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

- Landkreis Güstrow -

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:** Überarbeitung Punkt 5 (Seiten 7 – 9)

**2. Planzeichnung**

**Begründung für die Satzung der Gemeinde Lalendorf über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nienhagen 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 Nienhagen 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. Dieser weist die Bauflächen von Nienhagen als Wohnbauflächen aus.

## 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 Nienhagen liegt ca. 7 km westlich von Lalendorf.
Nienhagen ist von Lalendorf erreichbar über die B 104 Richtung Güstrow und die Kreisstraße 24 Richtung Hoppenrade mit Unterquerung der Autobahn Berlin – Rostock. .
Bis 2000/2001 gehörte Nienhagen als Ortsteil zur eigenständigen Gemeinde Vietgest. Die Einwohnerzahl vom 31.12.2000 beträgt 120 Einwohner.

## 2. Bestand

Aufgrund seiner Lage gehört das Gemeindegebiet des Ländlichen Zentralortes 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 Nienhagen liegen im Raum mit landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzfläche.

Nienhagen wurde erstmalig 1367 erwähnt. Das Gut gehörte zu den Besitztümern des Fürsten zu Schaumburg-Lippe.

Heute existieren von der alten Gutsanlage nur noch wenige Gebäude. Die baufälligen Anlagen am östlichen Ortsrand wurden in den letzten Jahren abgerissen und die Flächen beräumt.
Auffällig sind die historisch bedingten unterschiedlichen Siedlungsbereiche mit der Gutsanlage und den ehemaligen Häuslerkaten. Neben der aufgelockerten Bebauung im östlichen Bereich befinden sich in der südlichen Ortslage beidseitig der Straße überwiegend Doppelhäuser. Dabei handelt es

sich um eingeschossige. z.T. verklinkerte oder verputzte Gebäude mit Steildach bzw. Krüppelwalmdach. Typisch ist die Traufstellung zur Straße.

Große Nebengebäude inmitten der Ortslage dienten zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Anlagen: heute ist die Nutzung eingeschränkt. viele Gebäude stehen leer. Im Dorf dominiert eindeutig die Wohnfunktion.

Die landschaftlichen Besonderheiten mit Teichen. Wasserlöchern und Gräben sowie Baumgruppen und Hausgärten im Ort 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
Nienhagen ist an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz über das Wasserwerk Schwiggerow angeschlossen. das sich in der Zuständigkeit des WAZ Güstrow/Bützow befindet. Weitere Anschlüsse können abgesichert werden.

Abwasserbeseitigung
Der Ortsteil Nienhagen ist nicht an die zentrale Abwasserentsorgung über die Kläranlage in Langhagen angeschlossen. Hier erfolgt die Abwasserbeseitigung weiterhin über Kleinkläranlagen.

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 Nienhagen besitzt keine Erdgasversorgung. Die Gebäude werden alternativ mit Öl 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 Nienhagen 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 Wasser- bzw. Energieversorgung ist dabei gesichert.

Die angemessene Entwicklung soll durch die Einbeziehung von z. Zt. Garten- bzw. Sukzessionflächen 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 und Wasserversorgung vorhanden.

Vier größere Außenbereichsflächen sollen dem Innenbereich zugeordnet werden:

1. westlich der Dorfstraße am Graben
2. östlich der Dorfstraße am Graben
3. westlich des Angers am ehemaligen Gut
4. nördlich des Angers am ehemaligen Gut

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.

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) westlich der Dorfstraße am Graben (Flst. 19 Flächen anteilig) intensives Grunland (Nr. 9) | 1.250 | 0.4 | 500 |
| (2) ostlich der Dorfstraße am Graben (Flst. 46 Flachen anteilig) Sukzession (Nr. 16) | 1.300 | 0.7 | 910 |
| (3) westlich des Angers am ehemaligen Gut (Flst. 31 Flächen anteilig) beraumte Flache (Nr. 3) | 3.200 | 0.2 | 640 |
| (4) nordlich des Angers am ehemaligen Gut (Flst. 41/1 u. 34/3 Flachen anteilig) Priv. Grunfl.(Nr. 6) | 1.400 | 0.3 | 420 |
| | **7.150** | | **2.470** |

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

| *Fläche / Nutzung* | *m²* | *Faktor* | *Punkte* | *Differenz zu 1.* |
|---|---|---|---|---|
| (1) Versiegelung (Gebaude, Zufahrten) | 375 | 0.0 | | |
| Garten | 875 | 0.4 | 350 | 150 |
| (2) Versiegelung | 390 | 0.0 | | |
| Garten | 910 | 0.4 | 364 | 546 |
| (3) Versiegelung | 960 | 0.0 | | |
| Garten | 2.240 | 0.4 | 896 | - 256 |
| (4) Versiegelung | 420 | 0.0 | | |
| Garten | 980 | 0.4 | 392 | 28 |
| | **7.150** | | **2.002** | **468** |

**Anmerkung**: Für die Einordnung in das vorhandene grüne Ortsbild werden Pflanzmaßnahmen auf jeder Ergänzungsfläche als notwendig erachtet. Rein rechnerisch wäre für die Flächen (3) keine Ausgleichsmaßnahme erforderlich, da durch die Neubebauung mit ca. max. vier Eigenheimen weniger Fläche versiegelt wird als durch den ehemaligen Bestand. Um auch für diesen Standort 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 dem Flurstück 19 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 6 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. (Geplant sind zwei Baugrundstücke)

Heckenpflanzung:

50 m x 3.0 m = 150 m² x 0.6[2] = 90.0 Punkte

Bäume:

2 x 3 = 6 x 25 m² = 150 m² x 0.45[1] = 67,5 Punkte

**157,5 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.** Für die Fläche (2) wird zur Abgrenzung der Grundstücksflächen und Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum entlang der rückwärtigen Grundstücksflächen auf dem Flurstück 46 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 8 großkronige einheimische Laubbäume/Obstbäume in der Qualität Hochstamm Stammumfang (StU) 16-18 cm für Laubbäume bzw. StU 10-12 cm für Hochstamm-Obst im Geltungsbereich der Satzung und 12 Bäume auf dem rückwärtigen Grundstück zu pflanzen. zu unterhalten und zu schützen. (Geplant ist ein Baugrundstück)

Gehölzvorschläge: siehe (1)

Heckenpflanzung:

40 m x 3.0 m = 120 m² x 0.6[2] = 72.0 Punkte

Bäume:

20 x 25 m² = 500 m² x 0,45 [1] = 225,0 Punkte

**297,0 Punkte**

Das Baufeld der Ergänzungsfläche (2) hat einen Abstand von 8.00 m zu den benachbarten Bäumen (Weide und Pappeln) zu berücksichtigen. Für die Pappeln sollte ein begründeter Abnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt werden.

**3.3.** Zur Aufwertung des Ortsbildes sind im Bereich der Ergänzungsfläche (3) auf dem Flurstück 31. 12 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 vier Baugrundstücke)
Gehölzvorschläge: siehe (1)
Bäume auf den neuen Grundstücken:

4 x 3 = 12 x 25 m² = 300 m² x 0.45 [1] = 135 Punkte

**135 Punkte**

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

**3.4.** Zur Aufwertung des Ortsbildes sind im Bereich der Ergänzungsfläche (4) auf den Flurstücken 41/1 und 34/3 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** |

**Gesamtpunkte Ausgleich** **657,0Punkte**

**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 Fläche (2) 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. 30.09.2003 Der Bürgermeister

GEMEINDE LALENDORF 1

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