

12. OKT. 2011
ALC

Begründung

**zur Ergänzungssatzung Nr. 8 der Gemeinde Schlagsdorf
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von
Schlagsdorf im Bereich Hauptstraße Nord**

**und Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 der
Landesbauordnung
von Mecklenburg - Vorpommern**

Landkreis Nordwestmecklenburg

- ausgefertigtes Exemplar -

Schlagsdorf, im August 2011

Inhalt

1. **Rechtliche Grundlagen und Wahl des Planverfahrens**
2. **Erfordernis der Aufstellung der Satzung**
3. **Begründung der Darstellungen und Festsetzungen**
4. **Immissionsschutz**
5. **Erschließung**
6. **Hinweise**
7. **Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Planverfahren**
8. **Arbeitsvermerk**

Anlagen

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Nachweis der Kompensation der vorgenommenen Eingriffe |
| Anlage 2 | Eingriffs- und Ausgleichsberechnung |
| Anlage 3 | Übersicht zu Ausgleichsflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches |
| Anlage 4 | geodätischer Festpunkt im Nahbereich zum Plangeltungsbereich |
| Anlage 5 | Bestandsplan zu Trink- und Abwasserleitungen, ZV Radegast |
| Anlage 6 | Bestandsplan E-ON |
| Anlage 7 | Versickerungsfähigkeit des Bodens |

1. Rechtliche Grundlagen und Wahl des Planverfahrens

Die rechtliche Grundlage der Satzung bilden § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und §13 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I, S. 619) sowie der § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern (L BauO M – V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Die Gemeinde Schlagsdorf weist die Tatbestandsvoraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach Maßgabe § 34 Abs. 5 BauGB wie folgt nach:

1. die Einbeziehung der Ergänzungsfläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar

Die in Rede stehende Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlagsdorf als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche war bis in die 80-er Jahre bebaut und stellte ein bauliches Ensemble im Ortseingangsbereich dar.

Mit der geplanten Bebauung im angestrebten Maßstab ist die geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.

2. die Satzung ist mit dem Planungserfordernis bzw. Planungsgebot entsprechend § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vereinbar

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, d.h. zur Möglichkeit der Einordnung des angestrebten Bebauung, ist die Satzung notwendig, denn nur so können die Belange der geordneten Baukörperanordnung an diesem Standort am Ortsrand von Schlagsdorf gesichert werden.

3. die Ergänzungsfläche fügt sich in die vorhandene Struktur des nach § 34 BauGB zu überprüfenden Randgebietes planungsrechtlich ein

Mit der Satzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass sich die hinzutretende Bebauung in das bauliche Ensemble von Schlagsdorf in diesem Bereich einfügt und sich der städtebaulichen Situation anpasst.

4. die Außenbereichsfläche ist im F- Plan dargestellt

Der Bereich der Satzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlagsdorf als Wohnbaufläche dargestellt. Eine künftige Bebauung ist damit bereits in dieser Planungsebene durch die die Gemeinde Schlagsdorf vorgesehen worden.

5. die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht ist für die Zulässigkeit des Vorhabens nicht erforderlich

Die in Rede stehende Fläche ist sehr klein, war bebaut und wird zum Teil für die intensive Landwirtschaft genutzt. Die Gemeinde sieht für die Planumsetzung nicht die Notwendigkeit einer Umweltprüfung. Die zuständige Naturschutzbehörde, Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee, geht in der vorliegenden Stellungnahme ebenfalls davon aus, dass zur Umsetzung des Planvorhabens keine Umweltprüfung notwendig ist.

6. Es sind keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 1 Nr. 7 BauGB genannten privaten und öffentlichen Schutzgüter vorhanden.

Dieser Sachverhalt wurde durch die vorliegenden Stellungnahmen der Behörden innerhalb des Beteiligungsverfahrens bestätigt.

Die Gemeinde Schlagsdorf geht daher davon aus, dass das gewählte Planverfahren ohne Umweltprüfung zur Umsetzung des Planungsziels geeignet ist.

Die Ausführungen in dieser Begründung zum rechtsgültigen Flächennutzungsplan beziehen sich auf den Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlagsdorf in der Fassung der 2. Änderung, 2002.

2. Erfordernis der Aufstellung der Satzung

Die Gemeinde Schlagsdorf hat im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) keine zentralörtliche Funktion sondern ist dem Unterzentrum Rehna zugeordnet. Aufgrund ihrer landschaftlich hervorragenden Lage im Biosphärenreservat Schaalsee und ihrer verkehrsgünstigen Lage in bezug auf Ratzeburg und Lübeck ist sie jedoch ein beliebter Wohnstandort. Die vorhandene Infrastruktur in Schlagsdorf (Schule, Schulhort, Kindergarten, Kirche, Arztpraxis, Verkaufseinrichtung) wirkt positiv auf die künftigen Bewohner.

Wohnbauflächen sind in der Gemeinde überwiegend im Gemeindehauptort Schlagsdorf entstanden bzw. befinden sich vor ihrer Realisierung. Eine weitere Ausdehnung der Wohnbauflächen im Gemeindehauptort über die vorhandenen bzw. in Vorbereitung befindlichen Flächen entsprechend des wirksamen Flächennutzungsplanes ist kaum möglich, weil durch naturräumliche Bedingungen und städtebauliche Gesichtspunkte einer weiteren Ausdehnung der Ortslage Grenzen gesetzt werden. Dazu gehören:

- Baugrundschwächezone südlich der Ortslage Schlagsdorf
- möglichst keine weitere Ausdehnung der Bebauung in der Ortslage Schlagsdorf in den freien Landschaftsraum über die vorhandene bzw. im F – Plan und in verbindlichen Bauleitplänen bereits geplante Bebauung hinaus

Die neue kleine Baufläche von ca. 600 m² im Geltungsbereich der Satzung schließt an die vorhandenen Bauflächen an der westlichen Seite der Hauptstraße in der Ortslage Schlagsdorf an. Dieser Bereich ist bzgl. seiner baulichen Entwicklung in Verbindung mit dem vorhandenen Gebäude Hauptstraße 62 zu betrachten. In dem Bereich der Satzung waren bis zu den Jahren 1985-1985 zwei Gebäude vorhanden, die das Altenteil der ehemaligen Hofstelle darstellte und den damaligen Dorfplatz prägten.

In der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schlagsdorf ist der festgesetzte Geltungsbereich der Satzung bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufstellung dieser baurechtlichen Satzung ist erforderlich, damit die notwendigen Darstellungen und Festsetzungen getroffen werden können, die die Voraussetzungen für die Erteilung von Baugenehmigungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur und den naturräumlichen Gegebenheiten schaffen.

Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes und auch der Geltungsbereich der Satzung befinden sich im Biosphärenreservat „Schaalsee“ und im Europäischen Vogelschutzgebiet. Mit der Satzung werden die diesbezüglichen Belange besonders berücksichtigt.

3. Begründung der Darstellungen und Festsetzungen

3.1 Begründung des Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung schafft den räumlichen Abschluss der baulichen Entwicklung im nördlichen Bereich der Hauptstraße. In die Satzung einbezogen sind Teilflächen aus den Flurstücken 74 und 101/2 der Flur 6 der Gemarkung Schlagsdorf. Die einbezogene Fläche von ca. 600 m² entspricht der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche.

Mit der Festsetzung des Geltungsbereiches wird die bauliche Entwicklung von Schlagsdorf in diesem Bereich abschließend behandelt. Eine weitere Bebauung in Richtung Norden oder Westen ist nicht vorgesehen.

3.2 Begründung der Festsetzungen zur Art und zum Maß der Bebauung

Für den Satzungsbereich wurden die notwendigen Festsetzungen getroffen, um die städtebauliche Ordnung zu sichern und die Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB zu ermöglichen:

Im festgesetzten Geltungsbereich der Ergänzungssatzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach Maßgabe § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Entsprechend § 2.1 der Festsetzungen ist im Geltungsbereich der Satzung die Errichtung von einem Einzelhaus parallel zur Straßenachse der Hauptstraße (Kreisstraße 5) zulässig. Der Abstand zur Straßeachse soll mindestens 12 m betragen.

Damit ist gesichert, dass in diesem Randbereich von Schlagsdorf kein unmaßstäbliches Gebäude entsteht und dass die städtebauliche Dominanz des Gebäudes Hauptstraße 62, dem Haupthaus der ehemaligen Hofstelle, erhalten bleibt.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst 593 m², die vor 1990 bebaut waren und gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt werden. Der Satzungsbereich schließt direkt an die Hauptstraße, die Kreisstraße 05, an.

Der historisch gewachsene Ort Schlagsdorf passt sich bis auf einige unmaßstäbliche Bauten der landwirtschaftlichen Großproduktion im Innenbereich sehr gut in das Landschaftsbild ein. Durch die entsprechend den Darstellungen der Satzung mögliche Neuerrichtung eines Wohnhauses mit den erforderlichen Nebenanlagen ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

3.3 Begründung der Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen und zu den Kompensationsmaßnahmen

Ein wichtiges Anliegen der Planung ist es, die vorhandenen naturräumlichen Strukturen so weit wie möglich zu erhalten und zu ergänzen. Für die Gemeinde Schlagsdorf sind Hecken- und Feldgehölzstrukturen charakteristisch, die die Ackerflächen gliedern und Weg begleitend aus der Ortslage den Übergang in die Landschaft realisieren.

Die notwendigen Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches aber im Randbereich der Satzung.

Diese notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden unter Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zur Bemessung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird von folgender Ausgangsposition ausgegangen, die der zu erwartenden Bebauungsstruktur am Standort entsprechen wird.

- eine Überbauung durch Gebäude und Nebenanlagen sowie Zufahrten von 500 m².

Diese Annahme zur Überbaubarkeit ergibt sich aus Größenannahmen für die folgenden Teilflächen:

Fläche für ein Wohngebäude maximal	ca. 150 m ²
Fläche Terrasse	ca. 40 m ²
Fläche eines Carports	ca. 60 m ²
Fläche eines Nebengebäudes	ca. 50 m ²
Zufahrten/Stellflächen	ca. 200 m ²
	500 m ²

Die dargelegten Größenannahmen entsprechen besonders bzgl. der typischen und notwendigen Errichtung von Nebengebäuden den Erfordernissen einer Wohnbebauung im ländlichen Raum.

Es wurde festgesetzt, dass nördlich des Plangeltungsbereiches in der Tiefe des Baugrundstückes eine dreireihige Hecke angelegt wird, die sich in der Bepflanzung östlich der Hauptstraße auf gleicher Höhe als bepflanzter Saum des Ortsrandes fortsetzt. Gegenüber der nördlich angrenzenden Feldflur ist ein Brachesaum von 5,00 m anzulegen, der nicht in die weitere landwirtschaftliche Nutzung einbezogen werden darf. Dieser Bereich ist in der Landschaft z.B. durch Eichenspaltpfähle kenntlich zu machen.

Westlich des Plangeltungsbereiches wird eine Streuobstwiese aus einheimischen Hochstamm-Obstbäumen die typische Abrundung der Ortslage bilden.

Um zu verhindern, dass auf den unversiegelten Bereichen des künftigen Baugrundstückes nur ein Zierrasen entsteht, und eine Bepflanzung mit überwiegend fremdländischen Gehölzen erfolgt, wurde eine Festsetzung getroffen, dass bei der Begrünung der übrigen Grundstücksflächen zu mindestens 60 % einheimische Laubgehölze zu verwenden sind. Eine Festsetzung, dass zu 100 % einheimische Laubgehölze zu verwenden sind, würde aus der Sicht der Gemeinde zu einer unzulässigen Einschränkung der Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Bauherren führen.

Die Festsetzung zur Ausführungsart der Zufahrten und Parkstellflächen wurde gewählt, um den Grad der Vollversiegelung von Grundstücksteilen zu verringern und die Verkehrsflächen auf dem Grundstück versickerungsfähig zu gestalten.

Die neue Heckenpflanzung und die Streuobstwiese sind durch einen Zaun vor Wildverbiss zu schützen. Die Pflanzungen einschließlich der Aufstellung des Zauns erfolgt durch den Begünstigten dieser Satzung.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahme fertig zu stellen und dauerhaft zu unterhalten.

Die notwendigen Festsetzungen zum Umfang und zur Qualität der Baumpflanzungen werden in den Festsetzungen der Satzung getroffen.

Die Kosten für die Durchführung der Pflanzungen einschließlich ihrer Planung sowie der Fertigstellungs – und Entwicklungspflege (Gewährleistungspflege 3 Jahre) trägt der Grundstückseigentümer.

Der Nachweis der Kompensation der vorgenommenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird in den Anlagen 1 und 2 zur Begründung erbracht. In der Anlage 3 ist ein Übersichtplan zu den zukünftigen Ausgleichsflächen beigelegt.

3.4 Begründung der gestalterischen Festsetzungen

Schlagsdorf befindet sich im Biosphärenreservat Schaalsee. Der Reiz der Landschaft liegt auch in den vielen erhaltenen alten Gebäuden, die den Orten ihr charakteristisches Gepräge geben. Neue Gebäude müssen sich daher gestalterisch so weit wie möglich in die gewachsenen Ortslagen einpassen, um das in Jahrhunderten gewachsene Landschaftsbild nicht zu zerstören.

Mit der möglichen neuen Bebauung als Fortsetzung der Bebauung an der westlichen Seite der Hauptstraße werden eine Vervollständigung des baulichen Ensembles am ehemaligen Dorfplatz und eine Aufwertung des Ortsbilds erreicht. Dies wird insbesondere durch folgende Festsetzungen gesichert:

- Die Errichtung eines Doppelhauses würde dem Charakter einer Bebauung am Ortsrand widersprechen. Es wurde daher festgesetzt, dass als Wohngebäude nur ein Einzelhaus errichtet werden darf.

Gestalterische Festsetzungen wurden zu Dachform und Dachneigung getroffen, um die Errichtung von für Schlagsdorf untypischen Gebäuden mit Flachdächern auszuschließen.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung sind erforderlich, weil eine Fassadengestaltung mit bei den in Schlagsdorf vorhandenen älteren Gebäuden unüblichen Materialien das Ortsbild beeinträchtigen würde. In diesem Bereich und für dieses Bauensemble sind Fassaden aus Sichtmauerwerk typisch.

Für ländliche Gebiete untypische Farben der Dacheindeckung wurden durch die Festsetzung 3.3 ausgeschlossen. Es sind ausschließlich rote bis rotbraune Farbtöne bei der Dacheindeckung des Hauptgebäudes zulässig.

In die Satzung wurde eine Festsetzung zu den Folgen eines Verstoßes gegen die vorgenannten gestalterischen Festsetzungen aufgenommen. Diese Festsetzung ist erforderlich, weil sonst keine Ahndung eines Verstoßes als Ordnungswidrigkeit möglich wäre.

4. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich der Satzung grenzt direkt an die Kreisstraße 05, die in der Region eine besondere verkehrliche Bedeutung hat, an.

Zur Verkehrsbelegung der Straße liegen Erhebungen des Landkreises Nordwestmecklenburg aus 2004 vor, die im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Thandorf, Wohnbaugebiet am nordöstlichen Ortsausgang von Thandorf, ausgewertet wurden.

Danach werden in dem Baugebiet des B-Planes Nr. 2 in einer Tiefe von ca. 30 m aufgrund des Straßenverkehrs auf der Kreisstraße 5 die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Allgemeine Wohngebiete überschritten.

Dieser Bereich wurde daher in den Lärmpegelbereich III der Tabelle 8 der DIN 4109 eingestuft.

Die daraus abzuleitende Festsetzung bzgl. des Immissionsschutzes wird in Analogie auch am Standort der Ergänzungssatzung Nr. 8 der Gemeinde Schlagsdorf angesetzt.

Von einer neuen Verkehrserhebung und Bewertung wird abgesehen, da sich das Verkehrsaufkommen an diesem Standort vergleichbar darstellt und mit dieser Festsetzung auch keine Härte für künftige Bauherren entsteht.

Zur Erzielung des notwendigen Schallschutzes der Wände und Fenster bzgl. der Immissionen aus dem Verkehrslärm der Kreisstraße 5 werden bzgl. des Schalldämmmaßes der Außenwände des Wohngebäudes und der Lage ruhebedürftiger Räume die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Bei der Errichtung des Wohngebäudes ist das folgende erforderliche resultierende Schalldämmmaß für das Außenbauteil, das direkt der Kreisstraße 5 zugewandt ist bzw. dazu sich rechtwinklig befindet, einzuhalten: 35 dB_(A).

Schlafräume u.a. Räume mit empfindlichen Nutzungen, deren Fenster nachts zum Lüften geöffnet werden müssen, sind der Kreisstraße abgewandt einzuordnen bzw. mit einer schallgedämmten Zwangslüftung auszustatten.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Lärmbelastungen durch die Kreisstraße 05 größtmöglich gemindert werden und die notwendige Wohnqualität erzielt werden kann.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes ist die Hauptstraße gesichert. Der auf der westlichen Seite der Hauptstraße bis zum Gebäude Nr. 62 vorhandene Gehweg sollte mittelfristig bis zur Zuwegung des neuen Baugrundstückes verlängert werden. Die grundstücksbezogenen Voraussetzungen für den Bau des Gehweges sind gegeben. Eine vorübergehende Anbindung ohne Gehweg ist verträglich. Auch vor dem gegenübergelegenen Wohnhaus Nr. 63 ist noch kein Gehweg vorhanden.

Der Fachdienst Bau und Gebäudemanagement des Landkreises Nordwestmecklenburg plant ab Ortsausgang Schlagsdorf linksseitig einen Radweg in Richtung Thandorf. Der Grunderwerb wurde bereits im Bodenordnungsverfahren geregelt.

Die Zufahrtsgestaltung und die Radwegplanung sind im Vorfeld miteinander abzustimmen."

Die Versorgung mit den Medien sowie die Abwasserentsorgung können über Anschlüsse aus den jeweiligen Ortsnetzen erfolgen.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück und den westlich anschließenden Flächen zur Versickerung gebracht. Auch aus diesem Grund sind die Festsetzungen zur Gestaltung der befestigten Flächen auf den Grundstücken wichtig, da sie dazu führen, den Grad der Vollversiegelung gering zu halten und zu sichern, dass Niederschlagswasser nicht gesammelt, sondern direkt vor Ort versickert wird.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in der Erstversorgung über einen Hydranten im Straßenzug Hauptstraße. Die weitere Versorgung wird dann über Pumpen aus dem Wasserangebot des Teiches am Wohngebiet „Waschpaul“ (ca. 250 m entfernt) sowie ergänzend mit einem Tankfahrzeug der Feuerwehr erfolgen.

Der Geltungsbereich der Satzung wird von Müllentsorgungsfahrzeugen über die öffentliche Zuwegung Hauptstraße angefahren.

6. Hinweise

Mit Satzung wird auf die Lage Schlagsdorfs im Biosphärenreservat Schaalsee und die damit verbundenen Bestimmungen hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Baugrundstück im Übergangsbereich zum Außenbereich befindet und damit landwirtschaftliche Emissionen nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

Ebenso wird auf das notwendige Verhalten bei der Annäherung an Versorgungsleitungen hingewiesen.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.

Für beabsichtigte Arbeiten an Gas-Versorgungsleitungen hat der Bauausführende vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabschein und eine örtliche Einweisung bei der E-ON Hansegas GmbH zu beantragen.

Es ist möglicherweise mit dem Auftreten unterirdischer wasserwirtschaftlicher Anlagen zu rechnen, die nicht in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverband Stepenitz – Maurine liegen. Dann ist die Zustimmung der Eigentümer einzuholen.

7. Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Planverfahren

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V wurde im Verfahren beteiligt. Altlastverdachtsflächen sind im Geltungsbereich der Planung nicht bekannt. Sollten im Zuge der Erschließung des Gebietes Bodenveränderungen oder Altlasten erkennbar werden, so sind die notwendigen Maßnahmen mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt abzustimmen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von der Baustelle eine gemeinwohlerträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 10 und § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) erfolgen kann.“

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M – V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Staatliches Amt für innere Verwaltung M-V

Im Nahbereich der Satzung befindet sich eingetraglich geschützte Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagenternetze des Landes Mecklenburg Vorpommern.

Von der Behörde wird ein Lageplan übergeben, aus dem ersichtlich ist, dass sich der geodätische Festpunkt 824933020, ein Mauerbolzen, am Gebäude Hauptstraße 62, d.h. außerhalb des Plangeltungsbereiches befindet.

Der o.g. Lageplan ist als Anlage zur Begründung beigelegt.

Zweckverband Radegast

Der Zweckverband Radegast betreibt in Schlagsdorf Trink- und Schmutzwasseranlagen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk in Carlow. Das Schmutzwasser aus Schlagsdorf wird zum Zentralkläwerk in Bülow gepumpt.

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flurstücken befinden sich keine Leitungen oder Anlagen des Zweckverbandes.

An der Hauptstraße sind Trink- und Schmutzwasserleitungen verlegt, über die eine Ver- und Entsorgung des Baugrundstückes möglich ist. Der Bau von längeren Hausanschlüssen ist dazu erforderlich.

Vom Versorger wird ein Lageplan übergeben, aus dem der Verlauf der Leitungssysteme ersichtlich ist, siehe Anlage.

Deutsche Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) in 18198 Kritzmow, Bliestower Weg 20 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

WEMAG AG

Falls während der Baumaßnahme Stromversorgungsleitungen unbekannter Herkunft aufgefunden werden, setzen Sie sich bitte mit der zuständigen Netzdienststelle Gadebusch, Telefon (0385 7552634) in Verbindung.

12. E.ON Hanse AG

In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG. Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG im o.g. Bereich ersichtlich ist (Anlage 6).

Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken und dürfen nicht an Dritte weiter gegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefen unverbindlich; Abweichungen sind möglich.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

8. Arbeitsvermerk

Die Ergänzungssatzung Nr. 8 der Gemeinde Schlagsdorf wurde durch die Gemeinde Schlagsdorf 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.

Melchin
Bürgermeister



Anlagen

Anlage 1

Nachweis der Kompensation der vorgenommenen Eingriffe

Grundlage des Nachweises sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern.

Danach sind Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt in folgender Hinsicht zu bewerten:

- Beeinträchtigung wertvoller landschaftlicher Freiräume
- Arten und Lebensgemeinschaften
- Eingriffe in das Landschaftsbild
- Abiotische Wert – und Funktionselemente (Boden, Wasser, Klima, Luft)

Den einzelnen Nutzungsarten werden in dem Berechnungsmodell aus den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ in Abhängigkeit von ihrem ökologischen Wert Wertstufen zugeordnet.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden im genannten Modell einige Faktoren eingefügt, mit denen die ermittelten Flächen in den gegenwärtigen und zukünftigen Nutzungsarten zu multiplizieren sind:

- Zukünftig voll versiegelte Flächen erhalten einen Versiegelungszuschlag von + 0,5, zukünftig teilversiegelte Flächen von + 0,2 (Tabelle 2, S. 95)
- Der Abstand der geplanten Vorhabenfläche von Störquellen wird mit einem Korrekturfaktor berücksichtigt Tabellen 4 und 5, S. 97).
- Mit einem Wirkungsfaktor wird die zukünftige Beeinträchtigungsintensität aus den Nutzungen im Bereich der zukünftig bebauten Flächen für die benachbarten Bereiche und die Kompensationsflächen im Geltungsbereich der Satzung berücksichtigt. Wenn davon auszugehen ist, dass größere negative Auswirkungen aus dem geplanten Vorhaben auf die Umgebung zu erwarten sind, wären außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Wirkzonen zu bilden.

Der sich aus der zukünftigen Bebauung ergebende Kompensationsbedarf ergibt sich rechnerisch aus einer Multiplikation der Flächen, der Wertstufen und genannten Faktoren. Der Nachweis des Ausgleichs dieses Kompensationsbedarfs ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen zu erbringen und rechnerisch nachzuweisen.

Im Folgenden erfolgt eine Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sowie eine Erläuterung der vorgenommenen Bewertung in der anliegenden „Übersicht zur Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung“.

1. Beeinträchtigung landschaftlicher Freiräume

Der geplante Wohnungsbaustandort befindet sich am Rande des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Schlagsdorf.

In der „Landesweiten Analyse und Bewertung landschaftlicher Freiräume in Mecklenburg – Vorpommern“ (Herausgeber Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern), sind im Nahbereich des Vorhabens höherwertige landschaftlichen Freiräume dargestellt: Kerngebiet „PEPL“ Schaalsee

- Abstand zum Baugebiet in nördliche Richtung: 100 m
- Abstand zum Baugebiet in westliche Richtung: 150 m

Die Biotopkartierung weist mehrere Biotope (§ 20 Bundesnaturschutzgesetz) und geschützte Landschaftsbestandteile nordwestlich des Geltungsbereiches der Satzung (minimaler Abstand: ca. 150 m) aus.

Die Ortslage Schlagsdorf geht in diesem Ortsbereich nach Norden in den unbebauten Landschaftsbereich über. Die o.g. geschützten bzw. besonders schützenswerten Bereiche werden durch die Planung nicht berührt, da die o.g. Abstände und die Festsetzung zur baulichen Nutzung und deren Ausdehnung diesbezügliche Beeinträchtigungen wegen des großen Abstandes und der Vorbelastung aus den Beeinträchtigungen der Kreisstraße 5 ausschließen.

Da mit der Planung eine neue Heckenpflanzung und das Anlegen einer Streuobstwiese nur im unmittelbaren Nahbereich der Baufläche und eine Festsetzung zu der überbaubaren Fläche für Haupt- und Nebengebäude getroffen werden, werden die landschaftlichen Freiräume durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Da eine Beeinträchtigung benachbarter Bereiche durch die geplante Errichtung eines Eigenheimes nicht zu erwarten ist, wurde von der Bildung von Wirkzonen außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung abgesehen.

2. Beeinträchtigung von Arten und Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich der Planung wurde in den zurückliegenden Jahren intensiv landwirtschaftlich genutzt und war vorher bebaut.

Im unmittelbaren Nahbereich des Vorhabens befinden sich keine Lebensräume bedrohter Arten bzw. Flächen, die sich für die Entwicklung solcher Bereiche in besonderer Weise eignen.

Die o.g. Biotope und geschützten Landschaftsbereiche, die das Potential als Lebensraum bedrohter Arten haben, werden durch die Planung wegen der geringen Größe des Plangeltungsbereiches und des großen Abstandes zu potentiellen Lebensräumen geschützter Arten und Lebensgemeinschaften nicht betroffen.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Wiederbesiedlung der ehemaligen Wohnbaufläche auf den nicht versiegelten Grundstücksflächen Verhältnisse entstehen, die auch durch die Beeinträchtigung durch eine neue Wohnbebauung eine niedrigere ökologische Wertigkeit als die gegenwärtige Vegetation hat. Die Festsetzung zur Pflanzung einheimischer Gehölze auf dem Grundstück kann eingriffsmindernd als Erhöhung des zukünftigen ökologischen Werts der Grundstücksflächen gewertet werden. In der Berechnung wurde davon ausgegangen, dass auf den nicht versiegelten Grundstücksflächen eine Vegetation entsteht, deren ökologischer Wert ca. zwei Drittel des Werts einer Ackerfläche erreicht.

Da keine speziellen Lebensräume wiederhergestellt werden müssen, bieten sich Ausgleichsmaßnahmen an, die zu keiner Wiederherstellung eines flächengleichen gleichwertigen Lebensraums sondern zur Schaffung von Lebensräumen mit höheren Wertigkeiten führen, deren Größenordnung gemäß den genannten „Hinweise zur Eingriffsregelung“ rechnerisch zu ermitteln ist.

3. Eingriffe in das Landschaftsbild

Wie bereits ausgeführt, wird das Landschaftsbild durch die neu geplante Wohnbaufläche nicht beeinträchtigt. Sowohl die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächenanteilen als auch die Festsetzungen zur Gestaltung des künftigen Baukörpers führen dazu, dass sich das Vorhaben gut in die gewachsene Ortslage und in die sie umgebende Landschaft einpasst. Das ehemalige bauliche Ensemble um das dominierende Gebäude Hauptstraße 62 wird ergänzt. Der ehemalige Dorfplatz erhält durch den neuen Baukörper wieder annähernd seine bauliche Fassung.

Mit den Darstellungen und Festsetzungen der Satzung (gestalterische und landschaftspflegerische Festsetzungen, Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen) wird eine Eingriffsminderung erreicht, die auch rechnerisch in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wurde.

4. Abiotische Landschaftselemente

Aufgrund der Art der Nutzung und der geringen Größe der neuen Baufläche sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima und den Wasserhaushalt zu erwarten.

Die Versickerungsfähigkeit und die Qualität des Bodens als Lebensraum werden jedoch durch die entsprechend der Satzung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Eingriffsmindernd wirkt sich die Festsetzung zur Pflasterung der Zufahrten und Pkw - Stellplätze auf den Grundstücken aus.

5. Bewertung der Nutzungsarten im Geltungsbereich der Satzung nach ihrem ökologischen Wert

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für die zusätzliche Bodenversiegelung wurde die anliegende Tabelle zur Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Die einzelnen Faktoren, die der Berechnung zugrunde liegen, sind folgendermaßen begründet:

Wertstufen :

Die Grundlage bilden die Anlagen 9 und 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie.

Die einzelnen gegenwärtigen und zukünftigen Nutzungsarten wurden entsprechend diesem Modell folgendermaßen bewertet:

- a) gegenwärtiges Intensivgrünland : Wertfaktor 1 entsprechend Ziffer 9.3.2 der Anlage 9
- b) zukünftige Hecke : Wertfaktor 2,0
- c) zukünftige Streuobstwiese : Wertfaktor 2,0
- d) zukünftiger Zustand der neuen Hecke und Streuobstwiese: Wertfaktor 3,0 – entsprechend b) mit Wirkungsfaktor 50%
- e) zukünftig bebaute Fläche/versiegelte bzw. teilversiegelte und begrünte Fläche auf den Grundstücken:

Die für die Gesamtgestaltung des Bauensembles getroffenen Festsetzungen bzgl. der Überbaubarkeit des künftigen Baugrundstückes können bei der Bewertung als positiver Aspekt herangezogen werden.

Versiegelungszuschlag :

Hier wurden entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ unterschiedliche Zuschläge für eine Vollversiegelung und eine Teilversiegelung vorgenommen.

Kompensationswertzahl :

Hier wurde entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (Tabelle 2) der betreffenden Wertstufe die Kompensationswertzahl zugeordnet.

Korrekturfaktoren

Entsprechend der Tabelle 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurde der vorhandene ökologische Wert der Flächen im Geltungsbereich der Satzung, die weniger als 50 m vom Rand der gegenwärtigen Bebauung entfernt sind, mit einem Faktor von 0,75 abgemindert, desgleichen der zukünftige Wert der verbleibenden Hecken.

Wirkungsfaktor

Entsprechend der Tabelle 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurde der ökologische Wert neuen Heckenpflanzung und der Streuobstwiese mit einem Faktor von 0,5 abgemindert.

Mit dem geringen Wirkungsfaktor wird den Faktoren Nähe zu Störquellen und erst zunehmender ökologischer Nutzung Rechnung getragen.

6. Zusammenfassung

- Mit der Wahl des Standortes, den Darstellungen und Festsetzungen der Satzung ist die Gemeinde den gesetzlichen Anforderungen gerecht geworden.
- Eingriffe in den Naturhaushalt wurden auf das notwendige Maß reduziert und durch geeignete Festsetzungen abgemindert
- Mit der Satzung wurden Festsetzungen getroffen, durch deren Umsetzung die gemäß der Satzung zulässigen Eingriffe kompensiert werden.

Die Darstellungen und Festsetzungen einschließlich der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen führen dazu, die erheblichen und nachteiligen Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermindern bzw. zu kompensieren.

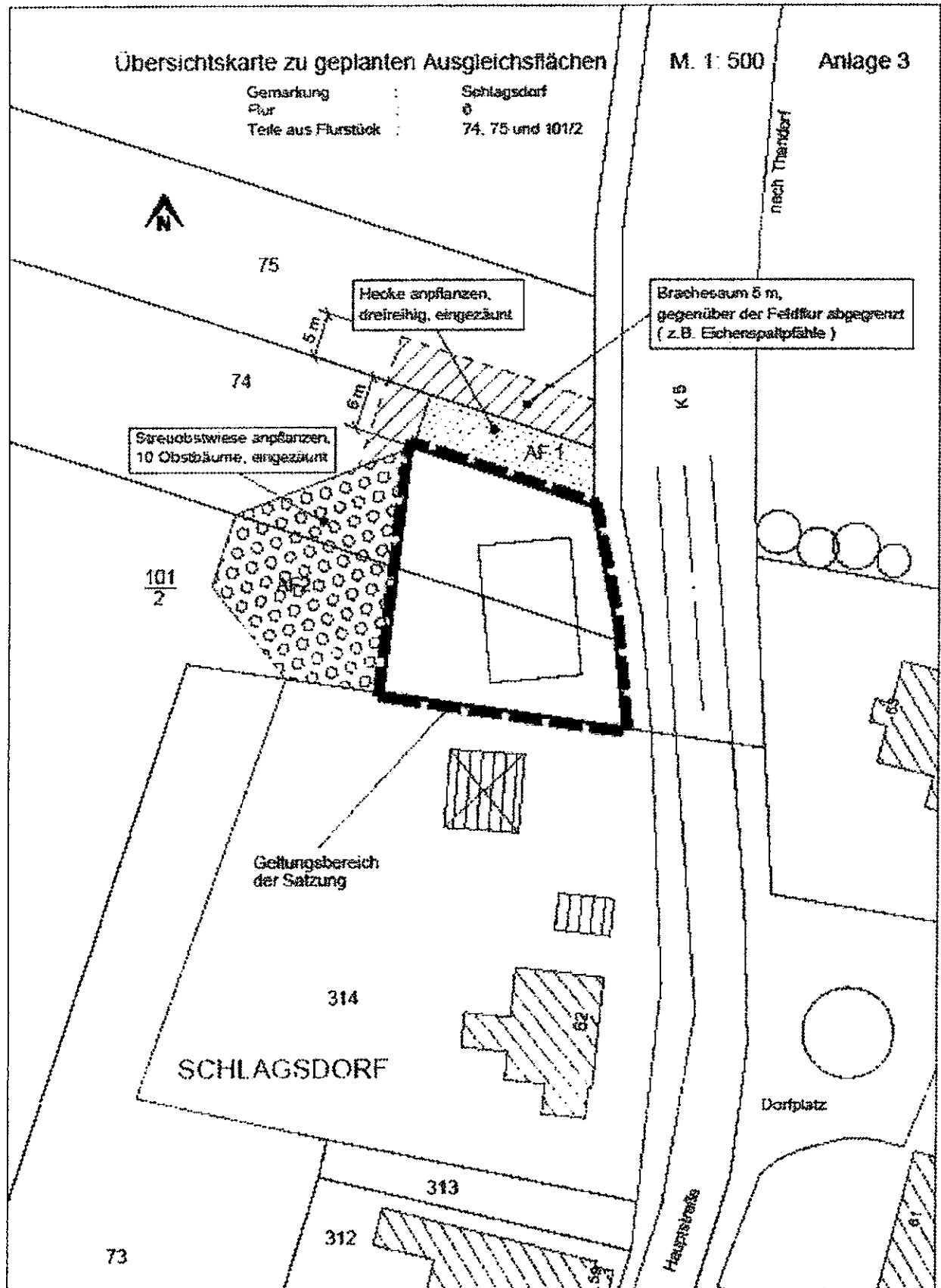
Dabei wurde die Verhältnismäßigkeit der festgesetzten eingriffsmindernden und Kompensationsmaßnahmen gewahrt und ein Kompromiss zwischen den Interessen des Naturschutzes und den Interessen des zukünftigen Bauherrn gefunden.

Anlage 2 Ergänzungssatzung Nr. 8 Schlagsdorf, Hauptstraße Nord, Übersicht zur Eingriffe- und Ausgleichsblanzierung

Tabelle 1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Verluste) / Nachweis der Kompensation

Bestand						583,00 m²	100%
Kompensationserfordernis	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis Ko	Zuschlag für Versiegelung Vz	Freibau- beeinträchtigungs- grad Fr	Korrekturfaktor (Ko + Vz) *	Flächenäquival. für Kompensation
Biotoptypen							
Intensivgrünland	683,00						
Biotopbesetzung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)							
max. künftig voll versiegelte Flächen	150,00	1	1,0	0,50	0,75	1,13	186,75
künftig teilversiegelte Flächen	360,00	1	1,0	0,20	0,75	0,80	315,00
Grünfläche auf Baugrundstück	83,00	1	1,0	0,00	0,75	0,75	69,75
Kompensationserfordernis							553,50
Planung							
Planungsbereich	Fläche in m²						
bebaute Flächen	150,00						
teilversiegelte Fläche	360,00						
Grünfläche	83,00						
Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsbereichs							
neue dreireihige Hecke	120,00						
Strauobstwiese 10 Obstbäume à 25 qm/Baum	250,00						
Bewertung des geplanten Zustands außerhalb des Geltungsbereiches	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl		Widmungs- faktor		Nachweis Flächenäquival. für Kompensation
Biotoptyp							
neue dreireihige Hecke	120,00	2	3,00		0,5		180,00
Strauobstwiese 10 Obstbäume	250,00	2	3,00		0,5		375,00
Kompensationsnachweis							555,00
Nachweis:							
Kompensationserfordernis			553,50	Flächenäquivalentpunkte			100%
Kompensationsnachweis			555,00	Flächenäquivalentpunkte			100%

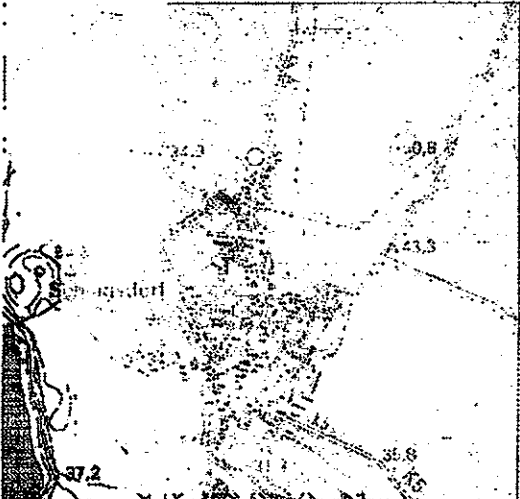
Anlage 3, Übersichtplan zu Ausgleichsflächen



Anlage 4, geodätischer Festpunkt

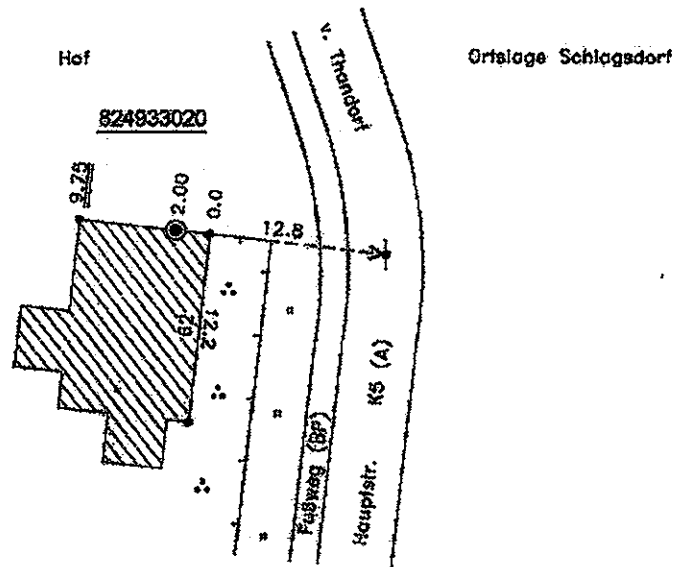
Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen
Mecklenburg-Vorpommern

NivP Beschreibung

Linie: 57303 von: Selmsdorf	nach: Groß Moitzahn	TK 25: 2230
Kreis: Nordwestmecklenburg	Gemeinde: Schlagsdorf	Pkt.Nr.: 824933020
Gemarkung: Schlagsdorf Dorf	Flur: 2	Flurstück: 118
Ordnung: 3		
Pkt.Nr.(56):	Pkt.Nr.(78): 3082 433020	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Ingrid und Willi Törnigs	vermerkt durch Stempeljahr/Jahr: LVerma/1991	
19217 Schlagsdorf, Hauptstr. 62	eingemessen Name/Monat/Jahr: Ruhkleeck/02/97	
Name des NivP:		Schutzbauten:
		☐ sehr gut ☒ gut ☐ mittelmäßig erhaltener Beton ☐ -bau ☐ teilweise ☒ un- ☐ verputzt/verkleidet ☒ teilweise ☐ nicht ☐ ganz unterkellert Geschosshöhe: 1 Baujahr: relative Höhe: 0.15 m über/unter Sockel OK
		Angaben zum Pfeilerbolzen ☐ Beton- ☐ Granitpfeiler ☐ mit ☐ ohne Betonsackel Bolzen ☐ seitlich ☐ in Kopffläche Pfeiler ☐ Basis geneigt nach
		Angaben zur UP Markstein ☐ senkrecht ☐ m nach Deckel: m unter Erde
		Qualitätsklassen der NivP örtlich ☒ Güte des Vermarkungsträgers ☒ Topographie u. Umwelteinflüsse künstlich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Markblatt übergeben an: Törnigs		Datum: 11/03

Einmessungsskizze:

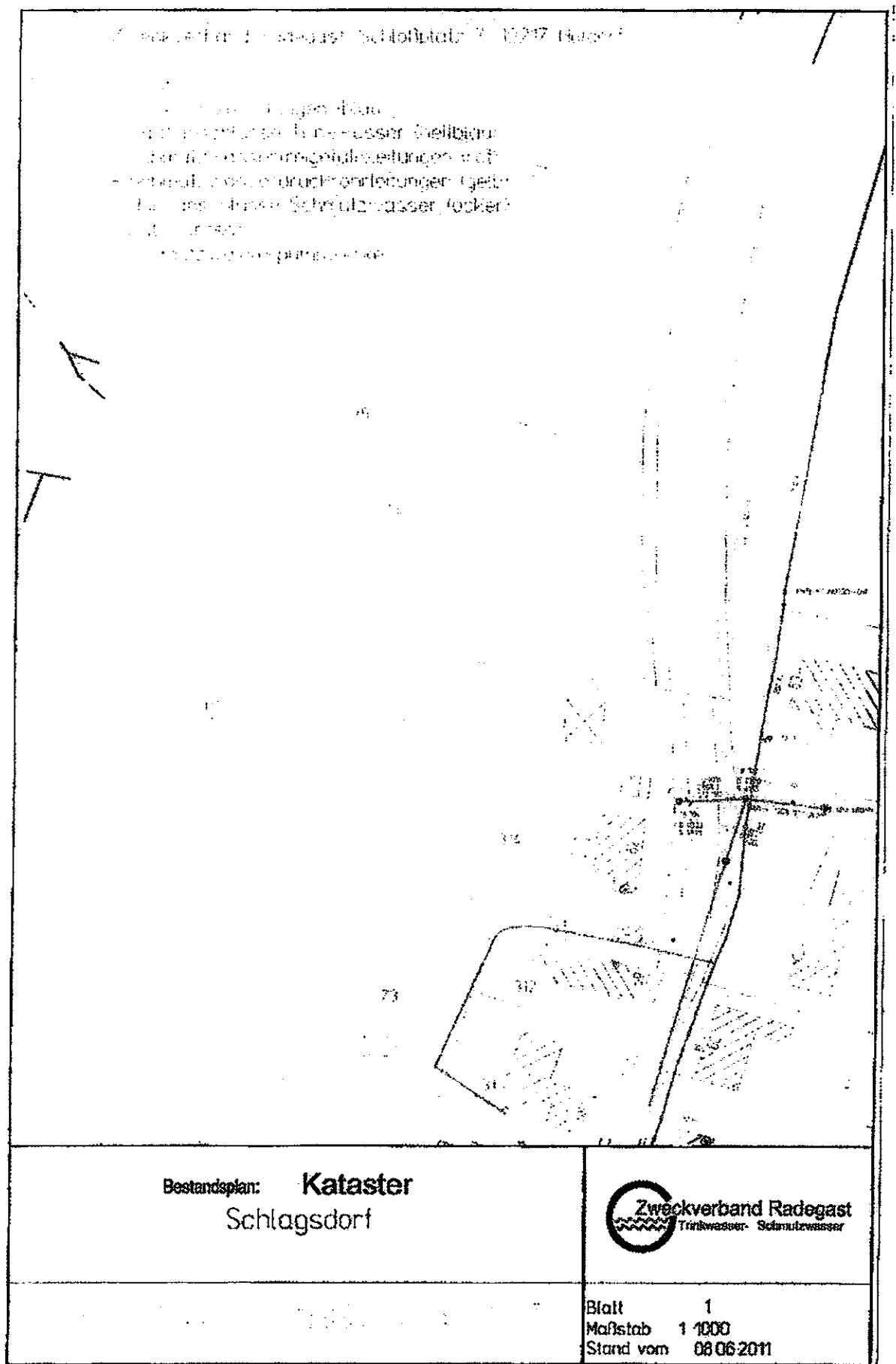
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis
des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie,
Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.



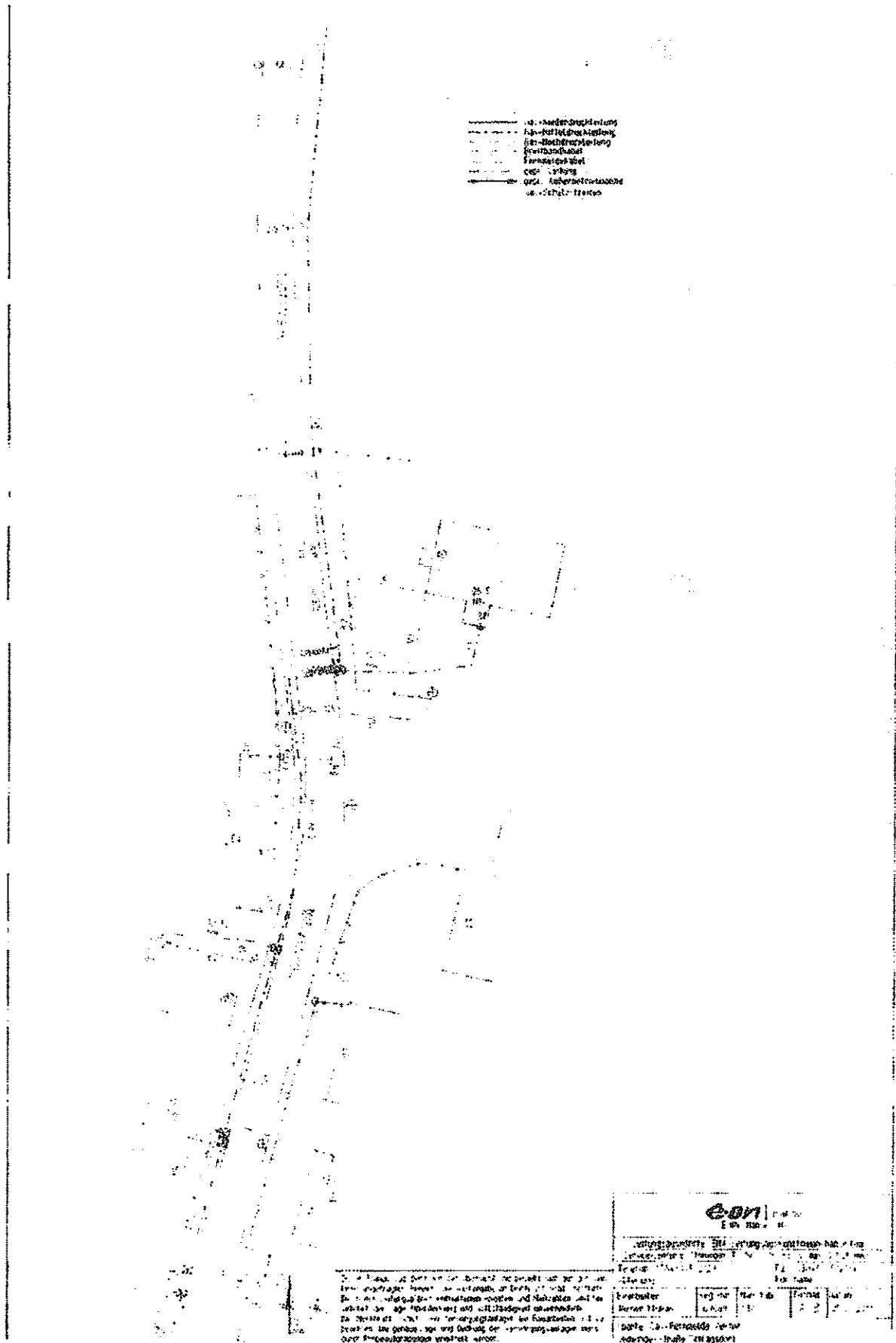
örtl. überprüft:	Voss/11/03
Bemerkungen:	

Verm. F. Stand 12/07

Anlage 5, ZV Radegast



Anlage 6, E-ON



Anlage 7

Versickerungsfähigkeit des Bodens

PALASIS

Ingenieurbüro für Baugrund + Grundbau



Ingbüro Palasis 23936 Diedrichshagen
Ingrid & Willi Tönnigs
Hauptstraße 62
19217 Schlagsdorf

Dipl.-Ing. Stefan Palasis

Dorfstraße 9
23936 Diedrichshagen
Tel. 038822/ 82816
Fax. / 82816
Mobil 0174/ 511 2740
palasis-baugrund@t-online.de

Diedrichshagen, 14.7.2011

**BV: Neubau EFH Tönnigs, Hauptstraße Schlagsdorf-Nord
Flur 6, Teile der Flurstücke 74, 75 und 101/2**

-Stellungnahme zur Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück-

Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf dem Grundstück Tönnigs, Hauptstraße Schlagsdorf, Flur 6, Teile der Flurstücke 74, 75 und 101/2 wurde am 13.7.2011 durch unser Büro eine Rammkernsondierbohrung nach DIN EN ISO 22475 bis 3,0m unter GOK mittig des ausgewiesenen Baufensters abgeteuft.

Weiterhin wurde die geologische Oberflächenkarte von NWM sowie vorliegende Baugrundaufschlüsse in der Ortslage Schlagsdorf aus unserem Archiv vergleichend herangezogen

Unter einer rund 0,25m starken sandigen Oberbodenschicht stehen auf dem Grundstück Mittel- bis Feinsande mit kieseligen Beimengungen an, die bis zur Bohrungsendteufe von 3,0m unter GOK durchgehend nachgewiesen wurden.
Grundwasser wurde bis 3,0m unter GOK nicht angetroffen.

Unter Hinzuziehung der geolog. Oberflächenkarte ist davon auszugehen, dass die sandigen Horizonte das gesamte untersuchte Grundstück erfassen.

Die anstehenden Mittel- bis Feinsande können mit zuzuordnenden kf-Werten im Bereich 1×10^{-4} m/s bis 5×10^{-4} m/s als durchlässig und versickerungsfähig eingestuft werden.

• Geotechnik • Baugrundphysik • Baugrunderkundung • Archäologischer Bodenkunde • Hydrologie

Palasis – Ingenieurbüro für Bauwerk- & Grundbau Seite 2
RW-Versickerung Tönnigs, Hauptstraße Schlagsdorf

Gegen die Durchführung einer Regenwasserversickerung gemäß DWA-A138 auf dem Grundstück Tönnigs in Schlagsdorf bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

Wir empfehlen eine Versickerung über ein Rohr-Rigolen-System (ggfs. mit vorgeschalteter Brauchwasserzisterne).

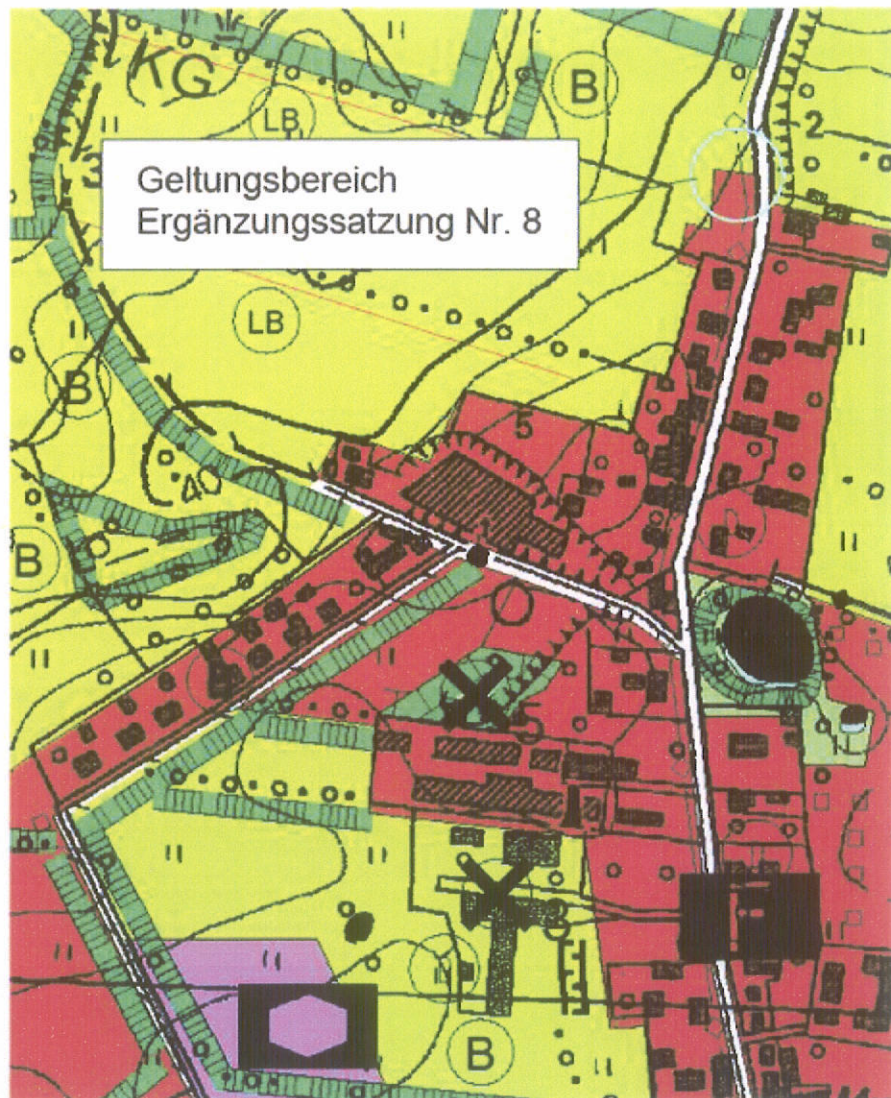
Dipl.-Ing. B. Palasis



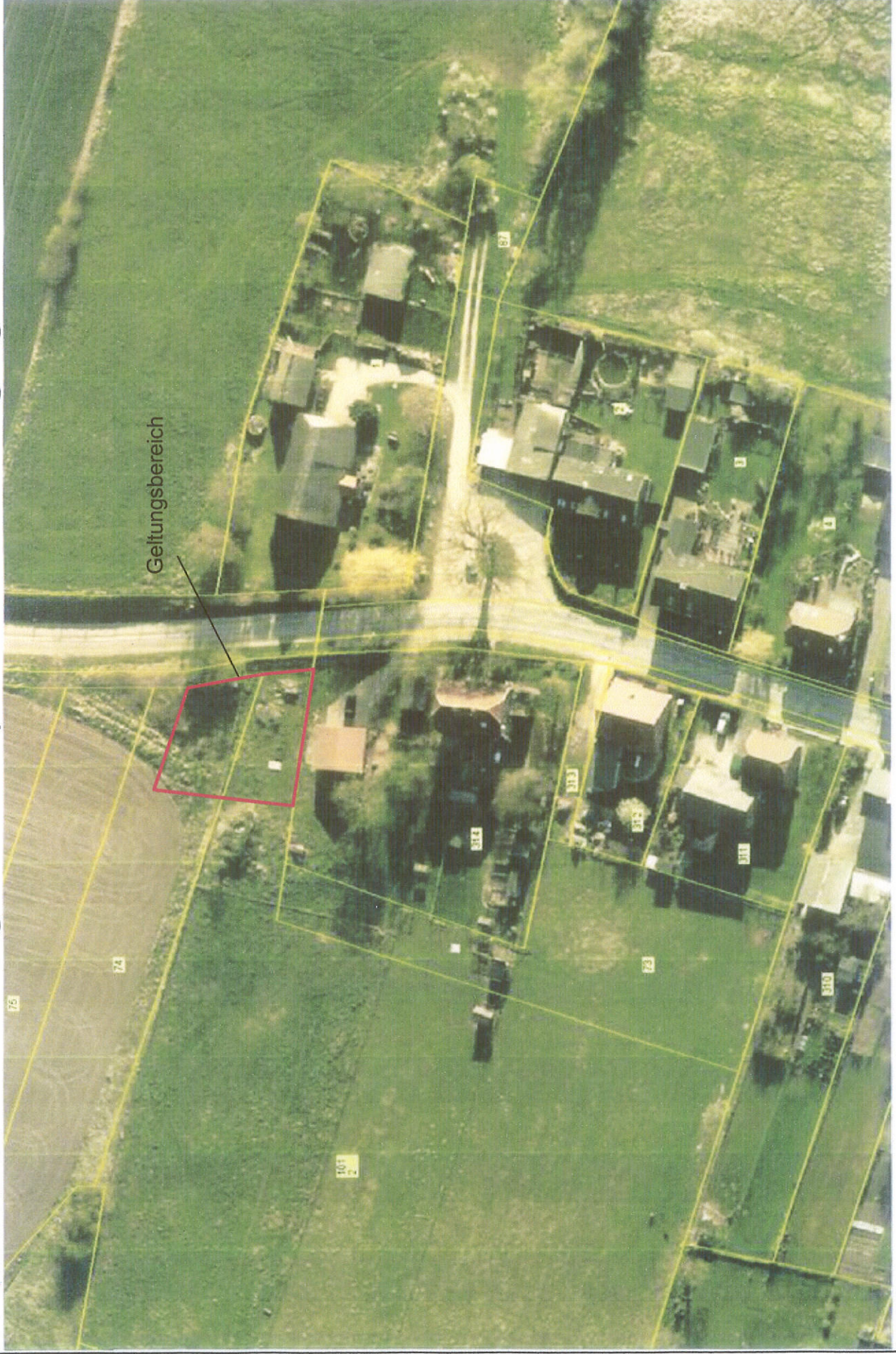
NUR ZUR INFORMATION

NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG

- Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlagsdorf mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Satzung



Schlagsdorf - Hauptstr. nördl. Ortsausgang



Geltungsbereich

- Auszug aus der alten Flurkarte vor der Flurneuordnung, mit Darstellung der beiden bereits abgebrochenen Gebäude (Altenteile) der Hofstelle

