Begründung

- zur 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 5 der Gemeinde Schlagsdorf über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Schlagsdorf im Bereich Aalkistenweg / Neuer Weg /Bäckerberg**
- zur Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO MV**

Landkreis Nordwestmecklenburg

- ausgefertigtes Exemplar -

Inhalt

1. **Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung**
 2. **Städtebaulicher Planinhalt**
 - 2.1 **Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**
 - 2.2 **Erläuterung und Begründung der Änderungen**
 3. **Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
 4. **Arbeitsvermerk**
-

1. Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung

Die rechtlichen Grundlagen der Satzung bilden § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 und § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) mit allen rechtsgültigen Änderungen sowie der § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern (L BauO M – V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006.

Die Gemeinde Schlagsdorf verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Ergänzungssatzung Nr. 5 ist seit Mai 2004 rechtswirksam.

Da die geplanten Änderungen die Grundzüge der Satzung nicht berühren, wird die Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 des Baugesetzbuches vorgenommen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Im Folgenden wird nur auf die vorgenommenen Änderungen der rechtsgültigen Fassung der Ergänzungssatzung Nr.5 eingegangen. Diese Begründung gilt nur in Verbindung mit der ausgefertigten Fassung der Begründung der Ergänzungssatzung Nr. 5.

2. Städtebaulicher Planinhalt

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die inhaltlichen Änderungen der Satzung beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 5. Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 5 Änderungen schließt daher den gesamten Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr.5 ein. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Teilfläche aus dem Flurstück 20/3 der Flur 1 der Gemarkung Schlagsdorf.

2.2. Erläuterung und Begründung der Änderungen

2.2.1 Verringerung nicht bebaubarer Bereich – Blickkorridor in die Landschaft

Mit der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 5 wird der nicht bebaubare, trichterförmige Bereich am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches auf einen 3 m breiten Korridor entlang des Kirchsteiges verringert.

Begründung:

Ziel der Festsetzung dieses nicht überbaubaren Bereiches ist die Sicherstellung des freien Blicks in die Landschaft Richtung Norden.

Der geforderte Sichtkorridor bleibt auch mit der 1. Änderung der Ergänzungssatzung, wenngleich verkleinert, erhalten.

Mit der Reduzierung dieses Korridors auf nunmehr 3 m auf dem Baugrundstück selbst verbleibt zusammen mit dem öffentlichen Weg, Kirchsteig, eine Sichtschneise in die Landschaft in einer Breite von 9 m.

Die Gemeindevertretung sieht die städtebauliche Zielstellung der Satzung bzgl. eines frei zu haltenden Sichtkorridors weiterhin als erfüllt an.

Da im Geltungsbereich der Satzung nur eingeschossige Gebäude errichtet werden dürfen, ist die städtebaulich wichtige Sichtbeziehung aus der Ortslage Schlagsdorf in die Landschaft auch bei dieser Verringerung des Sichtkorridors weiterhin gesichert.

2.2.2 Umwidmung der Ausgleichsfläche

Grünfläche privat, Zweckbestimmung: Feldgehölz anpflanzen und unterhalten in

Grünfläche privat, Zweckbestimmung: Streuobstwiese

Mit der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 5 wird die bisher ausgewiesene Grünfläche privat, mit der Zweckbestimmung: Feldgehölz anpflanzen und unterhalten, in eine Grünfläche privat, mit der Zweckbestimmung: Streuobstwiese, umgewidmet.

Die Pflanzung der Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Fläche verbleibt eine Ausgleichsfläche und schließt westlich an die bereits ausgewiesene Grünfläche privat, mit der Zweckbestimmung: Streuobstwiese, an.

Die bisherigen Festsetzungen, die sich auf das Anpflanzen des Feldgehölzes bezogen, entfallen.

Begründung:

Durch die Vergrößerung der bereits ausgewiesenen Flächen für eine Streuobstwiese unter Inanspruchnahme der bisherigen Fläche für ein neu zu pflanzendes Feldgehölz wird ein einheitlicher funktioneller und gestalterischer Abschluss des Baugrundstückes nach Norden geschaffen. Dieser Bereich führt den Charakter der Flächen der Wohngrundstücke nördlich des Neuen Weges (östlich des Plangeltungsbereiches der Satzung) fort bis an die vorhandene Hecke am Aalkistenweg. Damit wird die Ortslage Schlagsdorf nach Norden einheitlich gegenüber der Landschaft abgegrenzt.

Eine Streuobstwiese im direkten Anschluss an ein Baugrundstück ist ein typisches Landschaftselement im ländlichen Raum.

Mit der Festsetzung der Anzahl von bisher 10 Obstbäumen mit einem Stammumfang von 10 cm - 12 cm (traditionelle regionaltypische Obstgehölze) auf nunmehr 18 wird auch die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung ausgeglichen gestaltet (siehe Anlage).

Mit der Korrektur der Art der Ausgleichsmaßnahme bleibt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen und das Landschaftsbild wird verbessert.

2.2.3 Verzicht auf die Bestimmung des Fugenanteils von mindestens 25% in der Festsetzung 2.2.5

In der Festsetzung 2.2.5 wird die Art der Pflasterung von notwendigen Zufahrten und Parkstellflächen geregelt. Es ist festgesetzt, dass diese Flächen aus weifugigem oder wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen mit einem Mindestfugenanteil von 25% herzustellen sind.

Mit der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 5 wird auf die Festsetzung des Mindestfugenanteils von 25% verzichtet.

Begründung:

In der Praxis ist die Kontrolle eines diesbezüglichen Wertes nur mit sehr großem Verwaltungsaufwand möglich.

Mit der Festsetzung zur Art der Befestigung der Flächen wird dem Ziel der Festsetzung, eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu ermöglichen, weiterhin Rechnung getragen.

3. Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

4. Arbeitsvermerk

Durch die Gemeindevertretung wurde der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 5 am 10.04.2008 gefasst.

Der Satzungsbeschluss wurde am 04.12.2008 gefasst

Melchin
Bürgermeister

Anlage : Nachweis der Kompensation, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Anlage 1 Nachweis der Kompensation, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Anlage 1 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 5 der Gemeinde Schlagsdorf - Übersicht zur Eingriffs - und Ausgleichsbilanzierung								
Tabelle 1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Verluste) / Nachweis der Kompensation								
Bestand								
	Weideland						2.469,12	m ² 88%
	Hecke						333,87	m ² 12%
Summe							2.802,99	m ² 100%
Kompensationserfordernis								
		Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag für Versiegelung Vz	Freiraumbeeinträchtigungsgrad Fr	Korrekturfaktor (Ke + Vz) *	Flächenäquival. für Kompensation
Biotoptypen				Ke				
Weideland	9.3.2	2.469,12						
Strauchhecke mit Überschirmung	2.3.2	333,87						
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)								
max. künftig voll versiegelt	2 x 260 m ²	520,00	1	1,0	0,50	0,75	1,13	585,00
künftig teilversiegelte Flächen	800 m ² - 520 m ²	280,00	1	1,0	0,20	0,75	0,90	252,00
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust/Funktionsveränderung								
Strauchhecke mit Überschirmung	2.3.2	333,87	3	4,0		0,75	3,00	1.001,61
Weideland	9.3.2	1.669,12	1	1,0		0,75	0,75	1.251,84
Kompensationserfordernis								3.090,45
Planung								
		Fläche in m ²						
bebaute Flächen	2 x 260 m ²	520,00						
teilversiegelte Fläche	800 m ² - 520 m ²	280,00						
Grünfläche	Grünfläche auf Baugrundstück	638,05						
	1.438,05 m ² - 800 m ²							
Streuobstwiese, bisher		559,59						
Streuobstwiese, umgewidmet aus Feldgehölz		471,48						
vorhandene Hecke		333,87						
			2.802,99					
Bewertung des geplanter Zustands								
		Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe		Kompensationswertzahl		Wirkungsfaktor	Nachweis Flächenäquival. für Kompensation
Biotoptyp								
Streuobstwiese, bisher		559,59	2		3,50		0,6	1.175,14
Streuobstwiese, umgewidmet aus Feldgehölz		471,48	2		3,50		0,6	990,11
Schutz und Erhaltung vorh. Hecke		333,87	3		6,00		0,5	1.001,61
vier Obstbäume	4 x 25 m ²	100,00	2		3,00		0,3	90,00
Kompensationsnachweis								3.256,86
Nachweis:								
	Kompensationserfordernis				3.090,45	Flächenäquivalentpunkte		100%
	Kompensationsnachweis				3.256,86	Flächenäquivalentpunkte		105%