

Begründung
zur Innenbereichs- und Abrundungssatzung,
Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB,
der Gemeinde Langenhagen für den Ortsteil Hof Hagen

Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenhagen hat am 08.02.1995 beschlossen, eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Ortsteil Hof Hagen aufzustellen. Ein Entwurf mit Begründung wurde erarbeitet und am 29.05.1996 in öffentlicher Gemeindevertreterversammlung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes wurde in der Zeit vom 10.07.1996 bis 14.08.1996 durchgeführt, gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Auf grund des angelaufenen Bodenordnungsverfahrens Langenhagen - Hof Hagen wurden die vorliegenden Stellungnahmen nicht weiter bearbeitet, d. h. es wurde keine Abwägung vorgenommen, aber auch der Planentwurf wurde nicht weiter bearbeitet. Das Bodenordnungsverfahren stand im Jahr 2002 kurz vor dem Abschluss, die Gemarkungen Langenhagen und Hof Hagen wurden völlig neu vermessen und die Flurstücke jeweils neu benannt. Die neue Flurkarte bildet nunmehr die Grundlage für einen neuen Satzungsentwurf, der durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 24.09.2002 gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt wurde. Die erneute öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 17.10. – 19.11.2002 erfolgt. Insbesondere vom Amt für Raumordnung und Landesplanung sowie vom Landkreis Parchim, Bauordnungsamt und Umweltamt wurden Bedenken hinsichtlich des Umfangs der Ausweisung von Baufeldern geäußert, die dazu führten die Planung und Begründung grundsätzlich zu überarbeiten. Am 27.05.2003 wurde von der Gemeindevertretung ein überarbeiteter Entwurf gebilligt und zunächst zur Abstimmung mit dem Landkreis Parchim und dem Forstamt Sandhof bestimmt. Die Stellungnahme insbesondere des Landkreises Parchim vom 30.07.2003 führte zur nochmaligen grundlegenden Überarbeitung des Satzungsentwurfes und der Begründung. Der Geltungsbereich wurde annähernd auf die Geltungsgrenze des auf der Gemeindevertreterversammlung am 29.05.1996 gebilligten Planentwurfes zurückgesetzt. Zusätzlich wurde auf grund der Bedenken des Landkreises Parchim das ursprüngliche Baufeld an der Dorfstraße im Bereich der Eichenallee sowie das letzte bebaute Grundstück an der Dorfstraße in Richtung L 15 aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgenommen. Begründet ist dies mit dem fehlenden Bebauungszusammenhang und dem nicht abwägbaren Belang des Naturschutzes in diesem Bereich.

Der Satzungsentwurf wurde grundlegend geändert und wurde nach Billigung durch die Gemeindevertretung in der Zeit vom 26.02.2004 bis 29.03.2004 erneut öffentlich auszulegen.

1. Planungsziele

1.1.1 Einwohnerentwicklung, Planungsziele

Der als Siedlungsbereich des Ortes Hof Hagen kenntlich zu machende Innenbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,3 ha.

Der Ort Hof Hagen hat 67 Einwohner, die Gemeinde Langenhagen als Ganzes hat 163 Einwohner (Stand 31.12.2002).

Statistik zur Einwohnerentwicklung: Daten jeweils vom 31.12. des Jahres (Einwohnermeldeamt)

| Jahr | Einwohnerzahlen | |
|------|-------------------------|--------------------|
| | Gemeinde Langenhagen | davon Hof Hagen |
| 1991 | 180 | 72 |
| 1992 | 180 | 73 |
| 1993 | 184 | 80 |
| 1994 | 181 | 77 |
| 1995 | 192 | 78 |
| 1996 | 169 | 69 |
| 1997 | 168 | 68 |
| 1998 | 161 | 64 |
| 1999 | 162 | 61 |
| 2000 | 162 | 59 |
| 2001 | 166 | 69 |
| 2002 | 163 | 67 |

Die Einwohnerzahlen schwanken stark, sind gemessen in einem Zeitraum von 10 Jahren, von 1991 bis 2001 jedoch nur leicht rückgängig. Damit ergibt sich für den Zeitraum von 10 Jahren ein Einwohnerrückgang von 8,3 % für die gesamte Gemeinde und für den Ortsteil Hof Hagen von 5,6 %.

Die Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Langenhagen sind durch das angrenzende NSG „Langenhägener Seewiesen“ erheblich eingeschränkt, so dass die Gemeinde Langenhagen den Schwerpunkt in der Wohnungsbau- und Einwohnerentwicklung im Ortsteil Hof Hagen sieht.

Der Ort Hof Hagen stellt sich als reiner Wohnort in ruhiger, landschaftlich reizvoller Lage dar.

Zur Stabilisierung der Einwohnerzahl in den nächsten Jahren im Rahmen der Eigenentwicklung und der Ermöglichung von Zuzügen sollen durch diese Satzung und künftig durch einen Bebauungsplan für Flächen an der Ringstraße Wohnbauplätze im Ortsteil Hof Hagen im Sinne einer kompakteren Gestaltung des Ortsteiles ausgewiesen werden. Der Ortsteil ist vollständig verkehrsmäßig erschlossen. Die Baufelder werden in großen Lücken, sog. Außenbereichsflächen im Innenbereich ausgewiesen.

Mit dieser Satzung wird die Grundlage für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles geschaffen. Neben städtebaulichen und dorfpfannerischen Gesichtspunkten werden die Interessen des Umwelt- und Naturschutzes betrachtet und geregelt.

Ziel der Satzung ist es innerhalb des vorhandenen Bestandes Lücken zu schließen und die Ortslage zu einer geschlossenen Einheit zu entwickeln, dazu werden Abrundungsflächen als Baufelder einbezogen.

1.2 Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, dem Bau- und Bauordnungsrecht

Maßgebliche Einwände zum Planentwurf vom 24.09.2002 wurden vom Amt für Raumordnung und Landesplanung, Landkreis Parchim, Bauordnungsamt und Umweltamt sowie vom Forstamt Sandhof vorgebracht:

1. 2.1 Das Amt für Raumordnung und Landesplanung

erklärt das die Planung mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar ist. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist für die gesamte Gemeinde für einen Planungszeitraum von 10 Jahren eine Wohnraumflächenausweisung von ca. 10 WE nicht zu überschreiten. Begründet wird dies mit dem Einwohnerrückgang seit 1989, der rechtskräftigen Innenbereichs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Langenhagen die genügend Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung für den Planungszeitraum von 10 Jahren ausweist, und die Überdimensionierung der geplanten Wohnbaufläche für den OT Hof Hagen mit der ca. 40 WE geschaffen werden könnten, was eine Erhöhung der Einwohnerzahl der Gemeinde um ca. 50 % zur Folge haben könnte.

1.2.2 Der Landkreis Parchim, Bauordnungsamt

sieht die Einbeziehung der Baufelder 2, 3 und 4 als Abrundungsfelder in den Geltungsbereich der Satzung als nicht begründet. Die geplante Erweiterung greift in raumordnerische Belange ein und kann nicht mit der Satzung realisiert werden.

Voraussetzung für den Erlass einer Satzung nach § 34 BauGB ist der Bebauungszusammenhang. Der Bebauungszusammenhang muss maßstabsbildend und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sein.

Bei Satzungen nach § 34 BauGB setzt der Aspekt des Freiraumschutzes der Planung der Gemeinde Grenzen. Immer dann, wenn schon wegen der Größe der einzubeziehenden Baufläche eine Konfliktbewältigung nur durch einen Bebauungsplan möglich ist, ist eine Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB unzulässig.

1.2.3 Der Landkreis Parchim, Umweltamt

verweist auf § 1a Abs. 1 BauGB – sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden und auf das Erfordernis der Prägung durch bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche.

Bei Baufeld 1 wird dieser bauliche Zusammenhang nicht gesehen, im Gegenteil es wird auf den Vorrang des Alleenschutzes verwiesen.

Die Gemeinde will im Kerngebiet bestimmte Flächen für die Landschaftspflege –und -gestaltung erhalten und sichern. Dies sollte auch durch entsprechende Planzeichen festgesetzt werden, dadurch wird in den betreffenden Bereichen die Möglichkeit einer Bebauung generell ausgeschlossen.

Für das Baufeld 7 sollten Aussagen zum Schutz der Alleebäume (Linden) getroffen werden.

Für das Flurstück 35 ist eine Baugrenze zum Schutz des angrenzenden Feldgehölzes (oder Waldes) festzusetzen.

Auch sollten geplante Ausgleichsmaßnahmen nicht nur auf den Baugrundstücken erfolgen, da „moderne“ Baugrundstücke in der Regel 500 – 700 m² groß sind und nicht mit der Akzeptanz der Bauherren zur Pflanzung mehrerer Laubbäume auf ihrem Grundstück zu rechnen sei.

Pflanzungen könnten auch den vorgenannten Schutzgebieten im Kernbereich zugeordnet werden.

Zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen sollte ein konkreter Termin vorgegeben werden, der in der Satzung vorgegebene Zeitpunkt der Fertigstellung bzw. Abnahme der baulichen Anlage ist nicht konkret, es wird daher vorgeschlagen, im Text die Formulierung: „Die Anpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn vorzunehmen.“

1.2.4 Forstamt Sandhof

verweist auf die Einhaltung der Waldabstände von jeweils 50 m im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes. Im Ort Hof Hagen gibt es Ausweichmöglichkeiten, daher wird eine Ausnahmegenehmigung nicht in Aussicht gestellt. Die Schutzgrenze von 50 m ist für die jeweiligen Flächen im Plan darzustellen. Nachfolgend hat es mit dem Forstamt Sandhof Begehungen gegeben, es wurde wie unter Punkt nachfolgend näher ausgeführt teilweise Einigung zur Genehmigung eines geringeren Waldabstandes erzielt.

Begründung zur Planung und zu den Planungszielen

Die Gemeinde Langenhagen hatte im Jahr 1995 mit der Aufstellung von Innenbereichs- und Abrundungssatzungen für beide Ortsteile der Gemeinde Langenhagen und Hof Hagen begonnen. Das Verfahren für den Ortsteil Langenhagen wurde im Jahr 1997 mit der Bekanntmachung der Genehmigung der Innenbereichs- und Abrundungssatzung am 29. 05. 1997 zum Abschluss gebracht.

Das Verfahren für den Ortsteil Hof Hagen wurde im Jahr 1997 aufgrund zu erwartender Vermessungen im laufenden Bodenordnungsverfahren zum Ruhen um im Jahr 2002 mit der Billigung eines neuen Planentwurfes am 24. 09. 2002 wieder ins Verfahren gebracht.

Mit der Innenbereichs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Langenhagen werden 8 – 9 Wohnbauplätze ausgewiesen, davon sind 5 bereits bebaut bzw. in Planung und für die verbleibenden 4 Plätze zeichnet sich ab, dass diese aus privatrechtlichen Gründen bzw. Naturgegebenheiten für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Damit kann die sog. Eigenentwicklung der Gemeinde Langenhagen für die nächsten 10 Jahre durch die Innenbereichs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Langenhagen nicht gesichert werden. Dazu kommt noch, dass eine Erweiterung bzw. Ergänzung der Satzung für den OT Langenhagen aufgrund seiner räumlichen Begrenzung u. a. auch durch das Naturschutzgebiet „Langenhägener Seewiesen“ nicht möglich ist.

Daher ist es erforderlich für den OT Langenhagen den Gebäudebestand zu erhalten und zu sichern, die bauliche Weiterentwicklung jedoch auf den OT Hof Hagen zu konzentrieren, da hier die baulichen und naturräumlichen Gegebenheiten Erweiterungen zulassen.

Für den OT Hof Hagen sind bis zu 7 Baufelder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles erkennbar, deren mögliche Bebaubarkeit gegenüber anderen öffentlichen Belangen insbesondere Belange des Naturschutzes abzuwägen ist.

Die Ausweisung des Baufeldes 1 im Planentwurf vom 24. 09. 2002 wird nicht mehr beibehalten. Die Geltungsgrenze des Satzungsgebietes wird auf die Grenze zwischen den Flurstücken 53 und 54 zurückgesetzt. Das Baufeld liegt an einer Eichenallee und ist 124 m lang. Der Bebauungszusammenhang zwischen der Wohnbebauung auf dem Flurstück 58 am Ortsausgang in Richtung Goldberg und dem nächsten Wohngrundstück auf dem Flurstück 53 könnte zwar begründet werden, dies soll jedoch in Anbetracht der naturschutzrechtlichen Belange wie Alleenschutz und Erhaltung von Freiräumen und sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden nicht mehr erfolgen.

Auch die Ausweisung der Baufelder 3 und 5, gelegen in unmittelbarer Nähe von Biotopen an der Ringstraße, soll nicht mehr erfolgen.

Diese Flächen sind weiterhin als Grünflächen auch zum Schutz der angrenzenden Biotope zu nutzen, damit sollen Wohnwert, sowie das Orts- und Landschaftsbild erhalten werden.

Die Ausweisung der Baufelder 2 und 4 an der Ringstraße wird nicht mehr beibehalten. Der Plan, hier Wohnbauplätze zu schaffen wird jedoch weiter verfolgt, dazu soll in naher Zukunft ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Ausweisung der Baufelder 6 und 7 an der Dorfstraße wird jedoch beibehalten.

Gemessen an den ausgewiesenen Flurstücken und der örtlich vorhandenen weiträumigen Bebauung werden Festsetzungen für die Baufelder getroffen, die die ortstypisch weiträumige Bebauung sichern sollen, damit der dörfliche Charakter des Ortes beibehalten wird. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird für die Baugrundstücke ein Höchstmaß mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,12 festgesetzt.

Zur Sicherung der neu angepflanzten Lindenalleen wird im Textteil folgende Regelung festgesetzt: Im Bereich der Baufelder ist für jedes Wohngrundstück nur eine Grundstückszufahrt in Breite von 3 m zulässig. Die Zufahrt ist im Abstand von mindestens 3 m zu den jeweils angrenzenden Alleebäumen anzulegen. Im Kronenbereich der Alleebäume (12 m Durchmesser) ist die Grundstückszufahrt nur in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Die Alleebäume haben am Standort zu verbleiben, Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Durch die Baufelder 6 und 7 (neu 1 – 2) werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

| | Alt (neu) | | |
|---------|-----------|----------------|---------------------|
| Baufeld | 6 (1) | 77 m x 40 m = | 3080 m ² |
| Baufeld | 7 (2) | 156 m x 40 m = | 6240 m ² |

Durch die Festlegung von Baugrenzen und Grundflächenzahl wird die überbaubare Fläche begrenzt.

| | | | |
|-----------|--------------------------------------|---------------------|--------------------------------|
| Baufeld 1 | 3080 m ² - (8m x 77 m)= | 2464 m ² | X 0,12 = 295,68 m ² |
| Baufeld 2 | 6240 m ² - (8 m x 156 m)= | 4992 m ² | X 0,12= 599,04 m ² |

Je Baugrundstück ist von einem Flächenverbrauch für Wohnhaus, Nebengelass und Flächenbefestigung von 120 m² bis 200 m² auszugehen, danach errechnet sich aus den überbaubaren Flächen der Baufelder, dass Entwicklungsmöglichkeiten für 2 + 4 = 6 WE geschaffen werden. Gemessen an der Entwicklung aus der Innenbereichs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Langenhagen, den Bau und die Planung und damit Ausnutzung von 5 Wohngrundstücken im Zeitraum von 1998 – 2002 ist die Ausweisung von Baufeldern für den Bau von 6 WE im Ortsteil Hof Hagen für einen Planungszeitraum von 10 – 15 Jahren durchaus angemessen.

Mit der Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,12 für die Baufelder sind die Baugrundstücke so bemessen, dass Ausgleichspflanzungen auf den Grundstücken zumutbar und möglich sind und das Ortsbild und Landschaftsbild damit gewinnt.

Zu den Bedenken des Forstamtes Sandhof zur Bebauung auf den Flurstücken 22, 23 und 35 hat am 29.09.2003 eine Begehung von Vertretern des Forstamtes Sandhof und der Gemeinde Langenhagen sowie am 10.10.2003 eine Begehung von Vertretern des Forstamtes Sandhof mit Vertretern der dem Forstamt Sandhof vorgesetzten Dienststelle stattgefunden (siehe auch Schreiben des Forstamtes Sandhof vom 10.12.2003). Entsprechend der Zustimmung des Forstamtes Sandhof wird die südliche Geltungsgrenze auf dem Flurstück 23 auf 42 m und auf dem Flurstück 22 auf 30 m von der Waldgrenze, Grenze zwischen Flur 1 und 2 der Gemarkung Hof Hagen festgesetzt. Damit liegt die vorhandene überbaute Fläche auf den Flurstücken 22 und 23 vollständig im Geltungsbereich der Satzung

Zum Flurstück 35 gibt das Forstamt Sandhof keine Ausnahmegenehmigung, der Waldabstand von 50 m zum Wald auf dem Flurstück 36 ist einzuhalten. Das Flurstück 35 wird bei bereits im Jahr

1994 aufgebener baulicher Nutzung als Abrundungsfläche im Geltungsbereich der Satzung belassen. Im Rahmen des für die Bebauung erforderlichen Bauantragsverfahrens sollte der Bauherr eine Ausnahmegenehmigung vom Waldabstand gem. Landeswaldgesetz und Waldabstanderlass beantragen.

1.3 Festlegung der Grenzen für den Ort Hof Hagen (Gemarkung Hof Hagen, Flur 1)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke (von Norden nach Süden): 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44,45, 46, 47, 48, 50, 53, 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 30, 79, 31, 32, 33, 34, 35 und die Wegeflurstücke 62 und 64.

1.4 Festlegungen und Hinweise zur Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB textliche Festlegungen getroffen:

1. Für Flächen, die entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden, gilt, dass es sich bei den angrenzenden Bereichen überwiegend um Wohnbebauung handelt und dass die einbezogenen Flächen ausschließlich für Wohnzwecken dienenden Vorhaben, d.h. Wohngebäude mit entsprechenden Nebengebäuden und Garagen, genutzt werden sollen. Der Wohnungsneubau kann prinzipiell nur eingeschossig mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen.
2. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles definiert sich über das Einfügungsgebot.
3. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 22 BauGB werden die Flurstücke 1 und 3 als öffentliche Grünflächen mit der Belegung durch einen Kinderspielplatz nachrichtlich dargestellt.
4. Auf dem Flurstück 30 befindet sich die Löschwasserentnahmestelle und auf den Flurstücken 8; 9/2 Teiche sowie ein Naturdenkmal. Die Wasserflächen werden als zu schützende Bereiche nachrichtlich dargestellt und in diesem Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.
5. Für die Eichenallee entlang der Dorfstraße (Flurstück 62) wird die Bindung für die Erhaltung der Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB nachrichtlich dargestellt.
6. Für Abrundungsgrundstücke werden gemäß § 1 a BauGB zum Ausgleich, zum Ersatz und zur Minderung der zu erwartenden Eingriffe Festsetzungen getroffen (siehe Punkt 8 der Begründung).

2. Lage und Verkehrsanbindung

Der Ort Hof Hagen ist über Gemeindeverbindungsstraßen von der L 15 bzw. von den Orten Grambow mit Anschluss an die L17 und Langenhagen mit Anschluss an die L 15 zu erreichen. Größere Städte in der Umgebung sind Goldberg, Lübz und Parchim. Hof Hagen wird regelmäßig einmal wöchentlich von Linienbussen des ÖPNV angefahren. Einwohner von Hof Hagen haben in der Schulzeit die Möglichkeit die Städte Goldberg und Lübz mit den Schülerbussen zu erreichen

3. Versorgungseinrichtungen

Hof Hagen ist an die zentrale Wasserversorgung des WAZV, an das Wasserwerk Goldberg, angeschlossen.

Die Stromversorgung erfolgt über das zentrale Netz der WEMAG AG, Sitz Schwerin. Hof Hagen ist vollständig an das Fernsprechnetzt der Telekom AG angeschlossen.

4. Entsorgungseinrichtungen

Nach Angaben Geologischen Landesdienstes M-V (LUNG M-V, Geologischer Dienst) setzt sich der Baugrund im Geltungsbereich der Satzung aus generell tragfähigem Geschiebemergel zusammen. Im Untersuchungsraum ist der zuoberst verbreitete zusammenhängende Grundwasserleiter durch eine deckende Stauschicht vor flächenhaftem Schadstoffeintrag relativ geschützt. Er führt gespanntes Grundwasser, dass bei einem Flurabstand von > 10 m zu erwarten ist. Die Fließrichtung orientiert sich nach Nordosten. Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzonen, jedoch in einer Trinkwasservorsorgefläche.

Das auf den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen und aus dem Bereich von bebauten und befestigten Grundstücken abfließende Niederschlagswasser wird zur Versickerung gebracht, soweit die Standortbedingungen dies zulassen, eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und andere Belange nicht entgegenstehen.

Vom WAZV liegt der Gemeinde Langenhagen eine Erklärung vor, dass die Orte Langenhagen und Hof Hagen für die nächsten 15 Jahre vom Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 8 der Abwasserbeseitigungssatzung vom 6. Juni 1994 befreit sind.

In Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz (Rahmenplan von 1993) ist das in den Ortsteilen Langenhagen und Hof Hagen anfallende häusliche Abwasser in den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Kleinkläranlagen mit biologischer Nachreinigung gemäß DIN 4261 zu behandeln und zu entsorgen und das biologisch gereinigte Abwasser auf den Grundstücken zu versickern bzw. entsprechend den Bodenverhältnissen einer Vorflut zuzuführen. Gemäß § 13 LWaG sind vorhandene Gewässerbenutzungen und Abwasseranlagen, die nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, innerhalb angemessener Frist anzupassen oder einzustellen. Hierfür ist vorab der erforderliche Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz und § 8 LWaG bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen und als Übergangslösung ist die Errichtung einer abflusslosen und gedichteten Sammelgrube zulässig. Hierfür ist dann ein entsprechender Dichtigkeitsnachweis vorzulegen. Die ordnungsgemäße Entleerung im Sinne des § 40 Abs. 1 LWaG muss gewährleistet sein.

Die Abfallentsorgung im Satzungsgebiet erfolgt gemäß den Bestimmungen der Satzung des Landkreises Parchim.

5. Gewerbe

Gewerbebetriebe sind in Hof Hagen nicht angesiedelt, sondern lediglich in Langenhagen ein Dachdeckerbetrieb, ein Grundstücks- und Immobilienmakler sowie ein Tierarzt.

6. Kindereinrichtungen, Bildungsstätten, Freizeiteinrichtungen

Kinder, die einer Betreuung am Arbeitstage bedürfen, können in der Kinder- und Tageseinrichtungen „Zwergenland“ Techentin, im evangelischem Kindergarten Goldberg oder bei Tagesmüttern untergebracht werden.

Für Spiel und Spaß der Kleineren, befindet sich in mitten des Dorfes Hof Hagen ein geeigneter Spielplatz. Ein Jugendclub in Langenhagen ist für die Jugend jeder Zeit zugänglich.

Den schulpflichtigen Kindern stehen in Mestlin die Grundschule, in Goldberg oder Dobbertin die Realschule und in Lübz das Gymnasium zu.

Gymnastikgruppen sowie monatliche Angebote der Gemeinde und des Fördervereins „Langenhäger Seewiesen“ sorgen für Abwechslung vom alltäglichen Stress.

7. Denkmalschutz

In der Denkmalschutzliste des Landkreises Parchim werden die Objekte

| | |
|-----------------------|----------|
| Dorfstraße 3 | Guthaus |
| Langenhäger Weg 17/18 | Wohnhaus |
| Langenhäger Weg 22/23 | Wohnhaus |

als Denkmäler geführt.

Die Satzung erfasst alle denkmalgeschützten Objekte. Bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

Im Satzungsgebiet sind keine untertägigen Bodendenkmale bekannt.

8. Umweltschutz; Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der vorhandene Baumbestand ist gemäß der Baumschutzverordnung des Landkreises Parchim vom 12.01.1996 zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Bäume und der Gehölzflächen führen können, sind nach dem Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Land M-V zu unterlassen.

Gemäß § 1a BauGB sind auf den Grundstücken bzw. -flächen, die nach § 34 BauGB dem Innenbereich zugeschlagen werden, für die zu erwartende Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die geplante Wohnbebauung erforderliche Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum Ausgleich festzusetzen.

8.1 Alleenschutz

Baufeld 1

Das Baufeld 1 liegt sowohl an der Ringstraße als auch an der Dorfstraße und umfasst Teilflächen des Flurstücks 21. In diesem Bereich wurden keine Baumanpflanzungen vorgenommen.

Baufeld 2

Das Baufeld 2 liegt an der Dorfstraße und umfasst die Flurstücke 27, 28 und 29. Entlang dieses Bereiches der Dorfstraße zwischen Feuerlöschteich und Dorfstraße 14 wurde einseitig eine Alleeneuanpflanzung mit Linden vorgenommen. Diese stehen im Abstand von 7-10 m voneinander. Auch liegen die Grundstücke an einer Böschung unterhalb der Straße.

In dieser großen Baulücke im Ort mit 156 m Länge, soll Wohnungsbau möglich werden. Zum Schutz der heranwachsenden Allee, es muss hier künftig mit einem Kronendurchmesser von 12 m gerechnet werden, wird hier eine Baugrenze von 8 m zur Grundstücksgrenze an der Straße festgesetzt, damit soll die Bebauung aus dem Kronenbereich gehalten werden. Für die Grundstücksauffahrten wird festgelegt, dass nur eine Auffahrt in Breite von 3 m je Wohngrundstück zulässig ist und dass diese Auffahrt zwischen den Alleebäumen jeweils im Abstand von mindestens 3 m zu den angrenzenden Alleebäumen nur in wassergebundener Bauweise hergestellt werden darf. Die Alleebäume haben am Standort zu verbleiben, Ausnahmen werden nicht zugelassen.

8.2. Wertung und Berechnung des ökologischen Ausgleichs

Die Bilanzierung kann nur als rein rechnerischer Vergleich verstanden werden.

Die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach der Hessischen Methode ("Hinweise zur Bewertung von Eingriffen" gemäß Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) sowie die Festlegung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen.

| Baufeld Nr. | Flurstück | Größe in m ² | Fläche im Satzungsgebiet | | | Nutzungsart |
|---|-----------|-------------------------|--------------------------|------------|--------------------------|----------------|
| | | | Länge in m | Tiefe in m | Fläche in m ² | |
| 1 | 21 teilw. | 3837 | 77 | 40 | 3080 | Acker |
| 2 | 27 | 2425 | | | 2425 | Acker |
| | 28 | 1951 | | | 1951 | Acker |
| | 29 | 1885 | | | 1885 | Acker |
| Summe der Abrundungsflächen – Nutzungsart Acker Garten: | | | | | 9.341 | m ² |

Ausgleichswert eines Eingriffs in Natur und Landschaft $F_K = (F \cdot B \cdot S) - (F_a \cdot B \cdot S)$

F_K - Größe der Kompensationsfläche

F - Fläche des Ausgleichsbiotops lt. Planung

B - Biotopwert ($B_{\text{Acker}} = 13 \text{ Pkt./m}^2$; $B_{\text{Garten}} = 14 \text{ Pkt./m}^2$; $B_{\text{Baum Gr}} = 33 \text{ Pkt./m}^2$; $B_{\text{Baum}} = 31 \text{ Pkt./m}^2$; $B_{\text{Hecke}} = 27 \text{ Pkt./m}^2$)

S - Schutzwert ($S_{\text{Acker}} = 1$; $S_{\text{Garten}} = 1$; $S_{\text{Baum, Hecke}} = 1,5$)

F_a - Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Um den dörflichen Charakter und die optische Einbindung in die vorhandene Bebauung zu erhalten ist mit Grundstücksgrößen von 1000 m² bis 1500 m² zu rechnen und wird bei allen Berechnungen eine Grundflächenzahl von 0,12 für alle baulichen Anlagen, einschl. Nebenanlagen und Flächenversiegelungen angenommen.

Somit beträgt die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt sein darf:

$$\text{Acker} \quad 9.341 \text{ m}^2 \cdot 0,12 = 1.120,92 \text{ m}^2$$

Zu kompensieren sind:

$$F_{K \text{ Acker}} = 1.120,92 \text{ m}^2 \cdot 13 \text{ Pkt./m}^2 \cdot 1 = 14.571,96 \text{ Pkt.}$$

vorgeschlagener Ausgleich

1. Baumpflanzung $F_a = 9 \text{ Stck.} * 38 \text{ m}^2 * 31 \text{ Pkt./m}^2 * 1,5 = 15.903,00 \text{ Pkt.}$
 $14.571,96 < 15.903,00$
2. Heckenpflanzung $F_a = 360 \text{ m}^2 * 27 \text{ Pkt./m}^2 * 1,5 = 14.580,00 \text{ Pkt.}$
 $14.571,96 < 14.580,00$

Aufgrund der durchgeführten Berechnung sind auf jedem Baugrundstück von den Eigentümern auf den unter Punkt 7 aufgelisteten Abrundungsflächen 2 Bäume oder alternativ je m-Frontlänge der Baugrundstücke 4 m² Hecke mit landschaftstypischen Gehölzen mit den nachfolgend genannten Anforderungen bis spätestens zwei Jahre nach Baubeginn der genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen gemäß § 82 LBauO M-V zu pflanzen. Auf Antrag bei der Gemeinde kann der Ausgleich auch auf von der Gemeinde vorgegebenen Flächen gepflanzt werden. Für die Pflanzungen ist in mindestens drei Vegetationsperioden durch mehrere erforderliche Pflegegänge eine Anwachsgarantie zu sichern, gegebenenfalls müssen Ersatzpflanzungen durchgeführt werden.

Qualitätsparameter für Gehölzpflanzungen:

Bei Baumpflanzungen sind die Qualitätsparameter Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang 12 - 14 cm und einer erwartenden Kronentrauffläche von 38 qm einzuhalten.

Die Heckenpflanzung muss 3-reihig und 4,00 m breit sein, 1,00 m Abstand in der Reihe und 1,00 m zwischen den Reihen haben.

Bei den Heckenbepflanzungen sind die Qualitätsparameter mittlere Baumschulqualität, 2x verpflanzt und 80-100 cm Pflanzhöhe einzuhalten.

9. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde in Kraft.

Langenhagen, den

Entwurf vom 08.08.1996
 Geändert am 24.09.2002
 Geändert am 27.05.2003
 Geändert am 26.01.2004
 Beschlossen am 27.04.2004



B. D. Dell
 Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV-90) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 28. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531)

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 13, ber. S. 247) zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22. November 2001 (GVOBl. M-V S. 438)

Landeswaldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 08. Februar 1993

§ 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V S. 28, ber. GVOBl. S. 890), zuletzt geändert durch 4. ÄndG KV M-V vom 9. August 2000 (GVOBl. S. 360)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz -LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1)

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V, S. 669/ GS M.-V. Gl. Nr. 753-2; geänd. durch EnteignungsG v. 02.03.1993, GVOBl. S. 178), durch Art. 28 EuroUG M-V v. 22.11.2001 (GVOBl. S. 438) u. durch Art. 2 LUmwRLUG M-V v. 9.8.2002 (GVOBl. S. 531)

