

KLARSTELLUNGS - UND ERGÄNZUNGSSATZUNG



LEOPOLDSHAGEN

UECKER - RANDOW – KREIS

Stand: 02 / 2005

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
LEOPOLDSHAGEN

- Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Leopoldshagen
Landkreis Uecker - Randow

Bearbeitung: Dipl.- Ing. Eveline Schütze
Dipl.- Ing. Beate Wagner

Arch. für Stadtplanung
Ziegelbergstraße 8
17033 Neubrandenburg

Stand: 02 / 2005

Inhalt

1. Grundlagen
 2. Veranlassung und Ziele
 3. Geltungsbereich
 4. Bestandsangaben
 - Nutzungs- und Ortsstruktur
 - Erschließung
 5. Planungsvorgaben
 - Strukturentwicklung
 - Erschließung
 - Umweltschutz
 - Begründung der Festsetzungen
 - Naturräumlicher Ausgleich
-

1. Grundlagen

Die Gemeinde Leopoldshagen erlässt eine Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Leopoldshagen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB.

Rechtsgrundlagen sind:

1. das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) i. V. m. § 233 BauGB
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)
4. das Landesplanungsgesetz (LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503)
5. die Kommunalverfassung (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M- V S. 29) geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern.
6. die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V S. 78) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468)

Planungsgrundlagen sind:

1. der Aufstellungsbeschluss der Satzung durch die Gemeindevertretung vom 18.12.2001
2. die im Amt Ueckermünde-Land vorhandenen Flurkarten der Fluren 2,3 und 4 der Gemarkung Leopoldshagen sowie die Ergänzung der Bebauung nach Ortsbegehung (nicht eingemessen)
3. die Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs.5 BauGB
4. das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.92 (GS Meckl.-Vorp.GL.Nr.753-2)
5. das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz)
6. die vorläufig gültige landesweite Inventarisierung von Bauten mit Denkmaleigenschaften
7. Baumschutzverordnung für den Landkreis Uecker-Randow
8. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern
9. Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern , September 1998
10. Landeswaldgesetz

2. Veranlassung und Ziele

Zur Deckung des Wohnbedarfs der Gemeinde Leopoldshagen und zur dauerhaften Sicherung als Wohnstandort hat die Gemeindevertretersitzung beschlossen, die im Zusammenhang bebaute Ortslage Leopoldshagen klarzustellen und unter Einbeziehung einzelner am Ortsrandbereich befindlicher Grundstücke abzurunden.

Die städtebauliche Ordnung gemäß § 34 Abs. 1, 2, und 3 BauGB kann mit Erlass dieser Satzung gewährleistet werden.

Die Satzung verfolgt weiterhin folgende Ziele:

- Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erhalten,
- einzelne Grundstücke am Siedlungsrand mit in den Innenbereich einzubeziehen,
- durch Bereitstellung weiterer Bauflächen die Einwohnerzahl zu stabilisieren,
- für den naturschutzrechtlichen Eingriff bisheriger Außenbereichsflächen den Ausgleich festzusetzen.

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Leopoldshagen liegt nicht vor.

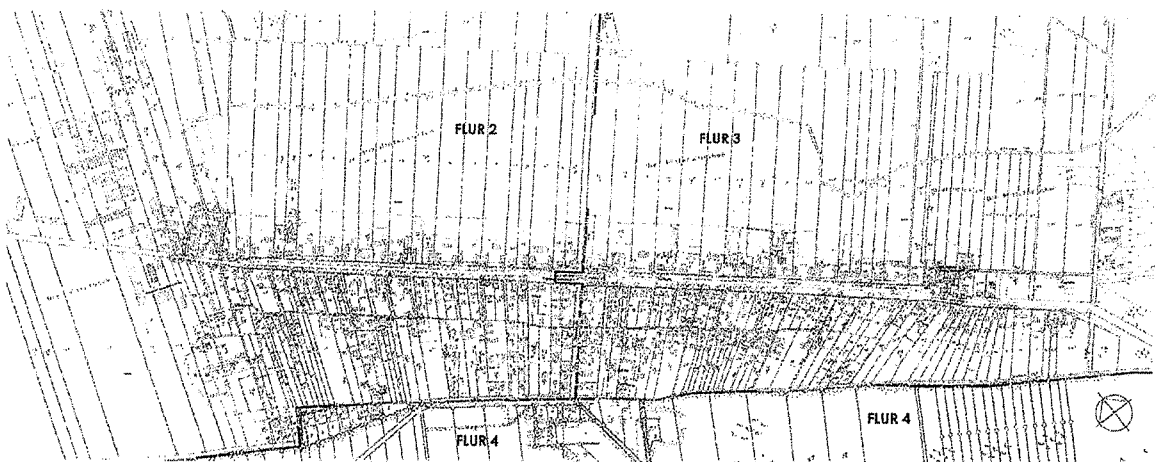
Die Satzung entspricht den aktuellen Zielen der gemeindlichen Entwicklung. Weiterer Bedarf bezüglich der Ausweisung von Bauflächen ist derzeit nicht absehbar.

3. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich der Ortsursprung sowie die in den Hauptentwicklungsetappen entstandenen Baustrukturen.

Das betrifft auch die Einbeziehung Bebauung der 80er Jahre sowie die Stallanlage am Westende der Hinterreihe sowie den Bauhof am nördlichen Ortsausgang, die einen unmittelbaren Bebauungszusammenhang mit der Ortsstruktur erkennen lassen. Die Siedlungsbereiche am östlichen Ortseingang und südlich der Bahnhofstraße bilden auf Grund des geringen Bauvolumens und der trennenden Wirkung der Erschließungsstraßen keinen Ortszusammenhang mit der angrenzenden Bebauung. Auch die Wohnbereiche Grünberg und Hohe Heide sind Splittersiedlungen im Außenbereich, deren Fortbestand und Entwicklungschancen nach § 35 BauGB geregelt wird.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über Flurstücke der Fluren 2,3 und 4 der Gemarkung Leopoldshagen.



4. Bestandsangaben

Nutzungs- und Ortsstruktur

Prägende Erschließungsstruktur ist das Straßendorf mit mittig gelegener Kirchinsel. In der Ortsstruktur und im Ortsbild sind heute noch die charakteristischen Merkmale der Entstehungszeit ablesbar.

Ab 1748 besiedelten Kolonisten planmäßig den nördlichen Teil entlang der Straße zwischen Anklam und Ueckermünde mit z.T. großen Bauernhöfen. In der Mitte wurde um 1755 die kleine Fachwerkkirche erbaut und jedem Hof gegenüber auf der anderen Seite des breiten Angers kleine, überwiegend Doppelwohnhäuser für Tagelöhner gebaut. Für Saisonarbeiter entstanden ebenfalls südlich der Kirche zusätzlich Schnitterkasernen. Anfang des 19. Jh., nach Beendigung der französischen Besetzung wurde die „zweite Reihe“, die Hinterreihe bebaut. Nach der Reichsgründung 1871 setzte ein weiterer Bauboom ein. Aus den Jahren um die Wende zum 20. Jh. stammt eine große Zahl von Gebäuden in Leopoldshagen. Die Entwicklung vollzog sich weiter in Richtung Bahnhofstraße und entlang der in südlicher Richtung führenden Stichstraßen über die Hinterreihe hinaus. Die älteste

nahezu unverbaute Bausubstanz, darunter alte Scheunen, Bauernhäuser und verschiedene Baudetails sind Zeugnisse alter Baukulturen und stehen unter Denkmalschutz.

- Dorfstraße 90-91, Wohnhaus
- Kirche
- Friedhofskapelle
- Dorfstraße 39/40, Wohnhaus mit Nebengebäude
- Dorfstraße 107, Stall
- Dorfstraße 116, Stall
- Dorfstraße 127, Stall
- Dorfstraße 128a, alte Mühle
- Hinterreihe 163, ehemalige Schule
- Hinterreihe 168, Haustür
- Kriegerdenkmal

Die Baudenkmale unterliegen dem Schutz durch das Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V). Alle Maßnahmen am Denkmal bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG M-V.

Bei eventueller Umgebungsbebauung sind die Belange der Baudenkmalpflege gem. § 7 Abs. 1 u. 7 des DSchG M-V zu berücksichtigen.

Nach 1945 setzten Entwicklungen ein, die das Leben auf dem Lande grundlegend veränderten. Die kleinteiligen Strukturen bäuerlicher Wirtschaft verschwanden zugunsten weniger landwirtschaftlicher Industriebetriebe.

Mit dem Aufstreben der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften entstanden abseits des historischen Ortskerns Wohnhäuser in Geschossbauweise und moderne Stallanlagen.

Die weitere bauliche Entwicklung und Verdichtung vollzog sich in geringem Umfang im Bereich der Bahnhofstraße und Hinterreihe.

Die Bautätigkeit in den letzten Jahren war, begründet durch fehlendes Baurecht, eher verhalten.

Insbesondere der Siedlungsteil südlich der Dorfstraße zwischen Hinterreihe und Bahnhofstraße ist locker bebaut. Die hier vorhandene typische Bebauung in 2. und sogar 3. Reihe ermöglicht unter Beibehaltung des vorhandenen Erschließungssystems eine Bebauungsverdichtung, ohne eine städtebauliche Unterordnung zu befürchten.

Der südlich an die Bebauung angrenzende Wald beschränkt die zukünftige bauliche Entwicklung im Bereich der Bahnhofstraße.

Im Norden reicht das EU-Vogelschutzgebiet Peenetal vom Kummerower See bis Schadefähre bis nahezu an die bebaute Ortslage heran. Die Ortslage befindet sich zum Teil im Landschaftsschutzgebiet Haffküste und muss vor Sitzungsgenehmigung davon ausgegrenzt werden.

Der Gemeindehauptort Leopoldshagen besitzt auf Grund seiner guten verkehrlichen Anbindung und des attraktiven Umlandes hohe Wohnqualität und bietet gute Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des sanften Tourismus.

Ca. 850 Einwohner leben heute in Leopoldshagen. Leopoldshagen hat keine zentralörtliche Bedeutung und übernimmt hauptsächlich die Funktion eines Wohndorfes ohne gewerbliche und landwirtschaftliche Aktivitäten ganz

auszuschließen. Das Mittelzentrum mit Teilfunktion Ueckermünde übernimmt für die Gemeinde Leopoldshagen die Versorgungs- und Betreuungsfunktionen. Verwaltet wird die Gemeinde über das Amt Ueckermünde-Land mit Sitz im ca. 10 km entfernten Ueckermünde.

Erschließung

Für die Ortslage Leopoldshagen liegt im Archiv der Außenstelle des Geologischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern, Neubrandenburg, ein ingenieurgeologisches Gutachten vor, in das Einsicht genommen werden kann. Mit Ausnahme der recht hohen Grundwasserstände (etwa 1 – 2m u. Gel.) werden keine relevanten baugrundbedingten Probleme erwartet. Nach der Geologischen Oberflächenkarte M 1:100.000 stehen im Satzungsgebiet überwiegend nichtbindige Böden des Pleistozäns (Sande in Mächtigkeiten von mehr als 2 m) an. Das Grundwasser im Bereich der Ortslage ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Es fließt nach N bzw. NNE zum Kleinen Haff. Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers beträgt < 2 m.

Die Hauptverkehrserschließung erfolgt über die Landesstraße Nr. 31, die den Ort von West nach Ost quert.

Alle weiteren Erschließungsstraßen sind bis auf Bereiche der Hinterreihe Gemeindeeigentum. Hier verlaufen teilweise öffentliche Wege über private Grundstücke. Über ein späteres Flurneuordnungsverfahren soll in diesen Wegeabschnitten öffentliches Eigentum hergestellt werden.

Die Wasserversorgung im Geltungsbereich der Satzung erfolgt aus dem Wasserwerk Leopoldshagen. Die Wasserfassungen liegen im Wald bei Mönkebude.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt zur Zeit noch dezentral über Kleinkläranlagen und abflusslose Gruben.

Alle im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Flächen gelten als erschlossen.

5. Planungsvorgaben

Unter Berücksichtigung auch der touristischen Funktion der Gemeinde (Tourismusentwicklungsraum) plant die Gemeinde, bisherige Außenbereichsflächen für den längerfristigen Wohnbedarf auszuweisen. Dadurch sind Flächenreserven vorhanden, die es ermöglichen, auf die zeitliche Verfügbarkeit flexibel zu reagieren. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes soll sich vorrangig am Eigenbedarf der Gemeinde orientieren und der steigenden Nachfrage nach Zweitwohnungen gerecht werden.

Um der Nachfrage zu entsprechen, soll sich die Entwicklung des Wohnungsbestandes bei annähernd gleichbleibender Einwohnerzahl auch zukünftig bedarfsorientiert vollziehen:

1. durch die Sanierung des Bestandes und
2. durch den individuellen Wohnungsneubau in niedriggeschossiger Bauweise auf Lückenstandorten bzw. strukturergänzend und -abrundend.

Strukturentwicklung

Die Ortsstruktur soll erhalten bleiben bzw. nur strukturverträglich ergänzt und abgerundet werden. Das betrifft insbesondere die historisch gewachsenen Baustrukturen in der Hinterreihe, der Bahnhofstraße und südlich der Dorfstraße am Ortsausgang entlang der Erschließungsstraßen.

Eine Tiefenbebauung auf den teilweise sehr schmalen Grundstücken durch Wohn- und Funktionsgebäude die bis in 2. und 3. Gebäudereihe vorhanden ist, ist für einen Großteil des Dorfbereiches typisch. Ortstypisch ist auch, dass sich die Wohnbebauung in einem größeren Abstand zur Erschließungsstraße befindet und sich städtebauliche Raumsituationen relativ zufällig ergeben. Diese Baustruktur prägt die vorhandene städtebauliche Ordnung.

Eine bauliche Entwicklung im Bereich der Bahnhofstraße wird durch den südlich angrenzenden Wald eingeschränkt. Zu beachten ist der Waldabstand nach § 20 des Landeswaldgesetzes (LWaG M-V). Daraus ergibt sich ein Mindestabstand zwischen Waldkante und baulichen Anlagen von 50m, der in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde auf 30m verringert werden kann. Mit Schreiben vom 03.12.2004 wurde für den Ort Leopoldshagen die Unterschreitung des Abstandes zum Wald auf 30 m durch die untere Forstbehörde genehmigt.

Für ca. 850 Einwohner stehen 345 Wohnungen zur Verfügung, d.h. 2,46 Einwohner bewohnen eine Wohnung. Diese Belegung ist überdurchschnittlich hoch. Zukünftig ist damit zu rechnen, dass bei annähernd gleichbleibender Einwohnerzahl weiterer Wohnungsbedarf besteht. Eine Reduzierung der Belegungsquote z.B. auf 2,2 EW/WE (vgl. M-V 2,20 EW/HH¹) erfordert zusätzlich ca. 40 WE.

Auf ca. 65.000 m², die derzeit nicht dem Innenbereich zuzuordnen sind, kann dieser Bedarf abgedeckt werden.

Durch zeichnerische Festsetzungen insbesondere im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße und am Ortsausgang südlich der Dorfstraße soll die Bebauung auf den sehr tiefen Flurstücken eingegrenzt werden, so dass sich hier, wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine straßenbegleitende Bebauung entwickeln kann und eine teppichartige Überbebauung ausgeschlossen wird.

Bei der Analyse und Prognose des zu erwartenden Wohnungsbedarfes ist auch zu beachten, dass das Wohnen in Wohnblöcken (ca. 45 WE) in Ortsrandlage gerade für die Landbevölkerung eine untypische und unattraktive Wohnform darstellt und in nächster Zukunft auch von hier aus der Bedarf nach individuelleren Wohnformen zunehmen wird.

Die möglichen Bauflächen dienen überwiegend dem „ländlichen Wohnen“ in lockeren Baustrukturen.

Eine Einschränkung für die Überbauung der Grundstücksflächen innerhalb des durch die Satzung festgelegten Ortszusammenhangs für die baulichen Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Stellplätze) und § 14 BauNVO (Nebenanlagen) ist nicht möglich, da dies aus der Umgebung nicht abzuleiten ist.

¹ Angabe des Statistischen Landesamtes M-V, Stand 4/99

Einer möglichen Veränderung von Gebäudenutzungen zu Wohn- und Erholungszwecken kann nur zugestimmt werden, wenn gesichert ist, dass von vorhandenen, gewerblich genutzten Grundstücken einschließlich Tierhaltung keine unzulässigen Einwirkungen auf das Gebäude mit neuer Nutzungsart ausgehen. Die bauliche Strukturentwicklung soll dem vorhandenen Freiflächensystem nicht widersprechen.

Erschließung

Verkehr

Das Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße 31 resultiert aus dem Quell- und Zielverkehr der Einwohner und Urlauber, hauptsächlich jedoch aus dem Durchgangsverkehr zwischen Ueckermünde und Anklam. Die übrigen Erschließungsstraßen sind ausschließlich Anlieger- bzw. Wohnstraßen mit Ausnahme der Bahnhofstraße, die Sammelstraßencharakter für die Erschließung der südlichen Bauflächen übernimmt.

Wasserversorgung- und Abwasserbeseitigung

Grundvoraussetzung für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in der Gemeinde ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.

Die zeitgemäße Wasserversorgung kann über das vorhandene Netz gewährleistet werden.

Die häuslichen Abwässer sollen entsprechend der vorliegenden Abwasserkonzeption über ein zentrales Leitungssystem mit Pumpwerken und Druckrohrleitung der Kläranlage Hoppenwalde zugeführt werden.

Wenn 2003 die Pumpleitung nach Mönkebude realisiert ist, soll ab 2004 die gesamte im Zusammenhang bebaute Ortslage in 4 Bauabschnitten zentral entwässert werden. Auf Grund der Höhenlage ist ein System von Freigefälle- und Druckrohrleitungen notwendig, um den Anschluss aller Grundstücke, auch der geplanten Bauflächen, zu ermöglichen. Bis zur zentralen Erschließung können nach Einzelfallprüfung abflusslose Gruben zugelassen werden.

Das anfallende Regenwasser (z.B.) ist so weit wie möglich am Anfallort zu versickern, um so mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden. Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist über geeignete wasserwirtschaftliche Anlagen abzuleiten, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Bei der Sammlung und Ableitung von eventuell verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. von Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorfluter ggf. Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung bzw. -klärung vorzusehen.

Löschwasser

Entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe c des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwassers hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ –Fassung August 1997- in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestelle anzuordnen.

Die Sicherstellung des Löschwassers erfolgt mit einer Ausnahme (AWO) über Flachspiegelbrunnen, die im Dorfgebiet verteilt vorhanden sind.

Energieversorgung

Das Versorgungsnetz der e.dis Nord AG ist im Bereich der Ortslage verkabelt. Lediglich eine Mittelspannungsfreileitung quert den Ort.

Die Versorgung ist gegenwärtig ausreichend und wird als stabil eingeschätzt. Auch die neu zu versorgenden Bebauungen sollen über Erdkabel versorgt werden.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten.

Im Bereich der Freileitungen ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit von Maststandorten jederzeit gewährleistet sein muss. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Masten sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

Freileitungen mit einer Nennspannung kleiner/gleich 1 kV

Grundsätzlich sind die allgemeinen Abstände nach DIN VDE 0211 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

Bei Freileitungen bis 1 kV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 1 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird.

Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV

Grundsätzlich sind die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

Bei Freileitungen mit einer Nennspannung > 1 kV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter, Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten.

Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird.

Kabel

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindestingrabetiefen sind

Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Die Heizungen der Wohn- und Gewerbegebäude werden zum größten Teil mit flüssigen und gasförmigen Brennstoffen betrieben (Heizöl und Flüssiggas). Im Rahmen der Ortsentwässerung ist die Erschließung der Ortslage mit Erdgas geplant.

Zum Schutz der Versorgungsleitungen sind zu beachten:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“
3. „Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS Aktiengesellschaft“ und
„Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.DIS Aktiengesellschaft“

Telekom

Die fernmeldetechnische Versorgung der Gemeinde kann als ausreichend eingeschätzt werden und sollte auch weiterhin bedarfsgerecht ausgebaut werden. In allen Straßen sollen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und jederzeit der ungehinderte Zugang zu den vorhandenen Anlagen möglich ist.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Allgemein für alle Erschließungsmaßnahmen gilt:

- Für die vorhandenen Versorgungsanlagen sind die Leitungsrechte zu sichern. Um vorhandene Anlagen ohne Missstände nutzen zu können, sind durch die Versorgungsträger rechtzeitig Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen vorzunehmen. Geplante Vorhaben sind bei den zuständigen Versorgungsträgern und Behörden vor Baubeginn zu beantragen. Überbauungen, Bepflanzungen sowie Erdstoffauf- und -abtragungen im Leitungsbereich sind nicht zulässig.
- Für geplante Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.
- Werden Tiefenbebauungen durch Wohn-, Geschäfts-, Büro oder Ferienhäuser in Anpassung an die vorhandene Umgebung und unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesbauordnung vorgenommen, ist die Erschließung mit Anbindung an den öffentlichen Raum auch z.T. privatrechtlich zu sichern.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen.
Wenn während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Die Aufnahmepunkte des amtlich geodätischen Grundlagenternetzes sind zu schützen. In der Örtlichkeit sind diese Punkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. Die Lagefestpunkte haben im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte. Daher wurde auch der Punkt 764001208, außerhalb des Geltungsbereiches, lagemäßig in die Planzeichnung übernommen.
Vermessungsmarken sowohl von Grenzpunkten als auch von Festpunkten sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V (VermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVObI.M-V S. 524) gesetzlich geschützt. Falls einer der angegebenen Punkte durch Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen) vor Baubeginn ein Antrag auf Verlegung des Aufnahmepunktes beim Fachdienst Vermessung/ Kataster des Landkreises zu stellen. Das beauftragte Bauunternehmen ist entsprechend aktenkundig zu belehren.

Umweltschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18 005, Beiblatt 1 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Ggf. sind die Schlafräume auf der dem Schall abgewandten Seite anzuordnen.

Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrissgestaltung sollte so erfolgen, dass mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von 4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen im Bereich ihrer Anwendung die Einrichtungen so beschaffen sein, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu befürchten ist. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19g bis 19l WHG sowie des § 20 LWaG nachweislich einzuhalten.

Nach gegenwärtigen Erkenntnissen befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen, Altstandorte bzw. altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I Nr. 16, S. 502).

Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie:

- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,

Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbl. Abfälle etc.)

ist dies anzuzeigen und Auskünfte darüber an den Landrat als zuständige Behörde zu geben. Auch bei ggf. anfallenden besonders überwachungsbedürftigen Abfällen sind Informationen bzw. Genehmigungen im StAUN Ueckermünde, Abt. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft einzuholen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung.

Bei den beabsichtigten Lückenbebauungen sind die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO zu prüfen. Schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohnbebauung sind auszuschließen.

Die Bestimmungen der geltenden Abfallsatzung des Landkreises Uecker-Randow sind einzuhalten.

Während der Baumaßnahmen sind die DIN 18920 und RAS LG-4 (Technische Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten.

Bei der Wahl der Feuerungsanlage für entsprechende Gebäude, die zu beheizen sind, ist aus immissionsschutzrelevanten Gründen auf Technologien zu verweisen, bei denen umweltfreundliche Heizmedien Verwendung finden.

Bei der Errichtung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen sind die Abstandsforderungen zum schutzbedürftigen Gebiet gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz einzuhalten.

Begründung der Festsetzungen

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung lassen sich aus der Umgebung ableiten. Im gesamten Ortsbild dominieren die Hauptgebäude im Straßenbereich.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Ordnung und der Verhinderung von Zersiedlungseffekten auf den zumeist sehr tiefen ländlichen Grundstücken nördlich der Bahnhofstraße und südlich der Dorfstraße wurde die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen mit Wohn- und Funktionsgebäuden durch die Festsetzung von Baugrenzen eingeschränkt, so dass in diesen Bereichen die ansonsten typische Bebauung in 2. und teilweise 3. Reihe ausgeschlossen wird.

Für bisher unbebaute Flächen im Geltungsbereich der Satzung wird eine Abstandsfläche von 30m zum Waldrand als von der Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt.

Die Größe und Gestaltung der Grundstücke muss gemäß LBauO M-V so erfolgen, dass die notwendigen Stellplätze darauf abgesichert werden können.

Für alle zu bebauenden Grundstücke ist unter Einhaltung der Festsetzungen der Satzung der §34 Abs.1 BauGB entsprechend anzuwenden.

Naturräumlicher Ausgleich

Die bauliche Entwicklung soll unter Beachtung des vorhandenen Gehölzbestandes erfolgen. Zur Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes gilt die Baumschutzverordnung für den Landkreis Uecker-Randow. Der Schutzstatus von Alleebäumen und Baumreihen wird darüber hinaus im § 27 LNatSchG M-V geregelt.

Für die gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB zu bebauenden bisherigen Außenbereichsflächen soll ein ökologischer Ausgleich erfolgen.

Das betrifft die Grundstücke:

Flur 2 – FS: 163; 160; 159; 158; 157; 155/9; 155/3; 146; 145/1; 145/2; 144; 142/1; 141/2; 134; 133; 127; 126; 115; 114; 102/3; 101/1; 101/3; 100/2; 100/1; 99; 92; 91/1; 91/2; 90; 81/5; 81/3; 80; 74/5; 74/2; 74/4; 73/2

Flur 3 – FS: 106/1; 105; 104; 103; 102; 101; 100; 99; 98; 97; 96; 95; 94; 93; 92; 90; 89/2

Nach § 9 Abs. 1a BauGB wird als Ausgleich für die Neuversiegelung o.g. Flächen ein Anpflanzgebot für die jeweiligen Grundstücke getroffen.

Die Flächen, für die die Ergänzungssatzung Anwendung findet, werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Um den Eingriff auszugleichen, erfolgen folgende Festsetzungen auf den gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die Satzung einbezogenen Flächen:

Auf den gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die Satzung einbezogenen Grundstücken ist pro 100 qm versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens

Variante 1: 1 Hochstamm, 2 Obstbäume, 25 Sträucher

Variante 2: 65 Sträucher

Variante 3: 2 Hochstämme, 1 Obstbaum, 20 Sträucher

Variante 4: 3 Obstbäume, 35 Sträucher

nachfolgender Qualität vorzunehmen:

Hochstamm: 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12cm mit Ballen, Hochstamm aus einheimischen und standorttypischen Laubgehölzen

Sträucher: 2 x verpflanzt ohne Ballen

Obstbäume: Hochstamm ohne Mindestanforderungen, es sind möglichst alte Obstsorten auszuwählen

Der Eingriff auf den einzelnen Grundstücken ist somit bei allen Varianten ausgeglichen, denn

Variante 1

1 Hochstamm	entspricht	30,0 qm Ausgleichsfläche
2 Obstbäume	entsprechen	30,0 qm Ausgleichsfläche
25 Sträucher	entsprechen	<u>37,5 qm</u> Ausgleichsfläche
	Summe	<u>97,5 qm</u> Ausgleichsfläche

Variante 2

65 Sträucher	entsprechen	<u>97,5 qm</u> Ausgleichsfläche
--------------	-------------	---------------------------------

Variante 3

2 Hochstämme	entsprechen	60,0 qm Ausgleichsfläche
1 Obstbaum	entspricht	15,0 qm Ausgleichsfläche
20 Sträucher	entsprechen	<u>30,0 qm</u> Ausgleichsfläche
	Summe	<u>105,0 qm</u> Ausgleichsfläche

Variante 4

3 Obstbäume	entsprechen	45,0 qm Ausgleichsfläche
35 Sträucher	entsprechen	<u>52,5 qm</u> Ausgleichsfläche
	Summe	<u>97,5 qm</u> Ausgleichsfläche

Bei allen vier Varianten beträgt die Ausgleichsfläche für 100 qm versiegelte Fläche annähernd ebenfalls 100 qm, so dass der Eingriff durch die festgesetzte Pflanzung ausgeglichen werden kann.

Für den Ausgleich und Ersatz sollen Pflanzungen aus standortgerechten einheimischen Gehölzen vorgenommen werden. Fremdländische Ziergehölze bieten in aller Regel keinen geeigneten Lebensraum für heimische Tierarten, so dass der naturschutzfachliche Ausgleich nicht eintritt.

Die Festsetzung der Pflanzgüte ist erforderlich, damit dorftypische Gehölze den Freiraum gestalten und eine entsprechende Anwachsgarantie gegeben ist.

Die Bepflanzung ist in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch den Bauherrn auszuführen, um eine schnelle Einbindung der Neubebauung in das Dorf- und Landschaftsbild zu erreichen.

Ist der Ausgleich auf den Grundstücken nicht ausreichend möglich, sind mittels städtebaulichem Vertrag, dauerhafter Gestaltungs- oder Pachtvertrag, beschränkt persönlicher Dienstbarkeit u.a. Ausweichflächen zu sichern.