

Begründung

Satzung der Gemeinde Schlagsdorf über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 3 „Eigenheimbau Waschpauhl“ in Schlagsdorf und

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

- Landkreis Nordwestmecklenburg -

**Flurstücke 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,
 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 29, 31 und 32
 sowie Teilfläche aus Flurstück 317
der Flur 4 der Gemarkung Schlagsdorf Dorf**

- AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR -

Schlagsdorf, im Dezember 2020

Inhalt :

Teil 1

1. Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung
2. Städtebaulicher Planinhalt
- 2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches
- 2.2. Begründung zu den Änderungen
3. Belange des Klimaschutzes und des Artenschutzes
4. bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen
5. Flächenbilanz
6. Nachrichtliche Übernahmen
7. Arbeitsvermerk

Anlage 1: Lageplan zum Gewässer zweiter Ordnung 89 ,
Quelle: Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine, aus Schreiben vom
22.09.2020

Teil 2 Landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
Planungsbüro Thomas Böhm, Hauptstraße 14, 23923 Schattin, 09.11.2020

Hinweis:

Die im Planverfahren benannten Gutachten und DIN-Vorschriften können in der Amtsverwaltung des Amtes Rehna, Bauamt, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, eingesehen werden.

Teil 1

1. Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung

Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Schlagsdorf wird auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften erlassen:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung M-V (3. ÄndG LBauO M-V) vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V, Nr. 23, S. 682-687)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777). zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467)

Als Kartengrundlage dient der vom Amt Rehna am 26.07.2017 übergebene Kartenauszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS), ergänzt durch Übernahmen aus dem ebenfalls vom Amt Rehna übergebenen Luftbild, M 1:1.000.

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB durchgeführt.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterscheiden sich nicht vom Zulässigkeitsmaßstab der umgebenden Bebauung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Mit der Planung wird kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht M-V unterliegt.

Das Planverfahren wird daher im vereinfachten Verfahren durchgeführt und abgeschlossen werden. Entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um einen sehr kleinen Standort innerhalb Schlagsdorf, ca. 3,1 ha, der bereits intensiv bebaut ist. Hinweise auf das Vorkommen oder eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten liegen nicht vor.

Die Gemeinde Schlagsdorf geht daher davon aus, dass keine Betroffenheiten von geschützten Arten oder europäische Vogelarten mit der Vorbereitung und Umsetzung der Planung zu befürchten sind.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 besitzt die Gemeinde Schlagsdorf seit 1998 für das Plangebiet im Osten der Ortslage Schlagsdorf einen wirksamen Bebauungsplan, der die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sichert.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3. Die Ergänzung um ca. 530 m² erfolgt am westlichen Rand des Geltungsbereiches an der Hauptstraße infolge der präzisierten Flurstücksabgrenzung im Rahmen der Flurneuordnung.

Anlass und Notwendigkeit der Planung

- im wirksamen B-Plan sind Festsetzungen zu privaten und öffentlichen Grünflächen festgesetzt, die nicht im geforderten Umfang erhalten bzw. als Ausgleichsmaßnahmen vollständig realisiert wurden
- der Verkauf der Baugrundstücke hat nicht die öffentlichen Grünflächen berücksichtigt, die Baugrundstücke wurden bis an den nördlichen und östlichen Rand des Plangeltungsbereiches verkauft und sind mit Hauptgebäuden und Nebenanlagen bebaut worden
- der nördliche und östliche Randbereich des Plangebietes ist durch eine 1-2 reihige Heckenpflanzung bepflanzt worden, diese grünt das Plangebiet nach Norden und Osten ab, die Bepflanzung erfolgte jedoch nicht in der im wirksamen Bebauungsplan geforderter Art und nicht im geforderten Umfang.

Durch die untere Naturschutzbehörde, hier Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee-Elbe, ist eine entsprechende Nachbesserung der Planung angefordert, die eine Heilung der o.g. Versäumnisse ermöglicht.

Das ermittelte bisherige Defizit an Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird mittels Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 31 der Flur 3 der Gemarkung Schlagresdorf (Ortsteil der Gemeinde Schlagsdorf) und durch den Ankauf von Ökopunkten aus einem Ökokonto des Biosphärenreservatsamtes erfolgen. Die entsprechenden Zuordnungsfestsetzungen werden mit dem Bebauungsplan getroffen.

Das Flurstück 31, Flur 3, Gemarkung Schlagresdorf befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schlagsdorf.

Die beabsichtigte Ausgleichsmaßnahme (Waldentwicklung durch Sukzession, Flurstücksabgrenzung) entspricht der Zielstellung für die Entwicklung dieses Bereiches aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege und ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde, dem Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe, abgestimmt. Die Maßnahmen werden den Baugrundstücken in den Baublöcken WA 1 bis WA 4 zugeordnet.

Auf der Planzeichnung ist eine Übersichtskarte vorhanden. Hier ist das Flurstück gekennzeichnet. Die entsprechenden Maßnahmen werden benannt.

Im Rahmen des realisierten Flurneuordnungsverfahrens in Schlagsdorf sind die Flurstücksabgrenzungen und die neuen Flurstücksnummern im gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 geändert worden. Diese sind in die der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes redaktionell zu übernehmen.

Im Folgenden wird nur auf die vorgenommenen Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 3 eingegangen.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Schlagsdorf besteht aus:

- Teil A : Planzeichnung im Maßstab 1:000 mit Planzeichenerklärung
- Teil B : Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und Hinweise
- der Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, und der Fachbeitrag zum Artenschutz beigelegt.

2. Städtebaulicher Planinhalt

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.

Die Fläche umfasst ca. 31.400 m².

Der Plangeltungsbereich umfasst den Bereich der

Flurstücke 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 29, 31 und 32
sowie einer Teilfläche aus Flurstück 317

der Flur 4 der Gemarkung Schlagsdorf Dorf.

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich sind alle mit Wohngebäuden, entsprechend des Nutzungs- und Festsetzungskataloges des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 3, einschließlich der funktionsbezogenen Nebenanlagen, Carports und Garagen, bebaut.

Öffentliche Grün- und Wasserflächen und private Grünflächen sind im Plangeltungsbereich vorhanden. Änderungen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf, im Baublock WA 4 (vorher Baublock WA 5, Allgemeines Wohngebiet) und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht vorgenommen (außer redaktionelle Übernahme der geänderten Flurstücksnummern).

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 sollen

- die Festsetzungen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen präzisiert werden
- eine Neubewertung des Ausgleichsbedarfs erfolgen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnungsfestsetzungen getroffen werden
- Änderungen bzgl. des Zuschnitts der Bauflächen, entsprechend der präzisierten Flächendefinitionen der öffentlichen und privaten Grünflächen, vorgenommen werden, einschl. der diesbezüglichen Anpassung der Baugrenzen.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgen keine Änderungen der Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan aus 1998 bzgl.

- den Festsetzungen im Teil A: Planzeichnung

- zur zulässigen Bauweise (offene Bauweise)
- zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse (max. ein Vollgeschoss)
- zur Zulässigkeit von ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern
- zur maximalen Grundflächenzahl
- zur maximalen Traufhöhe (4,00 m)
- zu den Verkehrsflächen
- zu den Wasserflächen (Feuerlöschteich und Dorfteich) und den daran angrenzenden Grünflächen

- den Festsetzungen im Teil B: Text:
 - zur Art der baulichen Nutzung (Festsetzung 1.), redaktionelle Anpassungen
 - zur Einordnung von Gebäuden und Anlagen (Festsetzung 2.)
 - zur Gestaltung von Gebäuden und Anlagen (Festsetzung 3.), sinngemäße Anpassungen
 - zu den Höhen baulicher Anlagen
 - zu den Grundstückseinfriedungen.

Die stadttechnischen Belange werden durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht betroffen. Das Plangebiet ist verkehrlich und stadttechnisch voll erschlossen und vollständig bebaut.

Es erfolgen dazu daher keine weiteren Ausführungen.

Es erhöht sich mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 jedoch der flächenmäßige Anteil der Bauflächen (ca. + 3.300 m²) gegenüber den Grünflächen (ca. - 3.057 m²).

Es erfolgt für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 eine Bewertung der realisierten Bepflanzungsmaßnahmen und eine Bewertung des Ausmaßes der lt. des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 3 geforderten aber nicht vollständig realisierten Ausgleichsmaßnahmen, sowie eine Bewertung eines entstehenden Ausgleichsbedarfs für den Anteil der hinzutretenden Bauflächen (Ausdehnung der Bauflächen nach „außen“, aber innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes).

Daraus abgeleitet wird das resultierende Ausmaß an Defiziten an bisher realisierten Maßnahmen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ermittelt, der in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet (Flurstück 31 der Flur 3 der Gemarkung Schlagresdorf) und den Ankauf von Ökopunkten an einem Ökokonto des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe durch die Gemeinde Schlagsdorf kompensiert werden wird.

Ebenfalls wird die Einschränkung, dass Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen realisiert werden dürfen, für den Plangeltungsbereich dieser 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgehoben. Es verbleibt jedoch bei der für das Ortsbild wichtigen Festsetzung, dass Garagen und Nebenanlagen, sowie hinzutretend benannt Carports, nicht im Bereich zwischen der straßenseitig festgesetzten Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsflächen Planstraßen A und B errichtet werden dürfen.

Die Festsetzungen aus dem wirksamen Bebauungsplanes Nr. 3 aus 1998 behalten, soweit mit dieser 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 keine diesbezüglich abweichenden Festlegungen getroffen werden, auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 ihre Gültigkeit.

2.2 Begründung zu den Änderungen

2.2.1 Beschreibung der vorhandenen Situation und vorhandener Konflikte

Der Plangeltungsbereich ist durch die vorhandene Eigenheimbebauung intensiv für die Wohnfunktion im Rahmen des Nutzungs- und Festsetzungskataloges des wirksamen Ursprungs- Bebauungsplan aus 1998 genutzt.

Art und Umfang der im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen an den Rändern der Bauflächen, als Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte Gebiet des Ursprungs-Bebauungsplan aus 1998, wurden nur unvollständig realisiert. Es wurden auch bauliche Anlagen im Bereich dieser lt. Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen errichtet.

Im Rahmen der Flurstücksneuordnung in Schlagsdorf wurden auch in diesem Bereich der Gemeinde neue Flurstücke gebildet. Die neuen Flurstücksabgrenzungen und -bezeichnungen werden im Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes redaktionell übernommen.

Mit dieser 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 beabsichtigt die Gemeinde Schlagsdorf den berechtigten behördlichen Forderungen bzgl. des Naturschutzes und auch den Interessen der heutigen Grundstückseigentümern bzgl. der standortgerechten Nutzung ihrer Wohngrundstücke nachzukommen.

2.2.2 Begründung der Änderungen

Folgende Änderungen des wirksamen Bebauungsplanes werden mit der 1. Änderung und Ergänzung vollzogen:

- Definition zu den öffentlichen Grünflächen und Wasserflächen im Bereich ÖG 1, ÖG 2 und ÖG 3
- Zurücknahme der Grünflächen am nördlich und östlichen Rand des Bebauungsplanes auf 3 m bzw. 5 m, Festsetzung der Flächen zum Erhalt der angepflanzten Sträucher und Bäume in diesen Bereichen, Aufhebung der Definition dieser Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Festsetzung der verbleibenden Grünflächen als private Grünflächen
- Entfall der Festsetzung von Grünflächen südlich der Zufahrt zum Plangebiet und am westlichen Rand
- Ausdehnung der Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) in diese durch das Zurückweichen der Grünflächen entstehenden Bereiche
- Anpassung der Baugrenzen in den hinzutretenden Bauflächen
- Definition zur Einordnung von Garagen, Carports und Nebenanlagen
- Festsetzung zum Erhalt der Grünfläche ÖG auf dem Flurstück 17

Mit den getroffenen Festsetzungen wird ein Kompromiss zwischen den notwendigen Festsetzungen zum Erhalt von Grünflächen im Plangebiet und den Nutzungsinteressen der Eigentümer der Wohngrundstücke geschaffen.

Besonders die Erweiterung der Möglichkeiten zur Einordnung von Nebenanlagen, Garagen und Carports auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen (sofern diese nicht dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind) entspricht dem Nutzungsinteresse für die Bewohner im ländlichen Raum.

Da aber unverändert das „Vordringen“ von Nebenanlagen, Carports und Garagen direkt an den Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verhindert wird, bleiben die diesbezüglichen Einwirkungen auf die Entwicklung des Ortsbildes untergeordnet und ist diesbezüglich verträglich.

Mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 17 bleibt die Zuwegungsmöglichkeit zur angrenzenden Ackerfläche erhalten.

- Zuordnungsfestsetzungen

Mit der getroffenen Zuordnungsfestsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen werden können, sichert die Gemeinde Schlagsdorf ab, dass

- das gesamte Flurstück 31 der Flur 3 der Gemarkung Schlagresdorf (Bestand Intensivgrünland) durch freie Sukzession in Wald umgewandelt wird und auf dem Flurstück vorhandene Biotopstrukturen (Kleingewässer, Feldgehölze) erhalten werden,
- in dem Bereich des auf dem Flurstück 31 vorhandenen Gewässers zweiter Ordnung 89 (verrohrter Graben auf ca. 110 m Länge, in Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz - Maurine) wird festgesetzt, dass beidseits dieser Gewässertrasse ein Streifen von je 3 m (Gesamtkorridor 6 m) alle 5 Jahre durch einen Mulch-Mäher bearbeitet wird, so dass sich in diesem Bereich keine Gehölze entwickeln können,
- die Flurstücksabgrenzung des Flurstück 31 der Flur 3 der Gemarkung Schlagresdorf zum südlich angrenzenden Flurstück 1 der Flur 2 der Gemarkung Schlagresdorf hergestellt wird.
- das Kompensationserfordernis von 11.555 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) durch eine finanzielle Beteiligung an der durch das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe initiierten Naturschutzmaßnahme Ökokonto „Schilder“ kompensiert wird.
- Zuordnung der benannten Maßnahmen zu den Baugrundstücken innerhalb der Baublöcke WA 1 bis WA 4 des Bebauungsplanes.

Dieser Maßnahmenkatalog ist inhaltlich mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde, dem Biosphärenreservatsamt Schaalsee - Elbe abgestimmt.

Die ermittelten Kompensationsdefizite werden damit abschließend ausgeglichen werden.

3. Belange des Klimaschutzes und des Artenschutzes

Klimaschutz

Die Gemeinde Schlagsdorf führt das Planverfahren auf Grundlage der aktuellen gesetzlichen Grundlage und bezieht daher die Auseinandersetzung mit der Problematik des Klimaschutzes, trotz des kleinen Geltungsbereiches der Planung im bereits bebauten und intensiv genutzten Bereich, in die Planaufstellung ein.

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion ergibt aus der Lage am Rande besiedelter Flächen im Übergang zum unbebauten Landschaftsbereich, hier zu den angrenzenden Ackerflächen.

Innerhalb der Betrachtungen bzgl. des Klimaschutzes sind sowohl die Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, zu betrachten und entsprechend § 1 a Abs. 5 BauGB im Entscheidungsprozess zu bewerten.

Mit den Maßnahmen wurden/werden Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung geschaffen. Es kommt nicht zu einer weiteren Zersiedlung der Landschaft. Damit wird im weiteren Sinne ein Beitrag zur Verlangsamung des fortschreitenden Klimawandels geleistet.

Eine zusätzliche Luftbelastung wird sich durch die Planung nicht ergeben.

Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan reagiert bzgl. der Anpassung an den fortschreitenden Klimawandel, z.B. ggf. Auftreten verstärkter Starkregenereignisse und Sturm, mit der Sicherung von versickerungsfähigen Flächen innerhalb der Baugebiete durch die Ausweisung relativ geringer maximaler Grundflächenzahlen und die festgesetzte maximale Geschossigkeit der Gebäude.

Vom Gebiet selbst gehen keine klimaschädigenden Wirkungen aus. Die getroffenen Festsetzungen zur möglichen Bebauung und die Ausweisung nicht bebaubarer Bereiche durch die ausgewiesene maximale Grundfläche und die Grünflächen beugen ggf. auftretenden natürlichen Extremwirkungen vor.

Klimatische Beeinträchtigungen sind durch das Plangebiet entsprechend der oben geführten Darlegungen und wegen der geringen Größe des Plangebietes im bereits festgesetzten Innenbereich der Gemeinde Schlagsdorf nicht zu erwarten.

Artenschutz

Im Teil 2 der Begründung ist der landschaftspflegerische und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, 05.05.2020, beigelegt.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass nach vorliegenden Erkenntnissen ein aus § 44 Abs. 1 BNatSchG ableitbares Zugriffsverbot nicht vorliegt, da Handlungen, die zur Tötung, Zerstörung oder Verletzung relevanter Arten, ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. zu einer Zerstörung von Nistplätzen, Gelegen, Fortpflanzungs- und Ruhequartieren, Rastplätzen etc. führen könnten, durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Maßnahmen nicht vorbereitet werden.

Die Durchführung einer Artenschutzprüfung ist nicht notwendig.

4. Bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

Im Zuge der Umsetzung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden keine bodenordnerische Maßnahmen bzgl. Flurstücksteilungen notwendig werden.

Der betroffene Landwirt, der die Fläche für die geplante Ausgleichsmaßnahme nutzt (Flurstück 31 der Flur 3 der Gemarkung Schlagresdorf), muss rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahme (Umwandlung von Intensivgrünland durch freie Sukzession in Wald) unterrichtet werden.

Im Satzungsgebiet befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des geodätischen Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Die mit der Planung entstehenden Planungskosten und Kosten der Planumsetzung sind haushaltsmäßig durch die Gemeinde Schlagsdorf abgedeckt.

5. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst ca. 31.400 m², lt. Ursprungs-Plan 3,1 ha.

Flächendifferenzen zur Ermittlung aus 1998 resultieren aus der in 1998 erfolgten Art der Flächenermittlung (händisch grafisch gemessen) und den neuen Flurstücksabgrenzungen gegenüber der digitalen Flächenermittlung in 2019.

	im Ursprungs-B-Plan 1998		1. Änderung und Ergänzung 2020	
Geltungsbereich insgesamt	3,1 ha		31.400 m²	100%
Allgemeines Wohngebiet	1,29 ha		16.220 m²	51,7%
			<i>d.h. + 3.300 m²</i>	
WA 1		6.638 m²		
WA 2		2.761 m²		
WA 3		5.442 m²		
WA 4		1.379 m²		
Fläche für den Gemeinbedarf, Feuerwehr	0,12 ha		1.724 m²	5,5%
			<i>d.h. + 524 m²</i>	
Verkehrsflächen	0,34 ha		3.220 m²	10,2%
			<i>d.h. - 180 m²</i>	
Wasserflächen	0,21 ha		2.093 m²	6,7%
			<i>d.h. - 7 m²</i>	
Grünflächen	1,12 ha		8.143 m²	25,9%
			<i>d.h. - 3.057 m²</i>	
ÖG 1		3.107 m²		
ÖG 2		1.099 m²		
ÖG 3		2.341 m²		
ÖG 4		152 m²		
ÖG 5		77 m²		
ÖG 6		152 m²		
PG 1		856 m²		
PG 2		359 m²		

6. Nachrichtliche Übernahmen

Die mit dem Ursprungs-Bebauungsplan 1998 gegebenen Hinweise wurden nachrichtlich übernommen und aktualisiert.

7. Arbeitsvermerk

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Schlagsdorf wurde in Zusammenarbeit mit

dem Architekturbüro Bürger

Mozartstraße 17, 19053 Schwerin

Tel.: 0385 / 79 99 50, Fax: 0385 / 79 99 51, E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

aufgestellt.

Die landschaftspflegerischen Betrachtungen und der artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurden durch das Planungsbüro Thomas Böhm, Hauptstraße 14, 23923 Schattin, erarbeitet.

.....
Ingo Melchin
- Bürgermeister -

Anlage 1: Lageplan zum Gewässer zweiter Ordnung 89 ,
Quelle: Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine, aus Schreiben vom
22.09.2020

Teil 2 landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
Planungsbüro Thomas Böhm, Hauptstraße 14, 23923 Schattin, 09.11.2020