Begründung

zur Satzung über die 1. Ergänzung der Satzung der Gemeinde Schlagsdorf über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Schlagsdorf im Bereich :

- südlich der Hauptstraße und südlich der Kirche, am Neubauernweg und am Moorweg

Landkreis Nordwestmecklenburg

- Ausgefertigtes Exemplar -

Schlagsdorf, im Januar 2004

Inhalt

1. **Rechtliche Grundlagen**

2. **Erfordernis der Aufstellung der 1. Ergänzung der rechtswirksamen Satzung**

3. **Begründung der Änderung von Darstellungen und Festsetzungen**

4. **Erschließung**

---

1. Rechtliche Grundlagen

Die Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Schlagsdorf im Bereich südlich der Hauptstraße und südlich der Kirche, am Neubauernweg und am Moorweg wurde auf der Grundlage der bis 1997 gültigen Fassung des Baugesetzbuches, des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch und der damals gültigen Fassung der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern aufgestellt. Die Satzung ist am 3. September 1997 in Kraft getreten.

Die Grundlage der Satzung über die 1. Ergänzung der v. g. Satzung bildet § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S.2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Vertretung vor den Oberlandesgerichten (OLG – VertrÄndG) vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) sowie der § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M- V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-v, S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2001 (GVOBl. M- V, S. 60).

2. Erfordernis der Aufstellung der 1. Ergänzung der rechtswirksamen Satzung

Durch die Darstellungen der rechtswirksamen Fassung der Satzung wird am Neubauernweg eine ergänzende Bebauung ermöglicht, die einen städtebaulich geordneten Abschluss der Ortslage in diesem Bereich des Ortes Schlagsdorf darstellt.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Kreuzungsbereich des Neubauernwegs mit der Stichstraße zum Erweiterungsgelände des Grenzmuseums als problematisch zu betrachten, weil er einen ungeordneten Eindruck macht und damit den positiven Gesamteindruck der Bebauung am Neubauernweg erheblich stört.

Mit der Bebauung des Flurstücks Nr. 70 der Flur 1 der Gemarkung Schlagsdorf westlich des Neubauernwegs wird der Kreuzungsbereich mit der Stichstraße eindeutig gefasst und somit der genannte städtebauliche Missstand beseitigt. Der Neubauernweg ist nach Fertigstellung der Freianlage des Grenzmuseums zu einer für Schlagsdorf wichtigen Wegeverbindung geworden, die von vielen Besuchern des Grenzmuseums genutzt wird, so dass eine Beseitigung dieses Missstandes geboten ist.

In der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schlagsdorf (Fassung in der 2. Änderung), ist das Flurstück 70 als Bestandteil der Wohnbaufläche dargestellt.

3. Begründung der Änderung von Darstellungen und Festsetzungen

3.1 Ergänzung der Festsetzungen zum räumlichen Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung wird um das Flurstück 70 erweitert. Dieser Bereich wird entsprechend der geänderten textlichen Festsetzungen der Satzung als Bereich „B" gekennzeichnet, der entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen wurde. Mit der Kennzeichnung als Bereich „B" der Satzung soll zum Ausdruck kommen, dass dieser nach anderen gesetzlichen Grundlagen als der Bereich „A" Bestandteil des Geltungsbereichs der Satzung wird und andere textliche Festsetzungen getroffen werden.

3.2 Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

In der textlichen Festsetzung 2.3.2 wird der Grad der Überbauung im Bereich „B" der Satzung geregelt. Die festgesetzte maximale überbaubare Grundstücksfläche im Bereich „B" der Satzung ergibt sich aus folgenden Größenannahmen für die einzelnen Teilflächen :

festgesetzte Grundfläche eines Wohngebäudes maximal	165 m²
Fläche Terrasse	ca. 20 m²
Fläche eines Doppelcarports/ Doppelgarage	ca. 60 m²
Fläche eines Nebengebäudes (z. Bsp. Schuppen)	ca. 20 m²
Zufahrten/Stellflächen	ca. 55 m²

Die dargelegten Größenverhältnisse entsprechen den Erfordernissen einer Wohnbebauung im ländlichen Raum.

Zusätzlich wird die maximale Größe eines Wohngebäudes mit einer Grundfläche von 165 m² festgesetzt. Diese Größenordnung ermöglicht, alle Wohnfunktionen komfortabel auf einer Geschossebene unterzubringen. Die Entstehung eines für diesen Bereich Schlagsdorfs unmaßstäblichen Gebäudes wird mit dieser Festsetzung verhindert.

Mit der Festsetzung, dass im Bereich „B" der Satzung nur ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen entstehen darf, wird die Entstehung eines Mehrfamilienhauses verhindert, das für diesen Bereich Schlagsdorfs nicht typisch wäre.

Abweichend von der Praxis der rechtsgültigen Fassung der Satzung wird für den Bereich „B" eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hauptgebäude dürfen nur innerhalb dieser festgesetzten Grenzen errichtet werden. Diese Fläche befindet sich im höher gelegenen Grundstücksbereich. Eine Bebauung des tiefer gelegenen Grundstücksbereichs mit Hauptfunktionsgebäuden könnte auf Grund der Bodenverhältnisse zu Problemen führen. Der an das Flurstück 70 angrenzende Bereich wurde vom damaligen Geologischen Dienst bereits bei der Aufstellung der rechtsgültigen Fassung der Satzung als Bestandteil einer Baugrundschwächezone benannt. Da die Ausdehnung der Baugrundschwächezone nicht genau bekannt ist, ist es dringend den zukünftigen Bauherren anzuraten, Baugrunduntersuchungen zu veranlassen, um Rückschlüsse für die Gründung ziehen zu können.

3.3 Ergänzung der gestalterischen Festsetzungen

In den Text der Satzung wurde zusätzlich eine Festsetzung über die Folgen eines Verstoßes gegen die gestalterischen Festsetzungen aufgenommen, um der Gemeinde die Rechtsgrundlage zu schaffen, diese als Ordnungswidrigkeit zu ahnden.

3.4 Ergänzung der Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen

Von einer Festsetzung zur Pflanzung einer Hecke als Grundstücksabschluss wie für den Bereich „A" der Satzung wurde abgesehen, weil damit der freie Blick in die Landschaft vom Neubauernweg eingeschränkt würde. Dieser freie Blick macht auch zum großen Teil den Reiz des Flurstücks 70 als Baugrundstück aus.

Statt dessen wurde eine Festsetzung zum Anpflanzen von einem Laubbaum bzw. alternativ eines Obstbaums je 25 m² neu versiegelter Fläche in den Text der Satzung aufgenommen. In den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern wird als Bezugsfläche pro Baum für die Bemessung von Kompensationsmaßnahmen ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrunde gelegt.

Die gemäß der textlichen Festsetzung 2.5.3 festgelegte Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Verhältnis zum Versiegelungsgrad des Grundstücks sichert eine ansprechende Gestaltung des Grundstücks mit einer hochwertigen Bepflanzung.

Die festgesetzten Mindestanforderungen an die Pflanzqualität dieser Bäume wurden den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie von Mecklenburg – Vorpommern entnommen.

Mit den Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen werden somit die Anforderungen aus den vorgenannten „Hinweisen zur Eingriffsregelung" umgesetzt und eine Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt erreicht.

3.5 Änderung eines Hinweises

Der Hinweis Nr. 3 zum Natur- und Landschaftsschutz wurde geändert, um eindeutig auf die Lage des Geltungsbereich der Satzung im Biosphärenreservat Schaalsee und die hier geltenden Bestimmungen hinzuweisen.

3.6 Entfall einer Altlastverdachtsfläche

Auf Grund einer Anregung der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg im Zuge der Aufstellung der Satzung über die 1. Ergänzung der vorliegenden Abrundungssatzung wurden nochmals die im Geltungsbereich der rechtsgültigen Abrundungssatzung dargestellten Altlastverdachtsflächen überprüft. Südlich des als Bereich „A" an der Hauptstraße dargestellten Satzungsbereichs ist in der Planzeichnung der Satzung eine Altlastverdachtsfläche dargestellt. Bei dieser dargestellten Altlastverdachtsfläche handelt es sich um die Fläche einer ehemaligen Tankstelle. Diese Tankstelle wurde ordnungsgemäß beräumt, die notwendigen Bescheinigungen liegen bei der Gemeinde vor, so dass ein Altlastverdacht nicht mehr gegeben ist.

Aus diesem Grunde ist bereits im Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung diese Altlastverdachtsfläche nicht mehr dargestellt.

Die Altlastverdachtsfläche wird daher auch aus der Planzeichnung der Satzung gestrichen.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Flurstücks 70 kann direkt vom Neubauernweg erfolgen. Die Wasser- und Elektroversorgung kann durch die vorhandenen Leitungen im Bereich des Neubauernwegs gesichert werden. Die Abwasserentsorgung kann an die vorhandene Kläranlage der

Gemeinde Schlagsdorf im Bereich des Neubauernwegs angeschlossen werden. Im Neubauernweg ist ein Abwasserkanal vorhanden.

5. Hinweise von Trägern öffentlicher Belange im Zuge der öffentlichen Auslegung

Von einigen Versorgungsträgern wurden im Zuge der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Satzung Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand im Geltungsbereich der Satzung gemacht. In den Text der Satzung wurde daraufhin ein entsprechender Hinweis über vorhandene Leitungen im Satzungsbereich und das Verhalten bei Näherungen an diese Leitungen aufgenommen.

Zum Leitungsbestand wurden von den Trägern öffentlicher Belange folgende Hinweise gegeben, die nachstehend informativ aufgeführt werden:

5.1 WEMAG AG

„Im ausgewiesenen Bereich befinden sich 0,4 – kV – Kabel der WEMAG AG. Der Verlauf unserer Anlagen wurde in den anliegenden Plänen eingezeichnet, ist aber nicht maßstabsgerecht. Deshalb haben diese Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Abweichungen des Trassenverlaufs sind möglich. Bei Näherungen mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist die WEMAG AG vorher zu konsultieren. Durch die Bebauung notwendige Leitungsumlegungen und Anlagenveränderungen sind möglich, müssen jedoch vom Besteller finanziert werden."

5.2 Hansegas GmbH

„Beim Verlegen von Ver – oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.

Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigungen zu sichern.

Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.

Ober- und unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden....

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen....

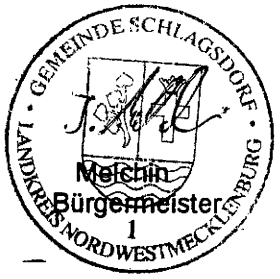
Die Durchführung von Bauarbeiten (z. B: : Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein."

5.3 Deutsche Telekom

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG: Gegen die o.g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Deutsche Telekom AG die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze..... in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen, um u. a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden."

Schlagsdorf, im Januar 2004



Melchin
Bürgermeister