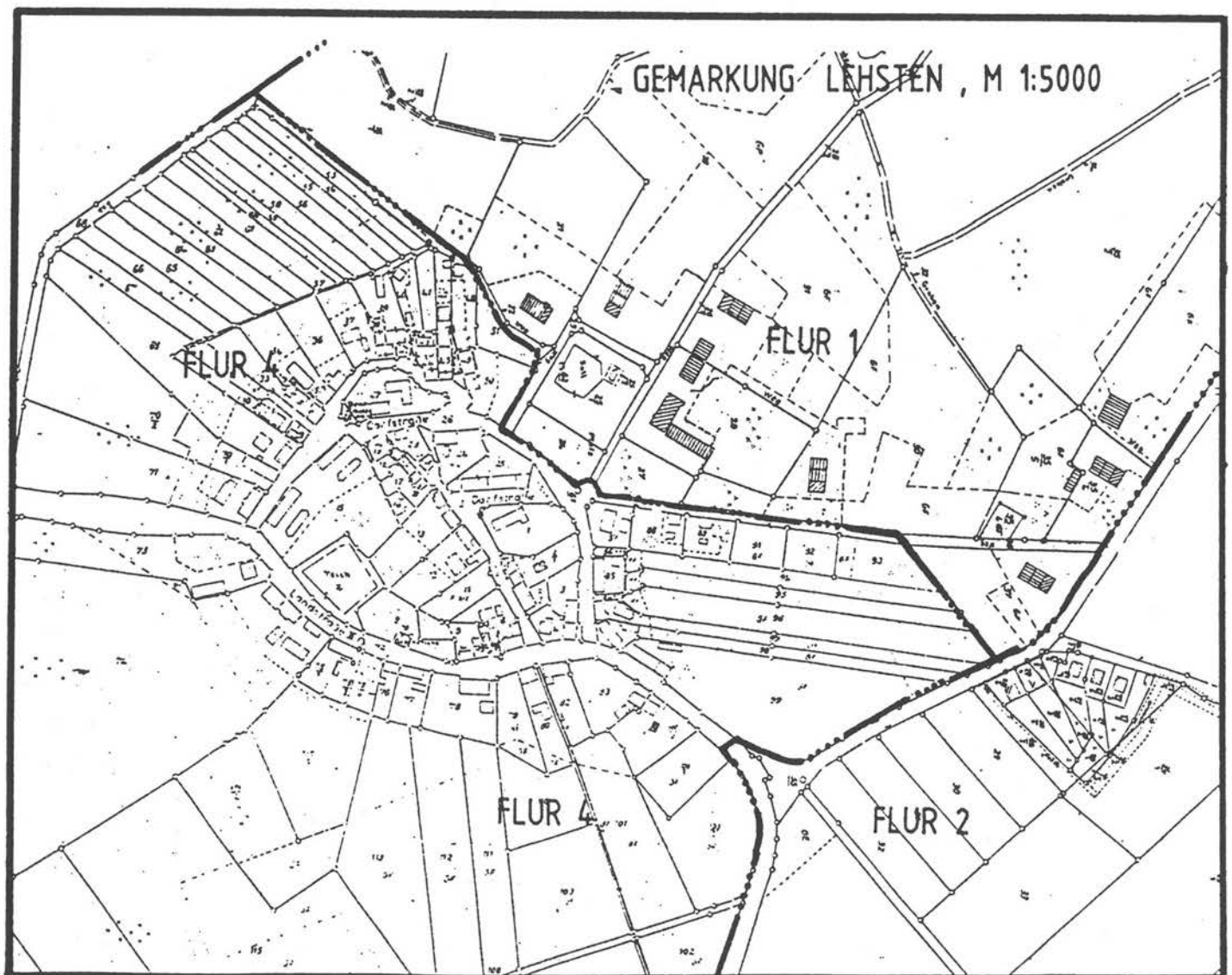


ABRUNDUNGSSATZUNG LEHSTEN



Begründung — Genehmigungsfassung

Begründung

zum 1. überarbeiteten Entwurf der Abrundungssatzung Lehten

1. Grundlagen
2. Veranlassung und Ziele
3. Geltungsbereich
4. Nutzungsstruktur / Zulässigkeiten
5. Erschließung / Umweltschutz
6. Begründung der Festsetzungen und Erläuterungen zu den Abrundungsbereichen

1. Grundlagen

Die Gemeinde Möllenhagen erläßt eine Satzung zur Festlegung und Abrundung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Lehten nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB sowie § 4 Abs.2a BauGB-Maßnahmengesetz und in Verbindung mit Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V.

Rechtsgrundlagen sind:

1. das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 24.04.1993 (BGBl. I, S.466).
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr.2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990, sowie durch Art. 3 des Inv-WoBauLG vom 22.04.1993.
3. die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GS Meckl.-Vorp., Gl. Nr.2020-2)
4. die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.94 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr.2130-3)
5. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695),
6. Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung- AbwV) vom 21.3.1997 (BGBl. I S. 566).

Planungsgrundlagen sind:

1. der Aufstellungsbeschluß der Satzung durch die Gemeindevertretersitzung vom 10.10.1995
2. die Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

3. die im Amt Möllenhagen vorhandenen Flurkarten der Fluren 1, 2 und 4 der Gemarkung Lehsten
4. die vorläufig gültige landesweite Inventarisierung von Bauten mit Denkmaleigenschaften
5. der Dorferneuerungsplan für Lehsten von Juni 1994
6. Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete - DVGW Regelwerk W 101
7. Gehölzschutzverordnung des Landkreises Müritz vom 25.10.95

2. Veranlassung und Ziele

Zur Deckung dringenden Wohnbedarfes der Gemeinde und zur dauerhaften Sicherung als Wohnstandort hat die Gemeindevertretung Möllenhagen beschlossen, die im Zusammenhang bebaute Ortslage Lehsten klarzustellen und unter Einbeziehung einzelner im Ortsrandbereich befindlichen Grundstücke abzurunden.

Die städtebauliche Ordnung gem. § 34 Abs.1, 2 und 3 kann durch Erlass einer Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB in Verb. mit § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB und § 4 Abs.2a BauGB - Maßnahmengesetz gewährleistet werden.

Die Satzung verfolgt weiterhin das Ziel:

- Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erhalten,
- einzelne Grundstücke am Siedlungsrand mit in den Innenbereich einzubeziehen,
- wertvolle Grün- und Freiflächen im Innenbereich dauerhaft zu erhalten.

Ein Flächennutzungsplan der Gemeinde existiert nicht. Die derzeit absehbare Ortsentwicklung wird jedoch nicht im Widerspruch zu dieser Satzung stehen.

3. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich dieser Satzung befinden sich der Ortsursprung in Form des historischen Rundlings, die sich nördlich hineindrängende ehemalige Gutsanlage nebst den in den 30er Jahren aufgesiedelten Bauernhöfen, die Mehrfamilienhäuser der Neubaustraße, der Technikstandort in südlicher Ortsrandlage, Einfamilienhausgruppen der 70er und 80er Jahre in westlicher und östlicher Ortsrandlage, sowie Abrundungsflächen im Osten des Ortes. Darin enthalten sind Flurstücke der Flur 1,2 und 4 der Gemarkung Lehsten.

4. Nutzungsstruktur / Zulässigkeiten

Auf Grund der noch heute vorhandenen Rundlingsform des Dorfes Lehsten ist zu vermuten, daß die Slawen hier einen Siedlungsursprung bereits angelegt hatten, den deutsche Bauern im 13.- 14. Jh. mitbesiedelten. Im Mittelalter dominierten wahrscheinlich kleine deutsche Bauern das Dorf, denn ein Adelssitz hatte sich zunächst nur im benachbarten Groß Varchow entwickelt. Von hier aus wurde auch 1326 eine christliche Filialkirche in Lehsten auf dem Anger errichtet, die im 30jährigen Krieg verschwand.

Eine Liegenschaftskarte von 1759 zeigt die im wesentlichen noch heute vorhandene regelmäßige Rundlingsbebauung des Außenringes um die organische Teichform (heute in ihrer Flächenausdehnung eingeschränkt) und die bereits etwas willkürliche Angerbebauung (Schulstraße). Erst mit den Anfängen des Bauernlegens muß in Lehsten die auf der Karte von 1887 benannte Domäne entstanden sein. Eine Hauptbauetappe zur Errichtung von Schnitterkasernen, Arbeiter,- Gesinde- und Büdnerhäusern nach ähnlichen Gestaltungsgrundsätzen ging damit einher.

In den 30er Jahren des 20.Jh. wurde das ehemalige Gut aufgesiedelt, und im Norden bis Nordosten der Ortslage wurden Einseithöfe nach dem Vorbild des Niedersächsischen Hallenhauses errichtet. Dies bedeutete eine erste wesentliche Expansion über die Rundlingsgrenzen hinaus, die heute in ihrer Struktur und Besonderheit als erhaltenswert einzuschätzen ist. Die benannten Mehrfamilienhäuser, Technikstützpunkt, landwirtschaftliche Produktionsanlagen und Einfamilienhausgruppen entstanden nach 1945 auch vorrangig außerhalb der historischen Rundlingsform. Diese einzelnen Strukturformen haben sich standortmäßig so verteilt, daß sie separat für den entsprechenden Dorfstandort eine eigene Umgebung prägen. Die in den Zusammenhang des Ortes einbezogenen Abrundungsflächen werden demzufolge durch eine eindeutig zuzuordnende Umgebung beeinflusst. Die Zulässigkeit des Vorhabens läßt sich ohne nähere Gestaltungsfestsetzung beurteilen, wenn das Gebot des Einfügens Anwendung findet. Die Erhaltung der städtebaulichen Ordnung unter Festsetzung einzelner örtlicher Bauvorschriften kann gewährleistet werden.

Entsprechend der Gesamtentwicklung ist die Nutzungsstruktur des Ortes einem Dorfgebiet zuzuordnen. Unabhängig davon ist das Anliegen der Gemeinde zu sehen, die im Osten durch die erweiterte Abrundung zu bebauenden Grundstücke ausschließlich dem Wohnen vorzuenthalten. Gemäß einer landesweiten Inventarisierung von Bauten mit Denkmaleigenschaften bestehen folgenden Baudenkmale in Lehsten:

- Ecken 17
Wohnhaus mit rückwärt. Wirtschaftsgebäude
- Ecken 10,
Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Auflagen zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DschG M- V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs.3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DschG M-V (Gvbl. Mecklenburg- Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Lehsten liegt im Grundmoränenbereich zwischen der vermuteten Randlage des Mecklenburger Stadiums der Weichselkaltzeit im Nordwesten und der Pommerschen Hauptendmoräne bei Möllenhagen und Klein Dratow im Süden. Nach der Geologischen Oberflächenkarte M 1 : 100 000 steht in der Ortslage überwiegend Geschiebemergel an. Dieser wird gelegentlich, so z.B. im Nordosten des Geltungsbereiches, durch Hochflächensand bedeckt. In vereinzelt vorkommenden Geländehohlformen (Umgebung des Dorfteiches, Niederungen im Nordosten und Westen des Ortes) werden die pleistozänen Sedimente durch geringmächtige Abschlammungen überlagert. Die pleistozänen Böden Sand und Geschiebemergel stellen grundsätzlich einen geeigneten tragfähigen Baugrund dar. In den gen. Geländesenken muß mit ungünstigeren Baugrundbedingungen gerechnet werden.

Nach der Karte der Grundwassergefährdung M. 1 : 50 000 ist für das obere, gespannt vorkommende Grundwasser im Bereich der Ortslage keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand wird mit > 10 m angegeben. Nach Druckausgleich steigt das Grundwasser bis in eine Höhe zwischen ca. + 55 m und + 60 m NN an.

5.Erschließung / Umweltschutz

Überregional und historisch gesehen konnte sich Lehsten gut entwickeln, da es an der mittelalterlichen Salzstraße von der Ostsee zum Mittelmeer lag. Diese Straße ist heute als Kreisstraße MÜR 7 klassifiziert, die die Bundesstraße 192 bei Möllenhagen (ca 4 km südlich gelegen) mit der Bundesstraße 194 bei Varchentin (ca 3 km nordwestlich gelegen) verbindet. Vom Ort aus kann man über Gemeindestraßen den gemeindezugehörigen Ortsteil Groß Varchow und die Nachbargemeinde Groß Flotow erreichen. Nach Norden führt ab nördlichem Ortsausgang ein Landweg Richtung Kittendorf. Die Zuwegung aller Baugrundstücke ist gesichert. Straßenbaumaßnahmen sowie Anbindungen an die öffentliche Straße (neu zu schaffende Zufahrten) sind beim jeweiligen Straßenbaulastenträger zu beantragen.

Alle im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Flächen gelten als erschlossen. Geringfügige Erweiterungen von Versorgungsanlagen sind nach Aussagen der Versorgungsträger möglich.

Für die Flurstücke 24, 28/7 und 29 der Flur 2 der Gemarkung Lehsten innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind eventuell höhere Erschließungskosten zu übernehmen. Das Versorgungsunternehmen ist im Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig zu beteiligen.

Mit dem für die Gemeinde zuständigen Träger der öffentlichen Wasserversorgung, dem Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverband, sind die Abstimmungen zur Deckung des Wasserbedarfs zu führen. Eine zentrale öffentliche abwasserseitige Erschließung ist gewährleistet. Die Abwasserentsorgung hatn ach dem Stand der Technik zu erfolgen. Gemäß § 7a Abs 5 WHG ist dabei unter Stand der Technik der Entwicklungsstand technisch und wirtschaftlich durchführbarer fortschrittlicher Verfahren , Einrichtungen oder Betriebsweisen, die als beste verfügbare Techniken und Begrenzung von Emissionen praktisch geeignet sind, zu verstehen.

Für die vorhandenen Anlagen sind die Leitungsrechte zu sichern. Gegebenenfalls notwendige Leitungsumverlgungen sind zu Lasten des Bauherren durchzuführen. Um vorhandene Anlagen ohne Mißstände nutzen zu können, sind durch die Versorgungsträger rechtzeitig Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen vorzunehmen.

Einleitungen von behandeltem Abwasser und Niederschlagswasser in die Gewässer bedürfen einer Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde. Die Abwasserherkunftsverordnung und die Indirekteinleiterverordnung M-V sind zu beachten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll gemäß § 39 Abs. 3 Satz 2 LWaG in geeigneten Fällen versickert werden.

Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser von befestigten überbauten Flächen in Oberflächengewässer sollte nur in unbedingt notwendigem Umfang erfolgen.

Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen im Bereich ihrer Anwendung die Einrichtungen so beschaffen sein, daß eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu befürchten ist. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19g bis 19l WHG sowie des § 20 LWaG nachweislich einzuhalten.

Im Rahmen der Feinplanung von Baumaßnahmen sind mit dem Versorgungsträger EMO Abstimmungen notwendig, da sich im Planbereich Anlagen und Versorgungsleitungen für die Elektroversorgung befinden. Darüber hinaus ist der Anschluß an das Niederspannungsnetz anzumelden.

Im Planungsbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß die Fernmeldeanlagen nicht beschädigt, sowie deren Lage nicht verändert wird.

Sollte zwischen Planzeugübergabe und Baubeginn eine größere Zeitspanne liegen, sind bei der Deutschen Telekom neue Pläne anzufordern.

Die erforderlichen Erschließungen sind rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Für die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind Leitungsrechte zu sichern. Die Versorgungstrassen sind frei und zugänglich zu halten, Überbauungen, Bepflanzungen sowie Erdstoffauf- und -abtragungen im Leitungsbereich sind nicht zulässig.

Ein Altlastenverdacht i.S.d. § 22 AbfAltG M- V liegt für den ehem. Technikstützpunkt in Lehsten vor. Es ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Für den Fall, daß bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen angetroffen werden, wie

- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, etc.)

können die Arbeiten erst nach erfolgter Bewertung des Materials fortgesetzt werden.

Der Landrat ist zuständig für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten, § 3 Nr. 5 AbfZustV.

Er ist unverzüglich zu informieren.

Belasteter Bodenaushub, Betonbruch oder sonstige Bauabfälle mit schädlichen Verunreinigungen gelten als besonders überwachungsbedürftige Abfälle, § 1 BestbÜAbfV.

Über die Zulässigkeit der vorgesehenen Beseitigung ist ein Nachweis gem. §§ 3 ff. NachwV zu führen.

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung dürfen gewerbsmäßig nur mit einer Transportgenehmigung eingesammelt oder befördert werden, § 49 KrW- / AbfG, § 8 TgV.

Für das Flurstück 80 der Flur 4 wurde nachrichtlich eine Altlast aus einem ursprünglichen Altlastenkataster übernommen (Stellungnahme STAUN vom.09.06.97).

Nach Mitteilungen von ortskundigen Bürgern soll es sich um Erdbehälter für Vergaserkraftstoffe handeln.

Falls diese Altlasten zwischenzeitlich beseitigt wurden, ist durch den Grundstücksbesitzer eine Herausnahme aus dem Altlastenkataster zu beantragen.

Die Grundstücke sind entsprechend der Satzung des Landkreises Müritz an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe c des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sollten nicht mehr als 300 m entfernt sein. Es sollten für eine Versorgungsdauer von 2 Stunden mindestens 48 m³ / h Löschwasser bereitgestellt werden.

Durch die mit der Satzung ermöglichte bauliche Weiterentwicklung dürfen keine schädlichen Umwelteinwirkungen oder sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorgerufen werden.

Die Lärmimmission auf möglichen Baustellen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren; auf die 15. BImSchV (Baumaschinenlärm- VO) wird hingewiesen.

Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrißgestaltung sollte so erfolgen, daß mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von 4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sind einzuhalten und wenn möglich zu unterschreiten.

Dabei sind einem Dorfgebiet (MD) folgende Orientierungswerte zugeordnet:

- tags **60 dB**
- nachts **50 dB** für Verkehrsgeräusche bzw.
45 dB für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm
sowie Geräusche von vergleichbaren öff. Betrieben

Unter Beachtung der vorhandenen Stallanlage, angrenzend an den Geltungsbereich der Satzung, sind (entsprechend dem Tierbestand) bei Wohnbebauung wegen der möglich auftretenden Geruchsmission Mindestabstände zu berücksichtigen.

Zu beachten ist, daß Vorhaben (hier: Wohnzwecken dienende Vorhaben) schädlichen Umwelteinwirkungen nicht ausgesetzt werden dürfen. Die Nutzungsbeschränkungen gemäß § 15 BauNVO sind einzuhalten.

In Anwendung der VDI 3473 ergibt sich z.Z. ein Tierbestand von 95,2 m teQ in GV (geruchlich gewichtete Tierlebensmasse).

Der Tierbestand ist in 3 Ställen untergebracht; jeder Stall wird einzeln beurteilt:

- Stall 8 300 Milchkühe (61,2 m teq in GV)
- Stall 11 150 Milchkühe (30,6 m teq in GV)
- Kälberstall 60 Kälber (3,4 m teq in GV)

Die Bewertung ergab, daß aus immiunrechtlicher Sicht zur allgemeinen Wohnbebauung ein Mindestabstand von 240 m (Stall 8) bzw 160 m (Stall 11) einzuhalten ist. Letzterer Wert wird in der Plandarstellung vernachlässigt.

Der erforderliche Abstand der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen erweiterten Abrundungsflächen zur westlichen Stallanlage wird zwar eingehalten, aber bei Berücksichtigung der Windverteilung kann bei ungünstigen Wetterlagen eine Geruchsbeeinträchtigung möglich sein. Die Hauptwindrichtung West ist mit ca 14,6 % an der Windverteilung beteiligt.

6. Begründung der Festsetzungen und Erläuterungen zu den Abrundungsflächen

- Abrundung / erweiterte Abrundung

Die Bebauung der Flurstücke 24 und 28/7 und 29 der Flur 2 darf gemäß § 4 Abs.2a BauGB - Maßnahmengesetz ausschließlich zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben erfolgen. Die städtebauliche Ordnung läßt sich gemäß § 34 Abs.1; 2 und 3 BauGB aus der Umgebung ableiten, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 ist bei diesen Grundstücken zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Damit soll vermieden werden, daß ein Vorspringen der Hauptgebäude bis an die Straßenbegrenzungslinie ermöglicht wird. Dies wäre für diesen Bereich untypisch. Zur zweifelsfreien Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden die Baugrenzen, aus der Umgebung abgeleitet, eingemäßt. Eine dem dörflichen Maß der baulichen Nutzung entsprechende Offenheit ist maßgebend.

In westlicher Ortslage (Flur 4 Flurstück 73) und in südlicher Ortslage (Flur 4 Flurstück 100/3) soll der Bebauungszusammenhang hinter dem letzten Gebäude enden, das noch zum Ortszusammenhang gehört.

Eine Bebaubarkeit der vorhandenen Gartenflächen hinter den Neubaublöcken in der Neubaustraße ist nicht beabsichtigt. Eine mangelnde Erschließung widerspricht dem ohnehin.

Um dennoch keine großen Bauerwartungen zu wecken, wird die gen. Fläche in den Bestandsgrenzen als private Grünfläche planzeichnerisch festgesetzt. Damit wird für die hier konzentrierten Wohnungen ein ansprechender Teil des wohnungsnahen Freiraumes als Grünfläche erhalten.

Die Funktionsgebäude des ehemaligen Technikstützpunktes wirken in der Beurteilung der Stellung der Gebäude im Grundstück durchaus raumbildend und werden überwiegend durch eine ortsbildwirksame straßenbegleitende Traufstellung geprägt.

Die Giebelstellung von zwei Zweckbauten wirkt untergeordnet und fügt sich insgesamt in das umgebende Ortsbild ein. Die Bebauung wirkt daher nicht regellos und weist durchaus ortsbildprägende Maßstäbe der gemischten Dorfstruktur auf: Niedriggeschossigkeit, überbaute Grundfläche der Gebäude entspricht der Domänensubstanz.

Die Nutzung des Baukomplexes ist derzeit schon gemischt und nicht vorrangig der Landwirtschaft dienend.

Östlich entsteht zum Domänenhaus (Flur 1 FS 37) eine Baulücke, die nach § 34 in Beurteilung der angrenzenden Bebauung bebaut werden kann.

Da das Flurstück 27 der Flur 1 eine Baulücke im historisch gewachsenen Dorfgefüge darstellt, ist die Bebauung dieses Flurstückes im Ortskern auch besonders dorfbildwirksam.

Aus der Umgebung läßt sich die Stellung der baulichen Anlage im Grundstück nicht zweifelsfrei ableiten, da es sich hier um ein Eckgrundstück handelt und beide angrenzenden Straßen im Ort untergeordnete Bedeutung haben.

Die Traufstellung für Hauptdächer entlang des Ecken soll festgesetzt werden, um eine platzabrundende Wirkung der durch die Staatsdomäne entstandenen Aufweitung gegenüber dem ursprünglichen Rundlingsdorf zu erzielen.

Damit wird auch eindeutig auf die Einordnung der Bebauung in die benachbarte Umgebung des Verwalterhauses bzw. des Flurstückes 87 der Flur 4 hingewiesen.

Für die Baulücken im Nordosten der Ortslage prägen die Baukörper der ehem. Gutsanlage und der Domänenaufsiedlung die Umgebung. Strukturbestimmend sind auch hier die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung des Hauptgebäudes.

Die Sicherung der Ortsstruktur im ehemaligen Domänenteil und dem späterhin durch Mehrfamilienhäuser ergänzten Dorfteil durch ähnliche Strukturen soll nicht durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Hierfür scheint die vorhandene Umgebung ausreichend Beurteilungsgrundlage zu bilden. Da in diesem Bereich Gebäudekubaturen von 200- 250 m² Grundfläche dominieren und nur untergeordnet ein kleineres Wohnhaus eingeordnet ist, soll für die Flurstücke 20, 21, 27, 28, 30,31, 35/5, 35/4,37 der Flur 1 eine Mindestgrundfläche für Hauptgebäude von 200 m² festgesetzt werden.

Der Bestand an einigen untypischen Wirtschaftsgebäuden, Garagen oder Nebenanlagen ist für die Umgebung nicht von Relevanz und wird bei der Einordnung von zukünftigen Bauvorhaben nicht berücksichtigt. Dasselbe trifft für bereits vorgenommene strukturunpassende Wohnüberbauungen zu (z.B. Flurstück 35/ 6).

- Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Dorftypisch sind die Hauptgebäude zur Erschließungsseite orientiert, wodurch die Geschlossenheit des Ortszusammenhangs befördert wird. Daher wird ein Vorspringen von Nebengebäuden (auch Garagen und Carports) gegenüber Hauptgebäuden für den gesamten Geltungsbereich der Satzung ausgeschlossen.

Für alle neu zu versiegelnden Flächen ist ein natürlicher Ausgleich zu schaffen. Daher werden in der Satzung Festlegungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen, sowie das Anpflanzen von Bepflanzungen und sonstige Bindungen für Bepflanzungen festgelegt.

Für die gemäß §4 Abs. 2a BauGB- MaßnahmenG zu überbauenden Grundstücke werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dahingehend festgesetzt, daß je angefangene 100m² überbauter Grundstücksfläche ein Laubbaum mittlerer Größe oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Die allgemein gültige Baumschutzgesetzgebung wird durch die Satzung erweitert, indem auch Obstbäume in das Erhaltungsgebot für vorhandene Bäume mit mehr als 50cm Stammumfang in 1m Höhe über der Bodenfläche einbezogen werden.

Damit wird ein wertvoller Großgrünbestand im Siedlungsbereich trotz Lückenbebauung und Abrundung gesichert.

Aus umweltrelevanter Sicht werden für neu anzupflanzende Bäume im öffentlichen Bereich einheimische Laubbaumarten festgesetzt. Dorftypische Begrünung von Vorgartenflächen ist einer Versiegelung vorzuziehen. Maximal 20% werden im Vorgartenbereich aus dorfgestalterischer und umweltrelevanter Sicht an Versiegelung zugelassen.

Da ein Großteil der Wohnhäuser auf der Grundstücksgrenze errichtet wurde, liegen die meist kleinen zugehörigen Vorgärten im öffentlichen Raum. Für diese ist eine Einfriedung von maximal 0,80m Höhe zulässig, um eine strukturbestimmende Raumwirksamkeit der Einfriedung zu vermeiden.

Im Bereich von Zufahrten und Einmündungen auf öffentliche Straßen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit der höchstzulässige Bewuchs der Grüneinfriedungen auf 0,70 m zu beschränken.

Der Geltungsbereich schließt in der Ortslage befindliche natürliche Hecken, Baumanpflanzungen und Feuchtbereiche ein. Diese unterliegen dem Schutz gem. § 2 des Ersten Naturschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (allgemein geschützte Biotope). Da keine Biotopkartierung vorliegt wird festgelegt, daß alle Maßnahmen zu unterlassen sind, welche zu einer Zerstörung oder Beeinträchtigung dieser Biotope führen können.