

**KLARSTELLUNGS- UND ABRUNDUNGSSATZUNG
KARL-MARX-STRAÙE / HINZENKAMP
DER STADT EGGESIN**

- BEGRÜNDUNG -

	Seite
Inhaltsverzeichnis	
1. Planungserfordernis	2
2. Ziele und Zwecke der Planung	2
3. Städtebauliche Grundlagen	2
4. Geltungsbereich / örtliche Verhältnisse	2
5. Erschließung	3
6. Umwelt- und Immissionsschutzschutz	3
7. Künftige Bebauung / Festsetzungen	4
8. Naturräumlicher Ausgleich	4

Stand: April 2007

1. Planungserfordernis

Am Knoten Karl-Marx-Straße/Heidestraße als auch unmittelbar am Hinzenkamp konnten in den vergangenen Jahren mehrere Neubebauungen nur noch im Wege der Lückeschließung bzw. ausnahmsweise unter den Einschränkungen des § 35 BauGB zugelassen werden. Die Stadt Eggesin beabsichtigt hier nun die Ausweisung einiger weniger Standorte zur Wohnbebauung, auch vor dem Hintergrund konkret vorgebrachter Bauanfragen. Die Flächen liegen im Wesentlichen im Außenbereich nach § 35 BauGB; die Vorhaben sind damit nicht zulässig. Zugleich soll der Ortsrand des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Stadt Eggesin an dieser Stelle durch die Einbeziehung einzelner am Ortsrandbereich befindlicher Flächen so abgerundet werden, dass die natürlichen Gegebenheiten Berücksichtigung finden und eine planungsrechtlich eindeutige Begrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich hin erfolgt.

Gegenwärtig befinden sich lediglich zwei Bebauungspläne, einer für ein Wohngebiet und ein weiterer für die Neuordnung in einer Wohnsiedlung, in Aufstellung. Die Planungsverfahren werden jedoch noch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen, so dass diese Flächen maximal mittelfristig zur Verfügung stehen werden.

Diese Abrundungssatzung soll daher als Instrument dienen, innerhalb eines sehr kurzfristigen Zeitrahmens unter Beachtung der städtebaulichen Ordnung in attraktiver Lage einer eingeschränkten Fläche Baurecht zu verschaffen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Satzung verfolgt folgende Ziele:

- kurzfristige Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Errichtung von 10-12 Wohngebäuden
- Einbeziehung einzelner Grundstücke am Siedlungsrand in den Innenbereich
- Rechtssicherheit für Grundstückseigentümer hinsichtlich der baurechtlichen Qualität ihrer Flächen
- der veränderten Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt und der Forderung nach einer effektiven Bodennutzung Rechnung tragen
- durch Bereitstellung lagemäßig attraktiver Bauflächen Minderung der Einwohnerabwanderung und Stabilisierung der Einwohnerzahl

3. Städtebauliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eggesin liegt mit Abwägungs- und Satzungsbeschluss mit Stand vom März 2006 vor und das Verfahren wird auf der Grundlage der neuen Gesetzgebung neu eingeleitet. Die Planung des Flächennutzungsplanes steht jedoch nicht im Widerspruch zum Geltungsbereich dieser Satzung.

Die Satzung entspricht den aktuellen Zielen der städtischen Entwicklung.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist die städtebauliche Ordnung gemäß § 34 BauGB gewährleistet.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung Eggesin am 06.03.2001 eingeleitet und wird nunmehr auf den aktuellen Stand gebracht und das Verfahren gem. BauGB eingeleitet.

4. Geltungsbereich / örtliche Verhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha und erstreckt sich über Flurstücke der Flure 3 und 6 der Gemarkung Eggesin.

Er wird begrenzt:

- | | |
|-----------------------|---|
| - im Norden u. Westen | - von öffentlichen Verkehrsflächen (Karl-Marx-Straße, Heidestraße und Stoewerstraße) und dem ehemaligen Fuhrpark und der vorhandener Wohnbebauung |
| - im Süden | - von Grünland (einschl. Stallanlage -Rind-) und Wald |
| - im Osten | - von Wiesen und landwirtschaftlichen Nutzflächen |

Die nicht bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches stellen sich anteilig als Lagerfläche (Flurstück 561/1), als Gartenland (561/4) und als Grünland (Wiese) dar.

An den westlich angrenzenden ehemaligem Fuhrpark der Bundeswehr schließt sich wiederum die intensiv bebaute Reihenhauswohnsiedlung der Karl-Marx-Straße an.

Der Geltungsbereich der Satzung orientiert sich zumeist an Flurstücksgrenzen bzw. an vorhandenen Nutzungsgrenzen auf den Grundstücken. Durch Waldflächen, Grabenläufe und den Beginn von Wiesen- und Ackerflächen werden natürliche Begrenzungen berücksichtigt bzw. aufgegriffen.

5. Erschließung

Das Plangebiet gilt als ortsüblich erschlossen:

- Alle Flächen liegen unmittelbar straßenbegleitend.
- Sowohl die Karl-Marx-Straße, die Stoewerstraße als auch Hinzenkamp sind befestigt (Asphaltbitumen) und mit den Hauptleitungen aller Versorgungsträger versehen:
 - Wasser- und Abwasser
 - Wasser- und Abwasserverband Ueckermünde
 - Elektro / Erdgas
 - E.ON e.dis Energie Nord AG

Die Grundstücke unterliegen grundsätzlich dem Anschluss- und Benutzungszwang.

6. Umwelt- u. Immissionsschutz

Das Satzungsgebiet liegt vollständig innerhalb der z.Z. noch gültigen Trinkwasserschutzzone III.

Anlagen / Einrichtungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen gemäß WHG und LWaG nachweislich so beschaffen sein, dass keine nachteilige Gewässerbeeinflussung erfolgt.

Die Trinkwasserversorgung Eggesins erfolgt jedoch inzwischen vollständig von der Wasserfassung Altwarp (ca. 15 km Entfernung) und nicht mehr von einer Wasserfassung Eggesins aus. Seitens der Städte Torgelow und Eggesin sowie des Versorgungsträgers wurde die Aufhebung der Trinkwasserschutzzone in Form eines Planfeststellungsverfahrens beantragt.

Auf dem Gelände des angrenzenden ehemaligen Fuhrparks ist nur die Nutzung des militärhistorischen Vereins und durch die Nutzung eines Fahrschulunternehmens geringer Fahrzeugverkehr zu verzeichnen; vernachlässigbar selten einmal in den Abendstunden. Beschwerden hinsichtlich unzumutbarer Lärmbelästigungen o. dgl. seitens der Anwohner bzw. Vorgänge hinsichtlich unzumutbarer Lärmbelästigungen sind nicht bekannt bzw. nicht aufgetreten. Es kann daher auch für das Gebiet dieser Satzung, und hier insbesondere für die östlich angrenzenden Ergänzungsflächen, davon ausgegangen werden, dass durch die Nutzung des ehemaligen Fuhrpark Immissionen in einer das Wohnen beeinträchtigenden Quantität und Qualität nicht verursacht werden.

Die südlich vom Satzungsgebiet befindliche Stallanlage dient nicht der dauernden Rinderhaltung. Die Rinderhaltung (Schlachtvieh) erfolgt ganzjährig im Freien auf wechselnden Grünflächen im gesamten Gemarkungsbereich der Stadt Eggesin. Die vorhandene Stallung wird ausschließlich sporadisch zur kurzzeitigen Unterbringung schonungsbedürftiger Tiere (Krankheit; Abkalben etc.) genutzt.

Obwohl der Hinzenkamp bereits seit mehreren Jahren in der gegenwärtigen Intensität bewohnt ist sind das Wohnen relevant störende Geruchsbelästigungen nicht in Erscheinung getreten bzw. nicht zur Kenntnis der Stadt Eggesin gelangt. Es kann daher auch für die gegenüber dem Hinzenkamp befindlichen Ergänzungsflächen davon ausgegangen werden, dass die sporadische Nutzung der Stallanlage nicht von immissionsschutzrechtlicher Relevanz ist.

7. Künftige Bebauung / Festsetzungen

Mit der strukturergänzenden Abrundung im Bereich des Hinzenkamp kann erschlossenes Bauland der Umgebung entsprechend bebaut werden.

Die städtebauliche Ordnung wird durch die vorhandene Bebauung dahingehend bestimmt, dass sich die Hauptgebäude deutlich zur Verkehrsfläche hin orientieren, hier dominieren und sich die Nebengebäude, Garagen und Carports zurückgesetzt bzw. hinter dem Hauptgebäude befinden. Nebenanlagen, Garagen und Carports sollen daher in jedem Fall nicht vor die Bauflucht des Hauptgebäudes vortreten, sondern sich diesem unterordnen. Mit einer eindeutigen Festsetzung wird dem Rechnung getragen und die städtebauliche Ordnung gesichert.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung lassen sich eindeutig aus der Umgebungsbebauung/-nutzung ableiten. Als Nutzungsart dominiert hier die Wohnnutzung i.S. eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO in eingeschossiger und offener Bauweise. Neubebauungen müssen sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB diesem Rahmen einfügen bzw. sind nur in diesem Rahmen zulässig.

Zulassungsmöglichkeiten für die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, sonstiges nicht störendes Gewerbe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden angesichts der vorhandenen Homogenität kaum gesehen.

Als Formen der offenen Bauweise sind unter Beachtung des § 34 Abs. 1 BauGB Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen sind aufgrund ihres Fehlens in der direkt umgebenden Örtlichkeit nicht zulässig.

In die künftige Ortsbildgestaltung muss auch die höhenmäßige Einordnung der Gebäude einbezogen werden.

Um die Gebäude ortstypisch geländenah einzuordnen und aufwendige Treppenanlagen zu vermeiden, wurde für die Hauptgebäude die Höhe der Oberfläche des Erdgeschossfußbodens auf max. 60 cm über der grundstückszugehörigen Straßenoberkante begrenzt.

Die Wohnhäuser sind so zu stellen, dass die Schlafzimmer zu der lärmabgewandten Seite (Straßenseite) zu orientieren sind.

8. Naturräumlicher Ausgleich

Auf den Flächen im Geltungsbereich der Satzung stehen nur wenige Sträucher und Großbäume auf. Um die Kollision der Bebauungsabsicht mit den vorhandenen Gehölzen zu vermeiden und eine effektive Flächennutzung zu ermöglichen wird auf eine Erhaltungsfestsetzung verzichtet. Die Beseitigung der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindlichen und eingemessenen Gehölze bleibt somit grundsätzlich zulässig. Durch die Stadt Eggesin erfolgt jedoch keine generelle Fällung der Gehölze. Dem jeweiligen Bauherrn ist es freigestellt, diese Option wahrzunehmen. In Abhängigkeit von Größe und Anzahl der Gehölze ist ihre Beseitigung genehmigungspflichtig durch die Stadt Eggesin. Die Genehmigung ist durch den Bauherrn zu erwirken; die Beseitigung wird i.d.R. durch Ersatzpflanzungen auszugleichen sein.

Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen ohnehin als strukturreiche Zier- und Nutzgärten angelegt werden. Für den Anteil an einheimischen Laubbäumen, Hecken aus Laubgehölzen oder anderweitig freiwachsenden Laubgehölzen (ohne Formschnitt) sowie Wiese (bis 3-malige Mahd/Jahr) kann nach landläufiger Praxis von 30 % ausgegangen werden. Dabei wird Wiese als Zierrasen mit Sicherheit mehr als

3-mal pro Jahr gemäht werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass Zuwegungen und Stellplätze auf den Grundstücken maximal mit Natur- oder Betonsteinpflaster befestigt werden, so dass hiermit eine Versickerungsmöglichkeit gegeben ist.

Die langjährige Nutzung des Flurstückes 561/1 als Lagerfläche für Baustoffe und andere Materialien stellt bereits eine teilweise Versiegelung desselben bzw. einen Eingriff in den Natur- und Wasserhaushalt dar; wird aber mit der zukünftigen Bebauung und Nutzung und somit der Aufhebung als Lagerfläche wieder minimiert.

Darüber hinaus weisen die mageren Sandböden im Geltungsbereich der Satzung nur eine geringe Bodenqualität auf.

Vor diesem Hintergrund stellt die Umsetzung der Satzung einen als gering zu bewertenden naturschutzrechtliche Eingriff i.S.d. § 8 BNatSchG dar. Dieser lässt sich jedoch nicht vermeiden.

Zum Ausgleich des Eingriffes wird es als hinreichend angesehen, je 100 m² überbauter Grundstücksfläche die Anpflanzung eines Baumes und die Anlage von 10 m² Strauchpflanzung festzusetzen.

In Anpassung der Örtlichkeit und den angrenzenden Landschaftsraum soll die Bepflanzung vorrangig mit einheimischen standorttypischen Arten, wobei auch Obstbäume zulässig sind, erfolgen und wird daher auf einen Anteil von mindestens 80% festgesetzt.

Eggesin, d. 06.06.2007

Gutgesell
Bürgermeister

**SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBauO M-V
DER STADT EGGESIN**

**für den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung
Karl-Marx-Straße/Hinzenkamp der Stadt Eggesin**

- BEGRÜNDUNG -

Stand: April 2007

Anordnung und Gestaltung der baulichen Anlagen sollen aus der prägenden (Umgebungs-) Bebauung in Heidestraße und Karl-Marx-Straße abgeleitet werden bzw. diese aufgreifen, um die vorhandene städtebauliche Ordnung zu wahren und Neubebauung dieser harmonisch einzugliedern.

Die Analyse ergab, dass sich die Hauptgebäude deutlich zur Verkehrsfläche hin orientieren und dass Nebengebäude sowie Carports/Garagen vorrangig zurückgesetzt zum Hauptgebäude angeordnet sind. Nur in wenigen Fällen befinden sich Garagen/Carports auf einer Höhe (Bauflucht) mit dem Hauptgebäude.

Diese vorhandene städtebauliche Ordnung soll auch im Geltungsbereich der Satzung gesichert sein bzw. sich dort wiederfinden. Nebenanlagen, Garagen und Carports sollen daher in jedem Fall nicht vor die Bauflucht des Hauptgebäudes vortreten, sondern sich diesem unterordnen. Mit einer eindeutigen Festsetzung wird dem Rechnung getragen und die städtebauliche Ordnung gesichert.

In die künftige Ortsbildgestaltung muss auch die höhenmäßige Einordnung der Hauptgebäude, ihre Dachform und die Ausführung der Außenwände einbezogen werden.

Der Umgebungsbestand an Hauptgebäuden gibt hier fast ausschließlich das Satteldach in seinen verschiedenen Ausgestaltungen (spitz- und flachgeneigt, Walm, Krüppelwalm) an.

Hinsichtlich der Höhenlage der Gebäude ist eine geländenahe Einordnung derselben ortstypisch. Diese soll ebenfalls beibehalten bleiben und auch zugleich aufwendige Treppenanlagen vermeiden.

Durch entsprechende Festsetzungen werden diese Merkmale auch für das Plangebiet gesichert.

Nach der Örtlichkeit, aber auch erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen ohnehin als strukturreiche Zier- und Nutzgärten angelegt werden. Für den Anteil an einheimischen Laubbäumen, Hecken aus Laubgehölzen oder anderweitig freiwachsenden Laubgehölzen (ohne Formschnitt) sowie Wiese (bis 3malige Mahd/Jahr) kann nach landläufiger Praxis von 30 % ausgegangen werden. Dabei wird Wiese als Zierrasen mit Sicherheit mehr als 3-mal pro Jahr gemäht werden.

Es kann ebenfalls erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass Zuwegungen und Stellplätze auf den Grundstücken maximal mit Natur- oder Betonsteinpflaster befestigt werden, so dass hiermit eine Versickerungsmöglichkeit gegeben ist.

Die langjährige Nutzung des Flurstückes 561/1 (neu 561/8) als Lagerfläche für Baustoffe und andere Materialien stellt bereits eine teilweise Versiegelung desselben bzw. einen Eingriff in den Natur- und Wasserhaushalt dar; wird aber mit der Aufgabe und der neuen Nutzung als Wohnbauland minimiert.

Darüber hinaus weisen die mageren Sandböden im Geltungsbereich der Satzung nur eine geringe Bodenqualität auf.

Vor diesem Hintergrund stellt die Umsetzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung K.-Marx-Straße/Hinzenkamp einen als gering zu bewertenden naturschutzrechtliche Eingriff i.S.d. § 8 BNatSchG dar. Dieser lässt sich jedoch nicht vermeiden.

Zum Ausgleich des Eingriffes wird es insofern als hinreichend angesehen, je 100 m² überbauter Grundstücksfläche die Anpflanzung eines Baumes und die Anlage von 10 m² Strauchpflanzung festzusetzen.

In Anpassung der Örtlichkeit und den angrenzenden Landschaftsraum soll die Bepflanzung vorrangig mit einheimischen standorttypischen Arten, wobei auch Obstbäume zulässig sind, erfolgen und wird daher auf einen Anteil von mindestens 80% festgesetzt.

Eggesin, d. 06.06.2007

Gutgesell
Bürgermeister