

Begründung zur Satzung der Gemeinde Dobbertin über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Spendin gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2a BauGB-MaßnahmenG

Allgemeines

Nach Maßgabe des Baugesetzbuches ist der bebaute nicht beplante Innenbereich grundsätzlich bebaubar nach § 34 Abs. 1 und 3, während für den Außenbereich Einschränkungen nach § 35 bestehen. Um Bauanträge, -voranfragen, Genehmigungen und Entscheidungen schneller und eindeutiger regeln zu können und die Rechtssicherheit für die Bürger zu erhöhen, ist es erforderlich, den Innenbereich vom Außenbereich abzugrenzen.

Die Gemeinde Dobbertin erstellt die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 zur Klarstellung dieser Abgrenzung und bezieht nach Nr. 3 einzelne Außenbereichsgrundstücke sowie i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG eine Außenbereichsfläche zur Abrundung mit ein.

Es ist Ziel der städtebaulichen Entwicklung, Spendin als Wohn- und Landwirtschaftsstandort zu sichern und dafür geeignete Baugrundstücke anzubieten. Entsprechende Bauanträge und Voranfragen liegen der Gemeinde vor. Durch Lückenschließungen und Ergänzungen soll die städtebauliche Ordnung verbessert werden.

Die Aufstellung der Satzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr.1 u. 3 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 16.12.1996 für den Ortsteil Spendin der Gemeinde Dobbertin auf Grund des Wohnbedarfs in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG beschlossen.

Territoriale Bezüge

Der Ortsteil Spendin der Gemeinde Dobbertin liegt im Nordosten des Kreises Parchim (Amt „Mildenitz“) an der Landesstraße 17 zwischen Landschaftsschutzgebieten. Die Kreisstadt ist etwa 30 km entfernt. Bis zum Amtssitz in Goldberg sind es 7 km.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt durch die Landesstraße 17 bei Dobbertin an die Bundesfernstraße 192 (Wismar- Malchow, A 19). In Goldberg befindet sich der nächste Bahnhof der Regionalbahn (Wismar-Karow).

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt ca. 5.900 ha mit einem relativ hohen Anteil an Wald und Wasserflächen. Zur Gemeinde gehören neben Spendin und dem Hauptort noch mehrere Ortsteile und Ansiedlungen. Die Gesamteinwohnerzahl ist derzeit leicht rückläufig und betrug per 31.12.1996 1643 Personen.

Das Gemeindegebiet gehört naturräumlich zur Mecklenburgischen Seenplatte zwischen den großen Seen und dem oberen Warnowgebiet auf westlich der Mildnitz vorherrschendem z.T. recht sandigem Geschiebemergel der Grundmoräne und nordöstlich gelegenen ausgedehnten z.T. moorigen Sanderflächen zwischen den verschiedenen Staffeln der Weichsel-Kaltzeit. Die Gemeinde verfügt über ausgedehnte Wald- (3500 ha), Grünland- (600 ha) und Wasserflächen (450 ha), die z.T. als Naturschutzgebiete ausgewiesen sind, sowie eine Vielzahl kleiner Sölle, Moore und Gräben. Der Bereich grenzt an die Landschaftsschutzgebiete (LSG) „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildenitztal“ und „Nossentiner/ Schwinzer Heide“-Landkreis Parchim und gehört zum Naturpark (NP) Nossentiner/ Schwinzer Heide. Die durchschnittlichen Bodenwertzahlen liegen zwischen 30 und 35.

Im regionalen Raumordnungsprogramm ist Dobbertin als Bestandteil des Vorsorgeraumes Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Fremdenverkehrsentwicklungsraum ausgewiesen.

Auf Grund seiner Größe und der damit verbundenen Infrastrukturausstattung sowie seiner Rolle als Standort sozialer und touristischer Einrichtungen hat Dobbertin noch Teilfunktionen als ländlicher Zentralort für die umliegenden Gemeinden, die aber zu Gunsten der Stärkung des benachbarten Unterzentrums Goldberg nicht weiter entwickelt werden.

Siedlungsstruktur

Der Ortsteil Spendin liegt ca. 2 km nördlich Dobbertins und hat etwa 50 Einwohner. Spendin ist ein kleines ehemaliges Gutsdorf. Die Ortslage Spendins befindet sich östlich der Landesstraße (Denkmal: Meilenstein), von der spitzwinklig die Gemeindestraße abzweigt, die als Sackgasse endet. Vorher wird sie von der Achse der ehemaligen Gutsanlage gekreuzt, die wiederum an die Landesstraße anbindet.

Vom Gut sind lediglich noch einige, z.T. umgebaute oder umgenutzte Wirtschaftsgebäude vorhanden. Der nördliche Bereich wird weiter landwirtschaftlich (Rinderhaltung) genutzt. Auf den Standort des Gutshauses weisen Reste eines kleinen Gutsparkes hin. Die übrige Bebauung wird durch einige ehemalige Katen, Neubauernhäuser und Siedlungshäuser bestimmt.

Der Bebauungszusammenhang ist teilweise gestört bzw. droht verloren zu gehen. Neben traditionellen (eigentumsrechtlich oder naturräumlich bedingten) größeren Baulücken ist besonders durch Leerstand, Fehlnutzung (kleingartenähnlich, Feuerlöschteich) und drohenden Verfall die Ortsstruktur gestört.

Die Bebauung ist überwiegend eingeschossig, meist mit traufständigen Satteldächern, z.T. mit Krüppelwalm.

Das Maß der Bebauung ist dorftypisch relativ gering ($GFZ \leq 0,2$).

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Für die Gemeinde Dobbertin liegt kein Flächennutzungsplan vor. Um für den Ortsteil Spendin den Bestand und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und potentielle Bauflächen rechtseindeutig in den Innenbereich einzubeziehen, werden die Grenzen des Geltungsbereiches wie folgt festgelegt:

Der Geltungsbereich umfaßt lediglich die bereits besiedelte Ortslage entlang der Dorfstraße und des Angers meist mit der üblichen durch Nebengebäude oder Nutzungsgrenzen geprägten Bebauungstiefe von 30 m.

Ausgehend von der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur werden einzelne Außenbereichsgrundstücke (1, 2, 3) nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB und ein größerer unbebauter Bereich (A) nach § 4 Abs.2a BauGB-MaßnahmenG in den Innenbereich einbezogen. Dadurch wird eine effektivere Nutzung der vorhandenen Erschließung erreicht. Der landwirtschaftlich genutzte Teil der ehemaligen Gutsanlage wurde nicht mit einbezogen, da sich einerseits Vorhaben nach § 35 BauGB beurteilen lassen.

Andererseits soll der Bereich klar vom übrigen durch vorwiegende Wohnbebauung geprägten eigentlichen Satzungszweck abgegrenzt werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Einfügung in das Ortsbild zu gewährleisten, werden für die Fläche „A“ einzelne Festlegungen zur Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung entsprechend der prägenden Umgebung getroffen.

Bei den sonstigen, einer Bebauung zugeführten Lücken in der Ortslage richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Einfügungserfordernis.

Zur Erhaltung des dorftypischen Bildes und Verringerung des Eingriffs in den Naturhaushalt werden die wenigen vorhandenen markanten Bäume als zu erhaltendes Großgrün festgesetzt.

Grünordnung

Nach § 8a BNat.SchG ist der Träger der Bauleitplanung zur Regelung der Grünordnung verpflichtet. Dies betrifft allerdings nur die nach BauGB-MaßnahmenG einbezogene Außenbereichsfläche „A“. Diese wurde entsprechend ihres differenzierten Biotopwertes erfaßt und bewertet. Auf Grund der besonderen naturräumlichen Situation (LSG, NP), sind die Eingriffe in Natur- und Landschaft weitestgehend zu minimieren und der unvermeidbare Teil nachhaltig auszugleichen (s. Anlage: Ausgleichsbilanz). Dazu wurden die entsprechenden Festsetzungen getroffen. Im weiteren Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung dieser Festsetzungen, besonders hinsichtlich Termin und Pflegegarantien, zu sichern und die Hinweise zur Reduzierung des Erschließungsaufwandes und zum Schutz der Gehölze zu beachten. Besonders ist der auf den ehemaligen Gartenflächen teilweise vorhandene Obstbaumbestand entsprechend der gültigen Baumschutzverordnung des Landkreises zu bewerten, nach Möglichkeit zu erhalten oder für entsprechenden Ersatz zu sorgen (s. Anlage: Pflanzliste).

Zur Minimierung des Eingriffs ist die Möglichkeit gemeinsamer Erschließung von Doppelhäusern oder Nachbargrundstücken zu prüfen. Während der Bauphase ist besonderes Augenmerk auf den Schutz der Wurzelbereiche der Bäume zu legen und im Anschluß die Realisierung der Ausgleichspflanzungen zu gewährleisten.

Im öffentlichen Bereich sollten auch zusätzlich dorftypische Starkbäume an der Dorfstraße nachgepflanzt werden. Das ist zwar nicht als unmittelbarer Ausgleich erforderlich, trägt aber zur Verbesserung der Ökobilanz und des Ortsbildes bei.

Technische Versorgung/ Erschließung

Ein Vorhaben ist planungsrechtlich dann zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Das heißt andererseits, die Satzung nach § 34 BauGB bezieht nur Grundstücke ein, die im o. g. Sinne in ortsüblichem Maße auch erschlossen sind. Ein Anspruch auf einen bestimmten Ausbaugrad ist daraus jedoch nicht abzuleiten.

Die versorgungstechnischen Details können nur vorhabenbezogen geklärt werden. Dabei sollten die folgenden Hinweise beachtet werden.

Entsprechend der TÖB-Stellungnahme der Versorgungsträger ist die elektro- und fernmeldetechnische Versorgung gesichert.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt in ausreichendem Maße durch das zentrale Wasserwerk in Goldberg, das durch den Zweckverband betrieben wird.

- Abwasserentsorgung

Obwohl in der Abwasserkonzeption des Zweckverbandes entsprechende Überlegungen vorliegen, ist auch längerfristig (15 Jahre) nicht mit einer zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Spandin zu rechnen. Das heißt, daß im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorhabenbezogen Einzel- oder Gruppenlösungen vorzusehen sind, die mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen sind. Das biologisch gereinigte Abwasser kann dann abgeleitet oder nach Möglichkeit versickert werden.

Die Gemeinde sollte für den Geltungsbereich der Satzung eine Befreiung vom Anschluß- und Benutzerzwang beim Zweckverband „Parchim/Lübz“ beantragen, um Einzelanträge der jeweiligen Bauherren zu vermeiden.

- Niederschlagswasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit dezentral und erlaubnisfrei auf den Grundstücken zu versickern und dafür die Versiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken, oder als Brauchwasser weiterzuverwenden.

Nachweislich nicht versickerungsfähiges oder nicht anderweitig verwertbares Niederschlagswasser ist, möglicherweise vorgereinigt, nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der örtlichen Vorflut zuzuleiten.

Immissionsschutz/ Altlasten

Altlastenverdachtsflächen im Satzungsgebiet sind nicht bekannt. Da sie aber nicht vollständig auszuschließen sind, ist bei Bauvorhaben entsprechende Sorgfalt nach den Hinweisen der zuständigen Träger öffentlicher Belange zu üben.

Auch immissionsschutzrechtlich wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Allerdings wurde darauf hingewiesen, daß im Einzelfall zu prüfen ist, inwieweit durch die Rinderanlage Geruchsbelästigungen bestehen. Das ist insofern von Bedeutung, daß für die Fläche „A“ festgesetzt ist, daß nur Wohnvorhaben zulässig sind, die natürlich immissionsrechtlichem Schutz unterliegen.

Sonstige Hinweise

Durch das Landesvermessungsamt wurde auf einen Lagefestpunkt nördöstlich des Flurstücks 25 hingewiesen, der zwar das Satzungsgebiet nicht unmittelbar berührt, aber durch bestimmte zu beachtende Abstands- und Genehmigungsvorbehalte hineinwirken kann.

Ebenfalls außerhalb des Satzungsgebietes, westlich des Flurstücks 13, befindet sich ein unter Denkmalschutz stehender Meilenstein an der Landstraße nach Güstrow.

Anlage:

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (nach § 8a Abs. 4 Satz 4 BNatSchG) Spendin

Insgesamt werden 3.400 qm Außenbereichsflächen durch die erweiterte Abrundungssatzung nach §4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in den Innenbereich einbezogen, für die eine Eingriffs-Ausgleich-Regelung vorzunehmen ist. Diese Gesamtfläche wird sowohl nach ihrem gegenwärtigen, differenzierten Biototyp als auch nach ihrer zulässigen Überbauung in Ansatz gebracht.

- Berechnung des Anteils versiegelter, überbaubarer Flächen (Biotopwert 0,0) entsprechend Grundflächenzahl (GRZ):

$$3.400 \text{ qm} \times 0,2 = \underline{\underline{680 \text{ qm befestigte Fläche}}}$$

- Bewertung nach Biotopwerttabelle *
vor dem Eingriff:

Fläche

A	3.400 qm		
dav.	100 qm x 0,0 (bebaut)	=	0
	300 qm x 0,3 (Acker)	=	90 Wertpunkte
	900 qm x 0,4 (Garten)	=	360 Wertpunkte
	2.100 qm x 0,4 (Grünland)	=	840 Wertpunkte
	<hr/>		<hr/>
	3.400 qm		1.290 Wertpunkte

nach dem Eingriff:

$$\begin{array}{rcl} 680 \text{ qm} \times 0,0 & = & 0 \\ 2.720 \text{ qm} \times 0,4 & = & \text{./. } 1.088 \\ \text{(Hausgärten)} & & \underline{\underline{202}} \end{array}$$

Die errechnete Differenz von 202 Wertungspunkten ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

- Ausgleichsmaßnahmen

Bsp. 1: Feldgehölze, Hecken (Biotopwert 0,7)
 $202 : 0,7 = 290 \text{ qm}$

Das entspricht rund 100 lfd. m bei ca. 3 m Wirkungsbreite.

Bsp. 2: Einzelbäume (Biotopwert 0,8)
 $202 : 0,8 = 250 \text{ qm}$

Das entspricht 10 Starkbäumen bei einer angenommenen Wirkungsfläche von 25 qm je Baum

* Quelle

Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.89 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz- Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

Maßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung (möglichst auf oder in der Nähe der betroffenen Flächen) durchgeführt werden. Auf den privaten Grundstücken sollen die Pflanzungen vorwiegend entlang der Geltungsbereichsgrenzen (hintere Grundstücksgrenze) erfolgen, um einerseits als Windschutz und andererseits als Übergang und bessere Einbindung in die freie Landschaft zu dienen. Aus diesem Grunde ist auch die Kombination von Baum- und Strauchpflanzung (Feldhecken mit Überhältern) vorgesehen. Die evtl. vorhandenen Obstbäume und Feldgehölze, die zu erhalten sind, können dabei mit in Ansatz gebracht werden.

Bsp. für eine Grundstücksbilanz (700 qm, GRZ 0,2):

Ausgleichende Wertungsp. 140 qm x 0,4 = 56

1 Baum (25 qm) 25 qm x 0,8 = 20

Hecken/Sträucher/Feldgehölz 50 qm x 0,7 = 35
55

Die Gesamtbilanz geht von einer Einbeziehung von mindestens 5 neu bebaubaren Grundstücken mit rd. 3.400 qm Fläche aus, für deren zu erwartende Versiegelung (680 qm, 202 Punkte) folgender Ausgleich vorgesehen ist:

5mal 1 Baum (je 25 qm)	125 qm x 0,8	= 100
5 mal 50 qm Hecken...	250 qm x 0,7	= <u>175</u>
		275 Punkte
		=====

Damit ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft nachhaltig ausgeglichen.

Folgende Pflanzliste ist den Ausgleichsmaßnahmen zugrunde zu legen:

1. Bäume:
- | | |
|--------------------|------------------------|
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Roßkastanie | Aesculus hippocastanum |
| Esche | Fraxinus exelsior |
| Eiche | Quercus robur |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Baumhasel | Corylus colurna |
| gef. blüh. Kirsche | Prunus avium „Plena“ |
- sowie Obstbäume (Hochstamm) wie Apfel, Birne, Süßkirsche

2. Feldgehölze/ Hecken einschl. Überhälter:

- | | |
|--------------|------------------|
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Flieder | Syringa vulgaris |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Wildapfel | Malus sylvestris |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |

**Abrundungssatzung SPENDIN, AZ: 6263-D-0545-0100
Zuarbeit zum Abwägungs- und Satzungsbeschluß**

A: Nachbargemeinden

- | | |
|--------------------------|----------------|
| 1. Stadt Goldberg | keine Einwände |
| 2. Gemeinde Hohen Pritz | keine Einwände |
| 3. Gemeinde Borkow | keine Einwände |
| 4. Gemeinde Reimershagen | keine Einwände |
| 5. Gemeinde Lohmen | keine Einwände |
| 6. Stadt Krakow | keine Einwände |

B: TÖB-Beteiligung

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. Telekom | keine Einwände
Hinweise zur Kenntnis genommen |
| 2. WEMAG | keine Einwände
Hinweise zur Kenntnis genommen |
| 3. WAZ Parchim/Lübz | keine Einwände
Hinweis in Begründung aufnehmen |
| 4. Landesamt für Denkmalpflege | keine Einwände
Hinweis zur Kenntnis genommen |
| 5. Forstamt Krakow | keine Einwände
Hinweis zur Kenntnis genommen |
| 6. Geologisches Landesamt | keine Einwände
Hinweise zur Kenntnis genommen |
| 7. Landesvermessungsamt | keine Einwände
Hinweise auf Lagefestpunkte außerhalb des
Geltungsbereiches zur Kenntnis genommen |
| 8. Bergamt Stralsund | Belange nicht berührt |

9. Nationalparkamt	keine Bedenken Hinweise zur Kenntnis genommen und teilweise in Begründung aufnehmen
10. WBV „Mildenitz-Lübzer Elde“	keine Einwände
11. Gewerbeaufsicht	keine Einwände
12. Amt für Landwirtschaft	keine Einwände
13. Munitionsbergungsdienst	keine Einwände Hinweise zur Kenntnis genommen
14. KÜGA-Entsorgung	keine Einwände
15. STAUN Lübz	Anregungen und Bedenken teilweise berücksichtigt, siehe Anlagen
16. Landkreis Parchim	Anregungen und Bedenken teilweise berücksichtigt, siehe Anlagen

zu 15.) STAUN teilweise grundsätzlichen Bedenken,
überwiegend Hinweise und Anregungen

Einwendung

Beschluß

- | | | |
|------|--|--|
| 1 | <u>Abfallwirtschaft</u>

keine Bedenken
Hinweise auf Gesetze und Verordnungen zur Altlastenproblematik | - zur Kenntnis genommen - |
| 2. | <u>Immissionsschutz</u>
keine Bedenken
Hinweise für Baugenehmigungsverfahren (Abstand zur Rinderanlage) | - zur Kenntnis genommen - |
| 3. | <u>Wasserwirtschaft</u> - stimmt nicht zu
(vorläufige Stellungnahme) | |
| 3.1. | Forderung nach Planungsaussagen zur Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Umgang mit Niederschlagswasser | Durch die erweiterte Abrundungssatzung wird kein Erschließungserfordernis begründet und auch keine Baugenehmigung erteilt. Es werden lediglich die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage klargestellt. Dabei werden Außenbereichsgrundstücke mit einbezogen, die sich zwischen ortsüblich erschlossenen, bebauten Grundstücken befinden. |

- Nach Aussage des Versorgungsträgers (WAZ) ist die TW-Versorgung gesichert und eine zentrale AW-Beseitigung in den nächsten 15 Jahren nicht vorgesehen. Einzelheiten können nur bei Bauanträgen geklärt werden
- teilweise berücksichtigen und Begründung ergänzen
- 3.2. Hinweise zu Zuständigkeiten und Rechtsgrundlagen in Baugenehmigungs- und Bauleitplanverfahren
berühren das Satzungsverfahren nur mittelbar, zumal das STAUN selbst erklärt, nicht zuständig zu sein
- zur Kenntnis genommen -
- 3.3. Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser und wassergefährdenden Stoffen
Es ist nicht Aufgabe der Abrundungssatzung, diese Fragen zu regeln (Abwassersatzung). Außerdem ist der Regelungsgehalt für die Gemeinde bei den nur durch die Fläche „A“ betroffenen Grundstücken gering. Konkrete Vorhaben sind im Baugenehmigungsverfahren mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen, deren Hinweise in die Begründung aufgenommen werden.
- Hinweise zur Kenntnis genommen und teilweise in Begründung aufnehmen
- 3.4. Forderung nach Überarbeitung der Satzung, die dem STAUN erneut vorzulegen ist.
Wie oben dargelegt, besteht bei diesem Satzungsverfahren keine Festsetzungsermächtigung nach BauGB und auch kein den Forderungen entsprechender Regelungsbedarf. Die Begründung wird mit den entsprechenden Hinweisen ergänzt.
- nicht berücksichtigen -
4. Naturschutz - Bedenken und Hinweise
- 4.1. Bei der Außenbereichsfläche „A“ ist eine Bestandsaufnahme der Gehölze vorzunehmen. Der Bestand ist zu erhalten. Ausnahmegenehmigungen sind lt. Baumschutzverordnung beim Landrat zu beantragen.
Ein Gehölzkataster übersteigt den vertretbaren Aufwand und den Regelungsgehalt einer Abrundungssatzung. Der Hinweis auf die geltende Verordnung ist in der Satzung enthalten. Näheres ist im einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu klären.
- als Hinweis in Begründung aufnehmen -

- 4.2. Die Pflanzgebote sind durch konkrete Termine und Pflegegarantien als Festsetzungen zu ergänzen.
- Die Satzung regelt nur Umfang und Lage der Ausgleichsmaßnahmen. Diese Regelung ist abschließend, wird aber erst bei der konkreten Baumaßnahme wirksam und ist durch den Verursacher durchzuführen. Im Baugenehmigungsverfahren sind dann entsprechende Regelungen zu treffen
- Hinweis in Begründung ergänzen, Lage in Planzeichnung darstellen -
- 4.3. Als Pflanzmaterial sind standortgerechte einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 ... 16 cm zu verwenden.
- berücksichtigen -

zu 16.) Landkreis Parchim - Anregungen und Bedenken

Einwendung

Beschluß

1 Naturschutz und Landschaftspflege

- 1.1. Bei der Fläche A sei der Obstgartenbestand nicht ausgewiesen und bewertet. Aufgrund der ökologischen Hochwertigkeit ist der Erhalt oder Ersatz zu prüfen und in die Satzung aufzunehmen.
- In der Ausgleichsbilanz ist die Fläche A differenziert bewertet und der ermittelte Ausgleich z. B. durch das StAUN akzeptiert worden. Der geringere, als Gartenfläche bezeichnete Teil kann nicht als geschütztes Biotop (Streuobstwiese) betrachtet werden, weil sie durch Kleintierhaltung, Gartenschuppen u. ä. strukturell gestört ist. Im einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist zudem die geltende Bauschutzordnung einzuhalten. Andere Flächen stehen für eine geordnete Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung.
- Als Hinweise in Begründung aufnehmen, Pflanzliste um Obstbäume erweitern -
- 1.2. Die Pflanzgebote sind durch konkrete Termine und Pflegegarantien als Festsetzungen zu ergänzen.
- Die Satzung regelt nur Umfang und Lage der Ausgleichsmaßnahmen. Diese Regelung ist abschließend, wird aber erst bei der konkreten Baumaßnahme wirksam und ist durch den Verursacher durchzuführen. Im Baugenehmigungsverfahren sind dann entsprechende Regelungen zu treffen
- Hinweis in Begründung ergänzen, Lage in Planzeichnung darstellen -
- 1.3. Beim Stammumfang der Bäume werden 14-16 cm als ausreichend angesehen
- berücksichtigen -

2. Wasserbehörde

- 2.1. Forderung nach Planaussagen zur Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Umgang mit Niederschlagswasser
- Durch die erweiterte Abrundungssatzung wird kein Erschließungserfordernis begründet und auch keine Baugenehmigung erteilt. Es werden lediglich die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage klargestellt. Dabei werden Außenbereichsgrundstücke mit einbezogen, die sich zwischen ortsüblich erschlossenen, bebauten Grundstücken befinden.
Nach Aussage des Versorgungsträgers (WAZ) ist die TW-Versorgung gesichert und eine zentrale AW-Beseitigung in den nächsten 15 Jahren nicht vorgesehen. Einzelheiten können nur bei Bauanträgen geklärt werden
- teilweise berücksichtigen und Begründung ergänzen
- 2.2. Hinweise zu Zuständigkeiten und Rechtsgrundlagen in Baugenehmigungs- und Bauleitplanverfahren
- zur Kenntnis nehmen und teilweise in Begründung ergänzen -
- 2.3. Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser und wassergefährdenden Stoffen
- Es ist nicht Aufgabe der Abrundungssatzung, diese Fragen zu regeln (Abwassersatzung). Außerdem ist der Regelungsgehalt für die Gemeinde bei den nur durch die Fläche „A“ betroffenen Grundstücken gering. Konkrete Vorhaben sind im Baugenehmigungsverfahren mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen, deren Hinweise in die Begründung aufgenommen werden.
- Hinweise zur Kenntnis genommen und teilweise in Begründung aufnehmen
3. Abfall, Altlasten, Immissionsschutz
keine Bedenken
4. Bauordnungsamt
Verweis auf Bauordnungsrecht
- zur Kenntnis nehmen -

5. Denkmalschutz
keine Einwände
Forderungen nach Beteiligung des
Landesamtes für Bodendenkmalpflege - ist erfolgt -
6. Gesundheitsamt
Hinweis auf evtl. Geruchsbelästigung
durch Tierhaltung - zur Kenntnis nehmen -
7. Amt für Planung und Wirtschaft
Straßenverkehrsamt
keine Bedenken

C: Änderungen

Aus der Abwägung ergeben sich folgende Änderungen gegenüber dem ausgelegten Entwurf, die aber die Grundzüge der Planung nicht berühren:

1. Planzeichnung Teil A

- Die Festsetzung aus Text-Teil B § 3, Abs. 2 wird für die Fläche A zeichnerisch dargestellt als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

2. Planzeichenerklärung

- Die bisherige Überschrift wird geändert in „Planzeichenerklärung“ entsprechend der vorgeschriebenen Formulierung.
- Das nicht verwendete Planzeichen „Anpflanzen von Bäumen“ wird entfernt.
- Das Planzeichen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung geändert.

3. Text-Teil B

- In § 3, Abs. 1 wird der Mindeststammumfang auf 14-16 cm geändert.

4. Übernahme planungsrelevanter TÖB-Hinweise in die Begründung

- Änderung des Abschnitts „Territoriale Bezüge“ (Seite 2, Abs. 1) durch korrekten Bezug auf LSG und NP.
- Änderung und Ergänzung des Abschnitts „Grünordnung entsprechend den Hinweisen des StAUN und des Landkreises (Naturschutz)“.
- Hinzufügen eines Abschnittes „Technische Versorgung/ Erschließung“.
- Hinzufügen eines Abschnittes „Immissionsschutz/ Altlasten“
- Ergänzung der Begründung durch „Sonstige Hinweise“

i. A. Scharf