

Begründung zur Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der Gemeinde Krukow

Vorbemerkungen:

Mit Datum vom 21.05.1996 wurde die Satzung der Gemeinde Krukow zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und die erweiterte Abrundung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches a. F. i. V. m. § 4 Abs. 2a Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch genehmigt.

Die Satzung wurde am 31.07.1996 im Penzliner Amtsanzeiger öffentlich bekannt gemacht.

Da die Bauflächen innerhalb dieser Satzung nahezu ausgeschöpft sind, hat sich die Gemeindevertretung am 10.11.1998 per Beschluss entschieden, weitere Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlage für diese Einbeziehungssatzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137).

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Müritz vom 25. Oktober 1995 (GVBl. M-V S. 553) findet im Geltungsbereich der Satzung Anwendung.

Angaben zum Siedlungsraum und Ortsentwicklung:

Krukow liegt ca. 3 km von Penzlin in Richtung Neubrandenburg entfernt. Die B 192 tangiert die Ortslage.

Krukow gehört zum Amt Penzliner Land, mit Sitz in Penzlin.

Unter Denkmalschutz stehen die Kirche, das Kriegerdenkmal 1914/ 18 auf dem Friedhof sowie die Alarmglocke am Wasserturm gegenüber dem Gutshaus.

An der Gemeindestraße in Richtung Alt Rehse soll ein Bebauungsplangebiet mit zehn Wohnstandorten entstehen. Die Planung dazu soll in diesem Jahr abgeschlossen werden. Mit dieser isolierten Einbeziehungssatzung und der Ausweisung der v. b. Wohnstandorte soll der städtebaulichen Entwicklung von Krukow genüge getan sein.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gegeben.

Städtebauliche Spannungen werden nicht erwartet. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend Wohnhäuser, ein nicht störender Gewerbebetrieb, ein Stallgebäude und 2 Unterstellhallen für landwirtschaftliche Maschinen. Lediglich in den Wintermonaten werden im Stall ca. 50 Rinder untergebracht.

Die vorhandene Bebauung ist trotz der räumlichen Nähe des Gewerbebetriebes, des Stallgebäudes und der Unterstellhallen durch die vorhandene Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäuser stark geprägt.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. So wird die Errichtung der neuen Gebäude nach den geltenden Rechtsvorschriften (bauliche Beschaffenheit, Zugänglichkeit der Grundstücke, Belichtung, Besonnung ect.) beurteilt.

Planfestsetzungen:

Die Einbeziehungssatzung besteht aus zwei Teilen (I. und II.). Folgende Flurstücke gehören zur Einbeziehungsfläche:

Teil I: 32; 34

Teil II: 38/3

(alle teilweise- bis zu einer Tiefe von 50,00 m von den öffentlichen Straßen)

Ergänzende Festsetzungen als Zulässigkeitsvoraussetzungen im Rahmen des von § 34 Abs. 1 allgemein vorgegebenen Gebietscharakters für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind nicht notwendig.

Da in der historisch gewachsenen Dorfstruktur kein einheitliches Dorfbild zu erkennen ist und die Gemeinde Krukow die weitere Entwicklung nicht in die eine oder andere Richtung lenken will, werden gestalterische Festsetzungen nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommerns nicht getroffen. Den potentiellen Bauherren soll außerdem dadurch ein gewisses Maß an Individualität ermöglicht werden.

Erschließung:

Bedingt durch die Lage an der B 192 ist Krukow verkehrlich sehr gut erschlossen. Von der B 192 führen zwei Abfahrten der Gemeindestraßen in den Ort. Weiterhin gibt es eine Ausfahrt durch den Ort auf die B 192 (Mittelweg). Alle Flurstücke der Satzung sind verkehrlich erschlossen.

Eine zentrale Abwasseranlage wird für den Ort Krukow zur Zeit gebaut.

Die vollständige Fertigstellung der Abwasseranlage ist für das Jahr 2005 vorgesehen.

Für die Zeit bis dahin sind für neu entstehende Gebäude Zwischenlösungen für die Abwasserentsorgung (dezentrale Entsorgung) vorzusehen. Die Trinkwasserleitung liegt im öffentlichen Bereich bis zu den Flurstücken 27/8 und 32.

Der Müritz- Wasser- /Abwasserzweckverband hat für den Teilbereich II die Verlegung einer Trinkwasserleitung beschlossen und dies in einer erneuten Stellungnahme vom 11.11.2003, ergänzt am 05.12.2003, der Gemeinde bestätigt.

In der Ortslage befinden sich Versorgungsleitungen der e.dis AG. Im Rahmen der vorhabenkonkreten Planung soll durch den Bauherren Rücksprache mit der e.dis gehalten werden.

Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. Schutzabstände nach DIN 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch das Regionalzentrum der e.dis erforderlich. In dem Gefahrenbereich von Freileitungen (UN>1 KV: allgemeiner Schutzabstand von 3 m zum äußeren ausgeschwungenen Leiter) darf nicht eingedrungen werden. Die Zugänglichkeit der Maststandorte muss jederzeit gewährleistet sein. Beeinträchtigungen der Standsicherheit sowie Beschädigungen müssen ausgeschlossen werden. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Leitungstrassen sind von Baumbepflanzung freizuhalten.

Versorgungsleitungen der Telekom sind im Plangebiet vorhanden.

Grünordnerische Festsetzungen/ Ausgleichsmaßnahmen:

Nach § 31 Abs.4 Satz 5 BauGB sind auf die Einbeziehungssatzung ergänzend die Vorschriften des § 1a sowie des § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden.

Es werden in der Satzung grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz getroffen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Gemäß § 8 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet auf die Einbeziehungssatzung insoweit Anwendung, als bisherige Außenbereichsflächen in Bauland umgewandelt werden und es damit zu einer Neuversiegelung des Bodens kommt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

Der Verursacher des Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen, wie die Versiegelung des Bodens, sollen durch die Festsetzung von Pflanzgeboten auf den Grundstücken ausgeglichen werden.

Es sollen Gehölzpflanzungen aus standortgerechten einheimischen Gehölzen angelegt werden.

Folgende Gehölze sollen dabei Berücksichtigung finden:

Pflanzkatalog:

Bäume

Feldahorn
Bergahorn
Hainbuche
Sommerlinde
Spitzahorn
Stieleiche
Traubeneiche
Vogelkirsche
Wildapfel
Traubenkirsche
Winterlinde
Esche

Sträucher

Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Schlehe
Hundsrose
Schneeball
Wolliger Schneeball
Heckenkirsche
Faulbaum
Salweide
Öhrchenweide

Allgemeines/ Hinweise:

Aufgrund der Nähe des Geltungsbereiches der Satzung an der B 192, ist mit Immissionen durch Verkehrslärm zu rechnen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Durch zweckmäßige Gebäudeformen in Verbindung mit einer schalltechnisch günstigen Grundrisslösung kann jedoch der Straßenverkehrslärm in den Innenräumen gemindert werden. Schutzbedürftige Räume sowie Balkone und Terrassen sollen auf den Lärm abgewandter Seite (B 192) angeordnet werden. Eine Überschreitung der zulässigen Immissionen für Dorfgebiete nach der Verkehrslärmschutzverordnung von 64 dB (A) am Tag und 54 dB (A) in der Nacht ist nicht zu erwarten.

Zum Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte wird die schalltechnische Untersuchung des Straßenbauamtes Neustrelitz im Rahmen der Planfeststellung für die Bundesfernstraßenbaumaßnahme B 192 Ortsumgehung Penzlin, 2. Bauabschnitt, zu Hilfe

genommen. Dies ist hier möglich, da das Verkehrsaufkommen auf der B 192 in Höhe der Ortslage Krukow dasselbe ist, wie auf der Ortsumgehung.

Es wurden Messungen für ein fiktives Wohngebiet in ca. 120 m Entfernung von der Ortsumgehung bei einer Geschwindigkeit von 100 km/h in Höhe von 58 dB (A) am Tag und 50 dB (A) in der Nacht durchgeführt.

Der geringste Abstand von der B 192 zum Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist ca. 90 m. Nimmt man die Isolinienkarte des Straßenbauamtes zu Grunde, ist daraus erkennbar, dass auch bei dieser Entfernung die Werte nicht höher sind.

Eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h im Bereich der Ortslage Krukow ist gegeben.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser in ein Gewässer (oberirdische Gewässer/ Grundwasser), die Entnahme von Wasser, die Errichtung und Betrieb von Anlagen zum Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen sind auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern beim Landrat des Landkreises Müritz als untere Wasserbehörde einzuholen.

Verschmutztes Niederschlagswasser soll gemäß § 39 Abs. 3 Satz 2 Landeswassergesetz in geeigneten Fällen versickert werden, soweit die Standortbedingungen dies zulassen, eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Der Ausgleich von den zu erwartenden Eingriffen auf den Grundstücken sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch den Grundstückseigentümer/ Bauherren auf dem jeweiligen Grundstück auszugleichen. Alle nicht bebauten Flächen sind vorzugsweise mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.

Der Versiegelungsgrad ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Müritz vom 25. Oktober 1995 (GVBl. M-V S. 553) findet im Geltungsbereich der Satzung Anwendung. Ausnahmen und Befreiungen von der Verordnung sind schriftlich beim Landkreis Müritz, Umweltamt zu beantragen.

Jegliche Einschränkungen bei der Nutzung von öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich Nebenanlagen) im Rahmen der Vorhabenrealisierung, sind mindestens 14 Tage vor Baubeginn beim Straßenbauamt des Landkreises Müritz zu beantragen.

Im Geltungsbereich der Planung sind keine Altlaststandorte oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Altlastverdachtsflächen aufgefunden werden, ist dies beim Umweltamt des Landkreises Müritz anzuzeigen.

- gebilligt am 27.04.2000

in Verbindung mit Beschluss -Nr.: TOP 6 der Sitzung vom 27.04.2000

Böttcher

