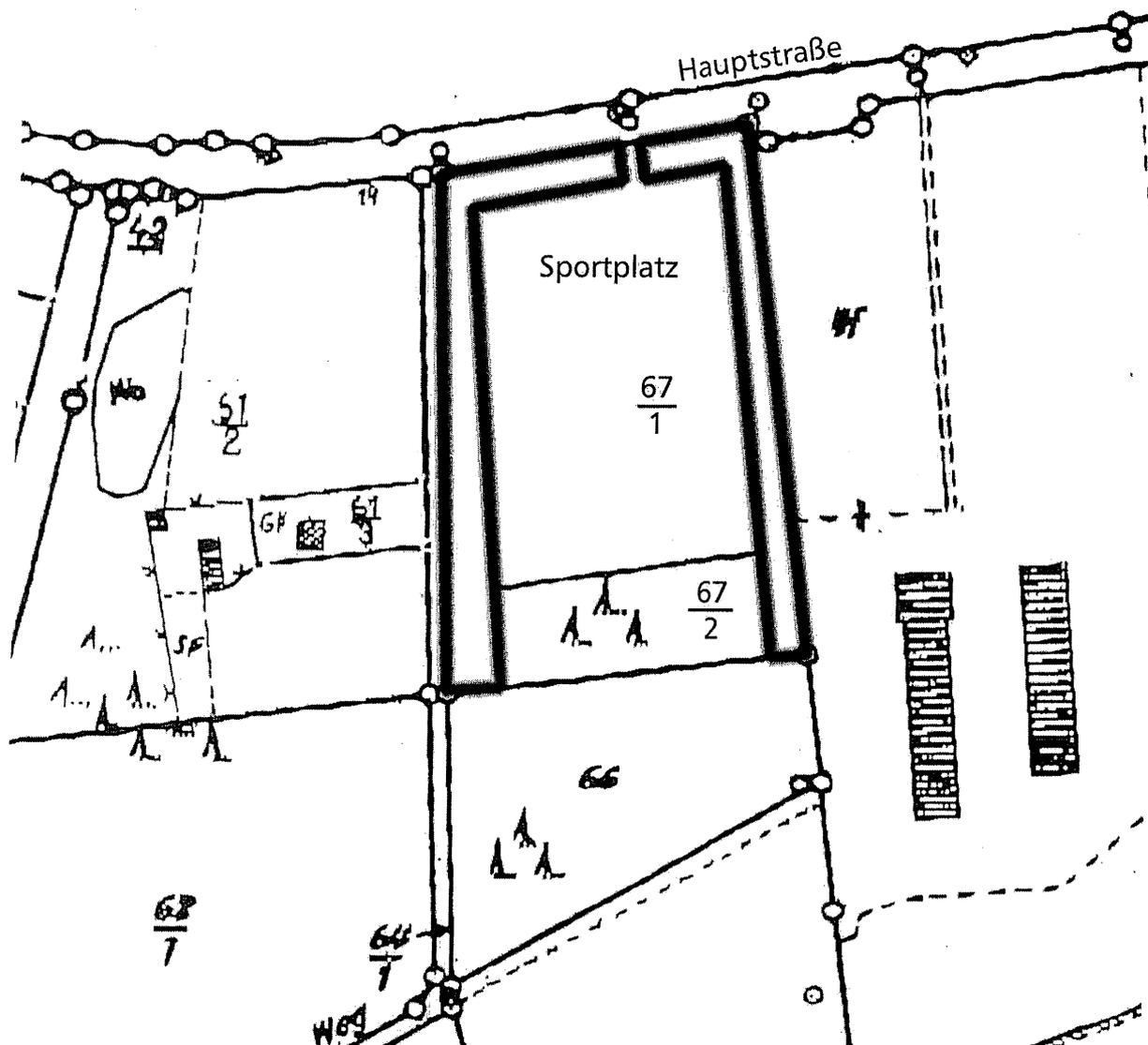


Abb. 2: Lage der Heckenpflanzung an der Hauptstraße zwischen Hauptort und Friedrichshagen (M 1 : 2.000)

7.5 ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZU DEN EINGRIFFSVERURSACHERN

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen auf den Eingriffsgrundstücken zugeordnet (s.a. § 3 (1) der Satzung). Die Gemeinde Wattmannshagen führt die Maßnahmen anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger durch. Die erstattungsfähigen Kosten werden nach Maßgabe der Regelungen der §§ 135a bis 135c BauGB abgerechnet.

8. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die äußere Erschließung Wattmannshagens erfolgt von der ca. 2 km entfernt liegenden B 104. Im Hauptort selber erfüllen die Hauptstrasse, die Rachower Chaussee, der Wiesenweg und die Straße Zum Bach Erschließungsfunktion.

Die Wasserversorgung geschieht über das Wasserwerk Lalendorf. Für den Hauptort ist eine zentrale Ortsentwässerung im Trennsystem vorhanden. Die Abwässer werden zur Kläranlage nach Niegleve 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. ALTLASTEN

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

10. DENKMALSCHUTZ

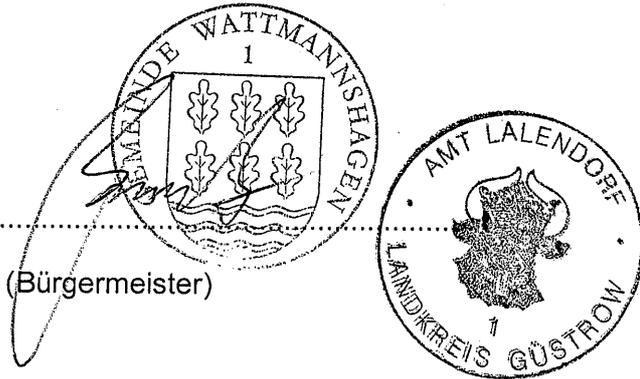
In der Liste des Landkreises Güstrow sind innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung drei Baudenkmale nach § 5 (1) DSchG M-V eingetragen. Hierbei handelt es sich um das Gutshaus an der Hauptstraße (Nr. 9), die Kirche und den Pfarrhof mit Pfarrhaus und Pfarrscheune. Die Baudenkmale sind in der Planzeichnung gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Im Geltungsbereich der Satzung sind darüber hinaus zwei Bodendenkmale vorhanden. Sie sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Im Bereich des Bodendenkmals an der Straße Zum Bach kann angesichts der wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung nicht zugestimmt werden. Für das an der Rachower Chaussee befindliche Bodendenkmal kann eine Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden,

wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt ist. Das Landesamt für Bodendenkmalpflege ist rechtzeitig zu informieren.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 16.12.2003 gebilligt.

Wattmannshagen, den 29.12.2003



Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die
vor- / umstehende Abschrift / Ablichtung /
Fotokopie mit der vorgelegten Urschrift
Ausfertigung / beglaubigten / einfachen
Abschrift / Ablichtung der / des

Klassifikations- u. Ergänzungssatzg.
(Bezeichnung des Schriftstückes)
übereinstimmt.

Lalendorf, 01.06.04 Amt Lalendorf
im Auftrag

