

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0042/2014 - Fachbereich IV				
	Status:	öffentlich				
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland				
	Datum:	29.09.2014				
	Telefon:	038828-330-157				
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de				
Satzung über die Aufstellung der Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Roxin in der Gemeinde Stepenitztal (ehemals Gemeinde Mallentin) Hier: Information über die öffentliche Auslegung des Entwurfes und Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB						
Beratungsfolge				Abstimmung:		
09.10.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus			Ja	Nein	Enth.
14.10.2014	Hauptausschuss Dassow					
28.10.2014	Stadtvertretung Dassow					

Sachverhalt:

Die Gemeinde Stepenitztal stellt die oben genannte Ergänzungssatzung auf.
Das Verfahren zur Erstellung der Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Roxin wurde durch Beschlussfassung der ehemaligen Gemeinde Mallentin am 14.04.14 begonnen.

Die Entwurfsunterlagen bestehend aus Plan, inhaltlichen Festsetzungen und Begründung, beziehen sich noch auf die Gemeinde Mallentin.

Im weiteren Verfahren wird die Benennung der Gemeinde Mallentin durch die Gemeinde Stepenitztal ergänzt bzw. ersetzt.

Der Entwurf wird von der Gemeinde Stepenitztal vom 08.09.14 bis zum 08.10.14 öffentlich in der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt, Rathausplatz 1, Haus 2, 1.Obergeschoss, 23936 Grevesmühlen ausgelegt und liegt während der Öffnungszeiten sowie nach vorheriger Terminvereinbarung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Grund und Inhalt der Aufstellung der Satzung ist die ergänzende Bebauung eines Grundstücks in Arrondierung vorhandener Bebauung.

Die Gemeinde Mallentin beabsichtigt für die Ortslage Roxin die planungsrechtliche Vorbereitung für ein Wohngebäude zuzüglich Nebengebäude. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, Anwohner unter Würdigung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes sowie unter Berücksichtigung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung anzusiedeln.

Die Gemeinde Stepenitztal bittet parallel um die Stellungnahme der Stadt Dassow.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Dassow hat zur Aufstellung der Ergänzungssatzung der Gemeinde Stepenitztal weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Planzeichnung

Inhaltliche Festsetzungen

Begründung

G.Kortas-Holzerland
SB

F.Behrens
FBL

F.Lehmann
LVB

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister

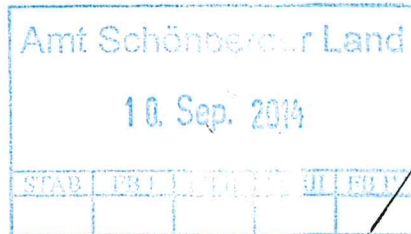
Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rütting,
Stepenitztal, Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Stepenitztal



Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Amt Schönberger Land
Stadt Dassow
Dassower Straße 4
23923 Schönberg



Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke
Durchwahl: 03881-723-165
E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 6004/mat.

Datum: 29.08.2014

Satzung über die Aufstellung der Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Roxin in der Gemeinde Stepenitztal (ehemals Gemeinde Mallentin)

hier: Information über die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

das Verfahren zur Erstellung der Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Roxin wurde durch Beschlussfassung der ehemaligen Gemeinde Mallentin am 14. April 2014 begonnen. Die Entwurfsunterlagen bestehend aus Plan, inhaltlichen Festsetzungen und Begründung, beziehen sich noch auf die Gemeinde Mallentin. Im weiteren Verfahren wird die Benennung der Gemeinde Mallentin durch die Gemeinde Stepenitztal ergänzt bzw. ersetzt.

Der von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 14. April 2014 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf der Satzung über die Aufstellung der Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Roxin in der Gemeinde Stepenitztal (ehemals Gemeinde Mallentin) liegt gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2014 bis zum 08.10.2014 in der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt, Rathausplatz 1, Haus 2, 1. Obergeschoss (gegenüber Zimmer 2.1.10), 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten und darüber hinaus nach vorheriger Terminvereinbarung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus, worüber Sie hiermit unterrichtet werden.

Parallel wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Sofern Sie Anregungen und Stellungnahmen vorbringen wollen, bitten wir Sie, diese innerhalb eines Monats mitzuteilen. Anderenfalls gehen wir davon aus, dass Sie keine Anregungen oder Stellungnahmen zur Planung vorbringen wollen.

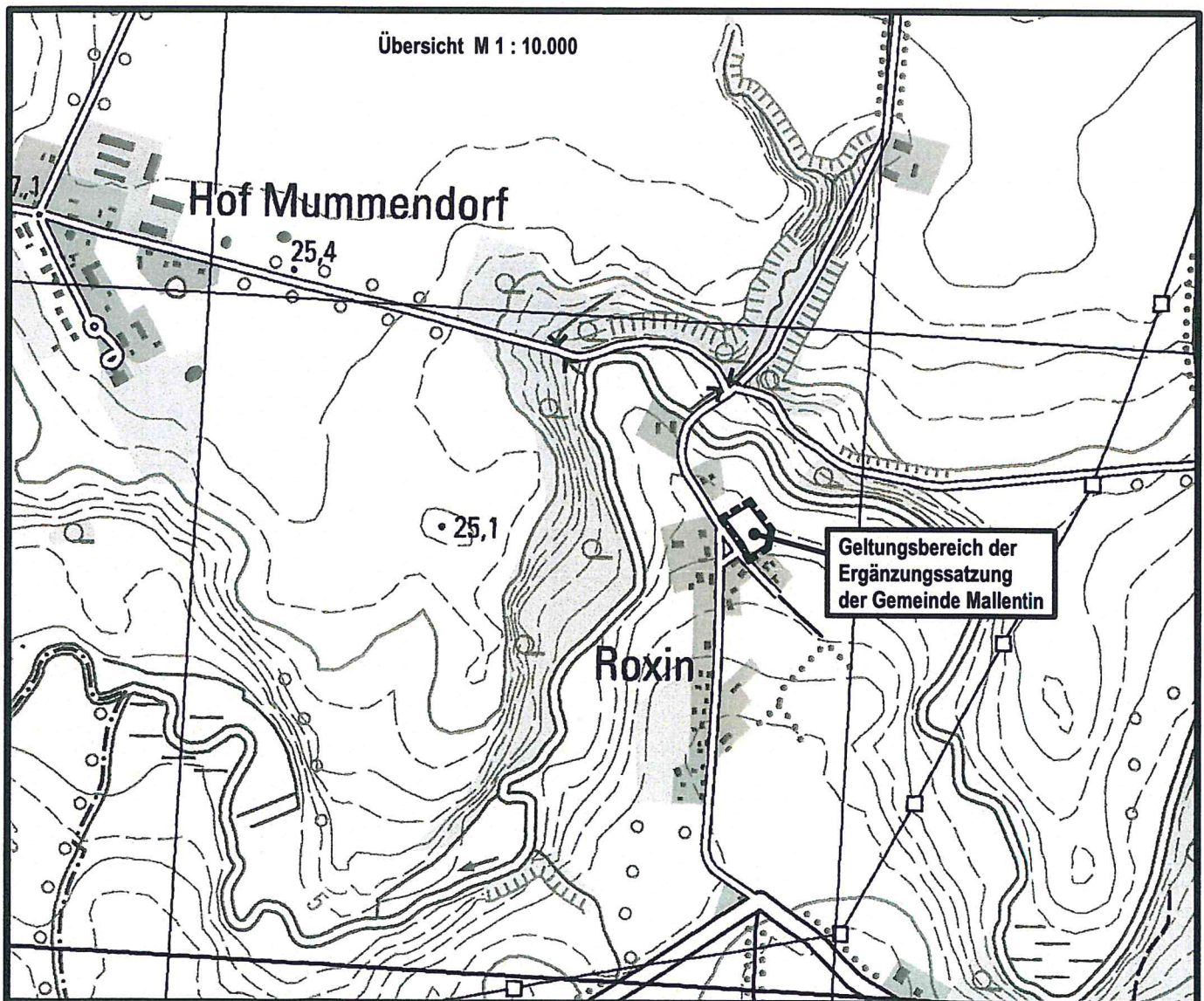
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Stepenitztal deren Inhalt nicht

Telefon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	Kto.-Nr. / BLZ	BIC	IBAN
(03881)723-0	Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	1000030209 (14051000)	NOLADE21WIS	DE65 1405 1000 1000 0302 09
Telefax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	103004 (13061078)	GENODEF1HWI	DE25 1306 1078 0000 1030 04
(03881)723-111	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	100289 (12030000)	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 89

** Sie finden uns im Internet unter www.grevesmuehlen.de **

ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE MALLENTIN FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ROXIN

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Planungsbüro Mahnel

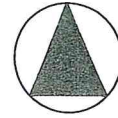
Rudolf Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 14. April 2014

ENTWURF

LAGEPLAN



M 1 : 1.000

Roxiner Dorfstraße

Stenwitz

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des Zweckverbandes Grevesmühlen
- Trinkwasser
- Regenwasser
- Schmutzwasser
- Steuerkabel

Gewässer
I. Ordnung,
Nr. 7

Vermutlicher Verlauf
20kV-Freileitung

50m
Gewässerschutzstreifen
gem. § 29 BImSchG

Horst (Wiefstorch)
Bestandteil SPA DE 2233-401
L-R1 zug. des
Zweckverbandes Grevesmühlen
L-R2 zug. der E.ON edis AG

Roxin

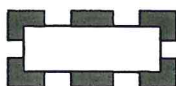
Roxiner Dorfstraße

Planungsstand: 14. April 2014

ENTWURF

PLANZEICHENERKLÄRUNG

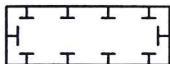
I. FESTSETZUNGEN



Grenze des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
für einen Teilbereich der Ortslage Roxin



Baugrenze



Ausgleichsfläche



Vermutlicher Verlauf von Leitungen



- oberirdisch



- unterirdisch

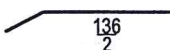


Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

II. DARSTELLUNG UND KENNZEICHNUNGEN



vorhandene Gebäude



vorhandenen Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummern



Bemaßung in Meter



Gewässerschutzstreifen - GS (50m) gem. § 29 BNatSchG
außerhalb des Geltungsbereiches



geschützter Baum nach § 18 NatSchAG M-V



vorhandener Horst (Weißstorch)

Ergänzungssatzung der Gemeinde Mallentin für einen Teilbereich der Ortslage Roxin

Die Gemeinde erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Mallentin vom 14.04.2014 die nachstehende Ergänzungssatzung der Gemeinde Mallentin für einen Teilbereich der Ortslage Roxin.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den in dem beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt und ergänzt.
- (2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in dem Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

§ 4

Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen

Innerhalb der in § 3 festgesetzten Flächen (überbaubare Grundstücksflächen) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Errichtung von Hausgruppen ist unzulässig.

§ 5

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb der in § 3 festgesetzten Flächen (überbaubare Grundstücksflächen) sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig.

§ 6

Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen

- (1) Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der in § 3 festgesetzten Flächen (überbaubare Grundstücksflächen) zulässig.
- (2) Offene Stellplätze sind ausschließlich zwischen der straßenbegleitenden Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

- (3) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der in § 3 festgesetzten Flächen (überbaubare Grundstücksflächen) zulässig.

§ 7

Mit Leitungsrechten belastete Flächen

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches werden Flächen mit Leitungsrechten - L-R 1 - zugunsten des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen festgesetzt. Auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen - L-R 1 - ist eine Versiegelung bzw. Überbauung nur durch Pflaster zulässig, sofern die vorhandene, unterirdische Trinkwasserleitung nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Innerhalb des Geltungsbereiches werden Flächen mit Leitungsrechten - L-R 2 - zugunsten der E.ON e.DIS AG festgesetzt. Auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen - L-R 2 - ist eine Bebauung nur zulässig, sofern die vorhandene, oberirdische 20kV-Leitung nicht beeinträchtigt wird.

§ 8

Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Kompensation der Eingriffe sind auf der festgesetzten Ausgleichsfläche 15 Obstbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm anzupflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte und heimische sowie möglichst regionaltypische Sorten der Gattungen Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Pflaume (Prunus) oder Kirsche (Prunus) zu verwenden. Für 1/3 der Baumpflanzungen (max. 5 Stück) können alternativ standortgerechte und einheimische Laubbäume wie Echte Walnuss (Juglans regia), Linde (Tilia cordata oder Tilia platyphyllos), Stiel- Eiche (Quercus robur) oder Feld- Ulme (Ulmus minor) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm genutzt werden. Nicht angewachsene oder abgängige Bäume sind gemäß Artenvorgaben zu ersetzen. Die Bäume sind verstreut auf der Fläche in ausreichendem Abstand (mindestens 7 m) zu pflanzen. Dazwischen ist Grünland (durch Aussaat oder Mahdgutübertrag) zu etablieren, welches extensiv zu pflegen ist z. B. zweischürige Mahd pro Jahr oder Beweidung mit Kleintieren (< 1 Großvieheinheit auf der gesamten Fläche).

Alternativ zur Entwicklung eines Streuobstbestandes ist die Anlage eines naturnahen Kleingewässers mit Uferrandvegetation von mind. 7 m Breite möglich und umgrenzenden Grünlandes möglich.

§ 9

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- (1) Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung der Gemeinde Mallentin für einen Teilbereich der Ortslage Roxin gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für Werbeanlagen, Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen, soweit sie das Erscheinungsbild von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen berühren, die Satzung der Gemeinde Mallentin zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Realisierung der Anpflanzungen - Anpflanzungen auf dem Grundstück nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten auf dem betroffenen Grundstück abnahmefähig abzuschließen und der Gemeinde Mallentin mitzuteilen. Nach Abschluss der Bepflanzung erfolgt eine Abnahme durch eine/n Mitarbeiter/in der Gemeinde Mallentin. Die auf dem Grundstück

festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzungen zu komplettieren.

- (3) Bodendenkmalpflege – Ob und in welchem Maße Bau- oder Bodendenkmale berührt sind, wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ermittelt. Da bei Bauarbeiten jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, werden Hinweise mit berücksichtigt. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der unteren Denkmalschutzbehörde den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher, schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).
- (4) Leitungsbestand - Innerhalb des Satzungsgebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Die Leitungen dieser Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen.
- (5) Altlasten – Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens wird ermittelt, ob Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen für das Satzungsgebiet vorliegen. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.
- (6) Bodenschutz - Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.
- (7) Katastrophenschutz - Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

- (7) Gewässerschutz - Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung der Gemeinde Mallentin für die Ortslage Roxin ist eine verrohrte Trinkwasserleitung (PVC-Leitung DN 200) bekannt. Der Gewässerschutzstreifen wurde entsprechend der DVGW - Richtlinie Arbeitsblatt 400-1 durch die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigt. Der gem. § 61 BNatSchG und § 29 NatSchAG M-V einzuhaltende Abstand zu Gewässern 1. Ordnung bleibt ebenfalls berücksichtigt.

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigung von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

§ 10

In-Kraft-Treten

- (1) Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Mallentin vom 14.04.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung" am erfolgt.

Mallentin, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mallentin hat am 14.04.2014 den Beschluss über den Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Roxin in der Gemeinde Mallentin gefasst, die Begründung gebilligt und den Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Mallentin, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mallentin, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

4. Die Abstimmungen mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.

Mallentin, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

5. Der Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Roxin in der Gemeinde Mallentin, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass gemäß § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können sowie dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der "OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung" am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mallentin, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mallentin hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mallentin, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

7. Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Roxin in der Gemeinde Mallentin, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Mallentin als Satzung beschlossen. Die Begründung der Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Roxin in der Gemeinde Mallentin wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Mallentin am gebilligt.

Mallentin, den

(Siegel)

.....

Bürgermeisterin

8. Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Roxin in der Gemeinde Mallentin, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen wird hiermit am ausgefertigt.

Mallentin, den

(Siegel)

.....

Bürgermeisterin

9. Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Roxin in der Gemeinde Mallentin, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden des Bauamtes der Stadt Grevesmühlen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung in der "OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung" am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Roxin in der Gemeinde Mallentin ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Mallentin, den

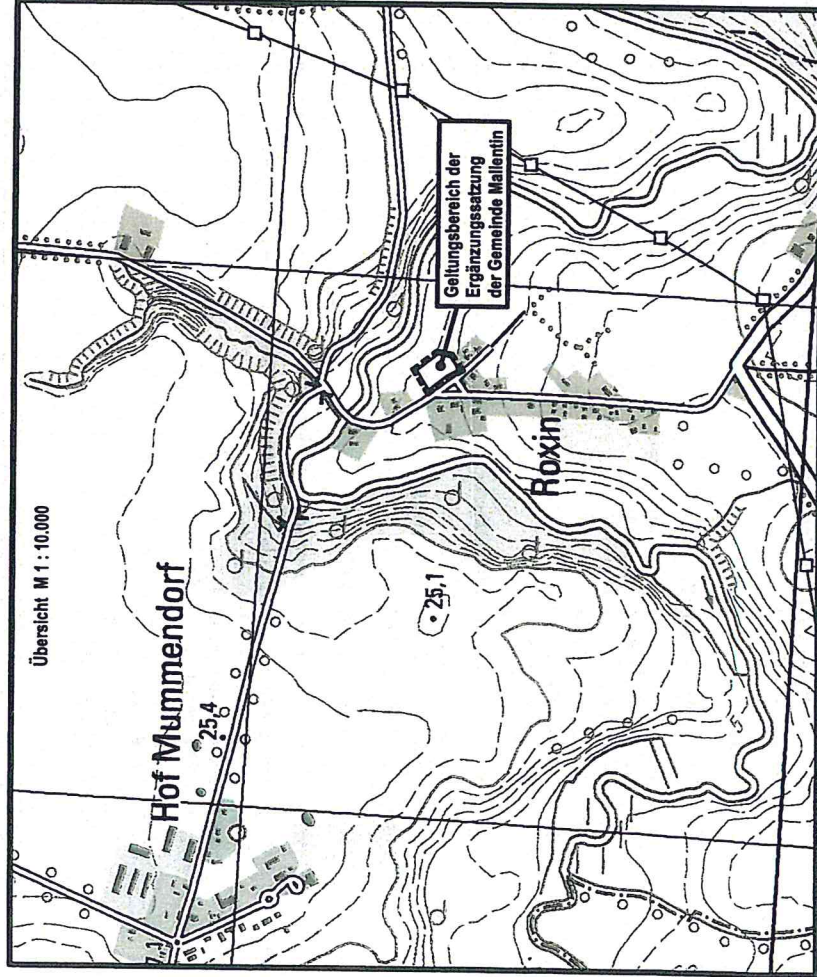
(Siegel)

.....

Bürgermeisterin

BEGRÜNDUNG ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE MALLENTIN FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ROXIN

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11
23836 Gevesenühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 14. April 2014

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

zur Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Roxin in der Gemeinde Mallentin

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1. Vorbemerkung 3

Teil 1	Städtebaulicher Teil	
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	4
2.	Allgemeines	4
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Bestandteile der Satzung	4
2.4	Rechtsgrundlagen	5
3.	Gründe für die Aufstellung der Satzung	5
4.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	6
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm	6
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	6
4.3	Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
4.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	8
4.5	Flächennutzungsplan	9
4.6	Landschaftsplan	9
4.7	Schutzgebiete und Schutzobjekte	10
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	14
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
5.2	Naturräumlicher Bestand	14
6.	Ziele der Ergänzungssatzung	14
7.	Inhalt der Satzung	16
7.1	§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich	16
7.2	§ 2 - Zulässigkeit von Vorhaben	16
7.3	§ 3 - Überbaubare Grundstücksflächen	16
7.4	§ 4 - Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen	16
7.5	§ 5 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
7.6	§ 6 - Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen	17

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Mallentin gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Der Ortsteil Roxin befindet sich etwa 2 km südlich des Gemeindehauptortes Mallentin. Zur Kreisstadt Grevesmühlen sind es etwa 7 km Entfernung. Neben Roxin gehören die Ortsteile Schmachthagen, Hof Mummendorf und Greshendorf zur Gemeinde Mallentin.

Der Ortsteil Roxin liegt landschaftlich reizvoll in einem Bogen der Stepenitz. In der südlichen Ortslage ist eine einseitige Wohnbebauung entlang der Straße vorhanden. Im nördlichen Teil befinden sich ältere und zum Teil denkmalgeschützte Hofstrukturen. Teilweise wurden Gebäude und Anlagen saniert (Schneider-Hof / Hof Strauß).

Der Ortsteil Roxin soll auch in Zukunft in seinen städtebaulichen Grundzügen nicht verändert werden. Die typischen Hofstrukturen sollen den Ort von Norden kommend weiterhin prägen. Eine Sanierung alter Bausubstanz und von Hofstrukturen wird auch aus denkmalpflegerischer Sicht angestrebt. Eine ergänzende Neubebauung sollte die vorhandene städtebauliche Struktur aufgreifen und fortführen.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Ortslage Roxin der Gemeinde Mallentin östlich des Spielplatzes der Roxiner Dorfstraße. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch eine Wiesen- bzw. Weidenfläche
- im Süden durch vorhandene Wohnbebauung
- im Westen durch den Spielplatz an der Roxiner Dorfstraße

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Aufstellung der Satzung dient die Amtliche Liegenschaftskarte (ALK).

2.3 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Ergänzungssatzung der Gemeinde Mallentin besteht aus:

- Satzung, Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und inhaltlichen Festsetzungen zur Ergänzungssatzung sowie
- der Verfahrensübersicht.

Der Satzung wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung dargelegt werden, beigelegt. Die Ergebnisse der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sind Bestandteil der vorliegenden Begründung.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 22. Juli 2011 S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

3. Gründe für die Aufstellung der Satzung

In der Beschlussvorlage zum Beschluss über die Aufstellung und Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der vorliegenden Satzung wird der Sachverhalt wie folgt dargestellt:

„Die Gemeinde Mallentin hat sich mit den Zielsetzungen für die Entwicklung in Roxin unter Berücksichtigung eines Antrages zur Bebauung eines Grundstücks beschäftigt. In Roxin ist die ergänzende Bebauung eines Grundstücks in Arrondierung vorhandener Bebauung vorgesehen.“

Die Gemeinde Mallentin beabsichtigt für die Ortslage Roxin die planungsrechtliche Vorbereitung für ein Wohngebäude zuzüglich Nebengebäude. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, Anwohner unter Würdigung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes sowie unter Berücksichtigung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung anzusiedeln. Weiterhin wird die

- Funktionsbereiche: Lehme/ Tieflerme:
- Bewertungsstufe mittel bis hoch (2)
- Wasserpotential (Karte III):
- Grundwasser:
 - Grundwasserneubildung Klasse 2: mittlere Bedeutung (Ø 10% - 15%)
 - Nutzbares Grundwasserangebot Klasse 4: sehr hohe Bedeutung (> 10.000m³/d)
- Oberflächennasser: Strukturgüte Fließgewässer (in diesem Fall die Stepentiz): Klasse 1 (naturnah) und Klasse 2 (bedingt naturnah)
- Landschaftsbildpotential (Karte IV):
 - Wertvolle Landschaftsbildelemente:
 - Grünland/Röhricht
 - Fließgewässer (Stepentiz)
 - Bewertungsstufe: hoch bis sehr hoch
- Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Karte V):
 - Freiraumstruktur: Sicherung und Entwicklung des Biotopverbundes (für den Bereich der Stepentiz)
 - Seen und Fließgewässer: Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Fließgewässerabschnitte (Stepentiz)
- Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge (Karte VI):
 - Naturräumliche Eignung für das Natur und Landschaftserleben: Bereich mit guter Eignung
 - Sicherung ökologischer Funktionen vor Auswirkungen der Erholungsnutzung: Raum mit vorrangiger Bedeutung ökologischer Funktionen; Erschließung für Erholungszwecke auf ausgewiesenen Wegen; Teilgebiete ohne menschliche Störeinflüsse
- Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung (Karte VII):
 - Bereiche mit besonderer Bedeutung: Europäischer Biotopverbund (im Bereich der Stepentiz)
- Naturräumliche Gliederung (Karte VIII):
 - Charakteristik der Naturräume (terrestrische Naturräume):
 - holozäne Vermoorung
 - Grundmoräne

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg werden folgende Darstellungen für das westlich gelegene Umfeld des Geltungsbereiches (im Speziellen für die Flächen entlang der Stepentiz) getroffen:

- Analyse der Arten und Lebensräume (Karte I):
 - Moore: Stark entwässerte, degradierte Moore
 - Fließgewässer: Naturnaher Fließgewässerabschnitt mit bedeutenden Vorkommen von Zielarten (Stepentiz)
- Biotopverbundplanung (Karte II):
 - Biotopverbundsystem (Stepentiz)
 - Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG (Stepentiz)
- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen (Karte III):
 - Moore: Vordringliche Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen stark entwässerter, degradiierter Moore
 - Küstengewässer und Küsten: Ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern (Stepentiz)
 - Erhalt der Lebensräume und Rastgebiete ausgewählter Vogelarten: Berücksichtigung besonderer Schutz- und Maßnahmenanforderungen von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten
- Ziele der Raumentwicklung/ Anforderungen an die Raumordnung (Karte IV):
 - Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen, Biotopverbundsystem (Stepentiz) Anforderungen an die Landwirtschaft (Karte V):
 - Standorte mit spezifischen Erfordernissen im Sinne der Guten fachlichen Praxis nach § 5 Abs. 4 BNatSchG:
 - Naturschutzfachlich bedeutsame Biotope des Offenlandes
 - Moorstandorte
 - Erhöhte Bewirtschaftsanforderungen in Natura 2000-Gebieten:
 - gemeldete FFH-Gebiete
 - Europäische Vogelschutzgebiete
 - Schutz von Gewässern vor stofflichen Belastungen:
 - Bedeutende Fließgewässer (Stepentiz)
 - Fließgewässerabschnitte mit bedeutenden Zielartenvorkommen
- Bewertung der potenziellen Wassererosionsgefährdung (Karte VI):
 - Potenzielle Wassererosionsgefährdung im Offenland: gering

4.5 Flächennutzungsplan

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Die Fläche wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet, so dass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes oder Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorzunehmen ist.

4.6 Landschaftsplan

Für den Bereich der vorliegenden Satzung besteht kein Landschaftsplan.

vorkommenden Arten Gehölzbestände mit möglichst hohem Altbauanteil (für Rot- und Schwarzmilch) bzw. störungsarme ausgedehnte Röhrichtbestände (für Rohrweihen) zu erhalten. Weiterhin sind in der Umgebung der Horststandorte Nahrungshabitate im ausreichenden Umfang insbesondere extensiv bewirtschaftetes Grünland sicher zu stellen (vgl. Karte 2c Blatt 3 zum Managementplan DE 2132 – 303; StALU WM 2014; Managementplan für FFH-Gebiet DE 2132-303, S. 110 f).

Den nachfolgenden Abbildungen kann man die Habitate der geschützten Vogelarten im SPA sowie die Lebensraumtypen nach Anhang I und Arten nach Anhang II gemäß FFH-Richtlinie entnehmen.

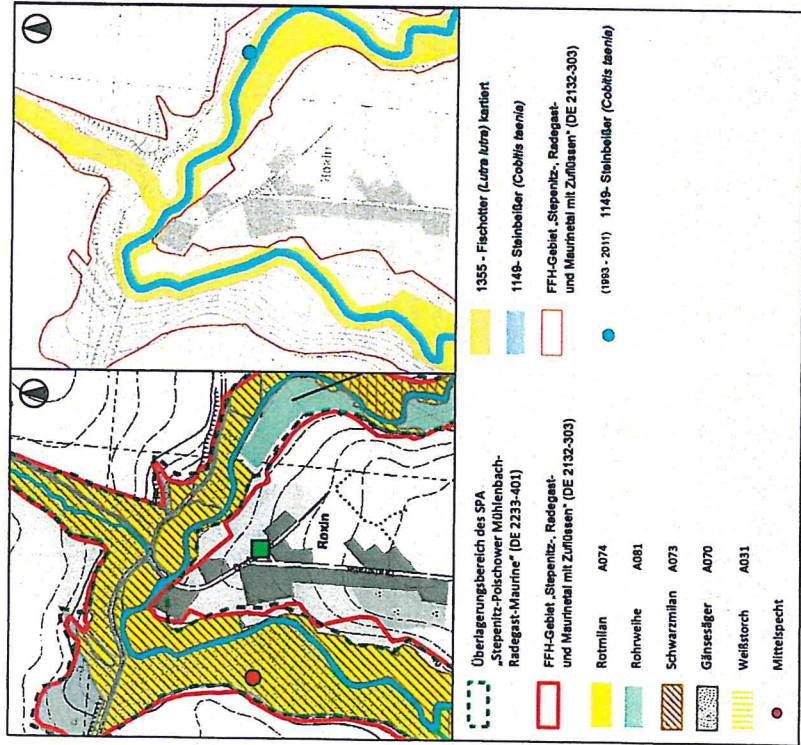


Abbildung 3: links: Habitate der Vogelarten nach Vogelschutz-RL im SPA; rechts: Lebensraumtypen und Arten nach FFH-Richtlinie (Quelle: StALU WM 2014; Karten zum Managementplan DE 2132 – 303)

Geschützte Biotope

In der Umgebung von Roxin sind gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope ausgewiesen. Es handelt sich um die Stepenitz und Gehölzbestände (vgl. Abb. 3).

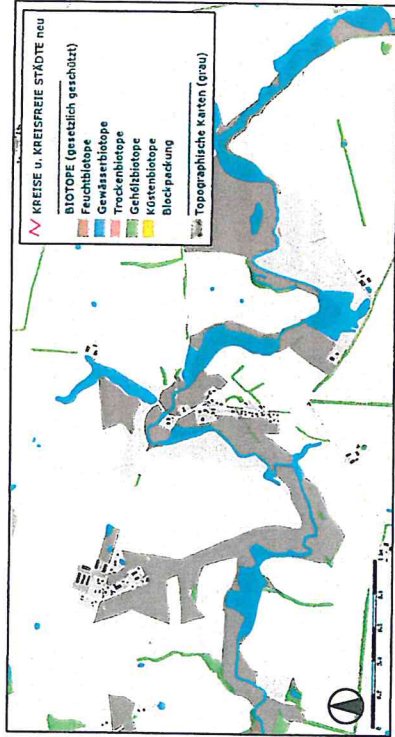


Abbildung 3: gesetzlich geschützte Biotope nahe dem Siedlungsbereich (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Geschützte Bäume

Am Zaun zur Weide zwischen Bushaltestelle und vorhandenem Wohnhaus, am Rand des Geltungsbereiches der Siedlung, befinden sich zwei ältere Winter-Linden (*Tilia cordata*), die als Kopfbäume erzogen worden. Sie müssen dementsprechend regelmäßig gepflegt werden. Ihre Stammumfänge (STU) in 1,30 m über dem Erdboden betragen 260 cm und 270 cm und ihre Kronendurchmesser betragen 6 – 8 m. Sie sind demnach nach § 18 NatSchAG M-V geschützt.



Foto Kopfbäume am Zaun zur Weide



Foto Baum 1 – Linde mit STU 260 cm

7. Inhalt der Satzung

7.1 § 1 - Räumlicher Geltungsbereich

In § 1 der inhaltlichen Festsetzungen wird der räumliche Geltungsbereich definiert:

(1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den in dem beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt und ergänzt.

(2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Die von der Ergänzungssatzung einbezogenen Flächen sind nach Rechtskraft der Satzung Bestandteil des Innenbereiches gemäß § 34 BauGB.

7.2 § 2 - Zulässigkeit von Vorhaben

Die Gemeinde trifft lediglich Festsetzungen, welche zur Sicherung des Planungsziels erforderlich sind. Aufgrund der vorhandenen Prägung der umliegenden Bebauung, kann die Zulässigkeit von Vorhaben aus der Eigenart der näheren Umgebung abgeleitet werden. Darüber hinaus gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Mallentin.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

7.3 § 3 - Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in dem Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen regeln die für die Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung. An die festgesetzten Baugrenzen kann angebaut werden. Ein Herantreten der Bebauung bis an die Baugrenzen ist nicht zwingend. Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen ist nicht zulässig.

7.4 § 4 - Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen

Innerhalb der in § 3 festgesetzten Flächen (überbaubare Grundstücksflächen) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Errichtung von Hausgruppen ist unzulässig.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um der städtebaulichen Situation der umliegenden Bebauung zu entsprechen. Die Gemeinde beabsichtigt die vorhandene Bebauungsstruktur, welche sich durch dominante Hauptnutzungen und untergeordnete Nebennutzungen auszeichnet, fortzuführen. Hausgruppen sind für die Ortslage untypisch und werden daher ausgeschlossen.

7.5 § 5 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb der in § 3 festgesetzten Flächen (überbaubare Grundstücksflächen) sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig.

Diese Festsetzung sichert, dass Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung entstehen, die hinsichtlich ihrer Größe und ihrer Anzahl für die Ortslage typisch sind.

7.6 § 6 - Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

(1) Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der in § 3 festgesetzten Flächen (überbaubare Grundstücksflächen) zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass sich der Hauptnutzung untergeordnete Nebengebäude zur Roxiner Dorfstraße orientieren und nicht in rückwärtige Grundstücksflächen zurücktreten. Damit wird der vorhandenen städtebaulichen Situation der Ortslage entsprochen. Mit der Orientierung von überdachten Stellplätzen und Garagen im vorderen Bereich des Grundstücks reagiert die Gemeinde Mallentin ebenso auf die Forderung, mit der zur Verfügung stehenden Fläche bzw. dem Boden möglichst sparsam umzugehen.

(2) Offene Stellplätze sind ausschließlich zwischen der straßenbegleitenden Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung von Stellplätzen als befestigte Fläche ohne Überdachung auch außerhalb von den in § 3 festgesetzten Flächen (überbaubare Grundstücksflächen) im vorderen Bereich des Grundstückes. Um ein zu hohes Maß an Flächenversiegelung für Zufahrten zu vermeiden, werden Stellflächen im rückwärtigen Bereich des Grundstückes ausgeschlossen.

(3) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der in § 3 festgesetzten Flächen (überbaubare Grundstücksflächen) zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass Nebenanlagen auch im rückwärtigen Bereich des Grundstückes zulässig sind, um die Nutzungsmöglichkeiten für diese Flächen zu erhöhen. Dies ist typisch für die Ortslage Roxin und soll durch die getroffene Festsetzung gesichert werden. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ohnehin auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Die Gemeinde beabsichtigt mit dieser Festsetzung eine eindeutige Regelung hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der in § 3 festgesetzten Flächen.

7.7 § 7 - Mit Leitungsrechten belastete Flächen

(1) Innerhalb des Geltungsbereiches werden Flächen mit Leitungsrechten - L-R 1 - zugunsten des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen festgesetzt. Auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen - L-R 1 - ist eine Versiegelung bzw. Überbauung nur durch Pflaster zulässig, sofern die vorhandene, unterirdische Trinkwasserleitung nicht beeinträchtigt wird.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um die vorhandene Trinkwasserleitung von baulichen Anlagen freizuhalten und eine Beeinträchtigung auszuschließen zu können.

Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden. Sofern Umverlegungen im Satzungsgebiet vorhandener Leitungen notwendig werden, ist dazu eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Versorger und der E.ON edis abzuschließen. Die E.ON edis wird im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange beteiligt und aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

9.5 Telekommunikation

Innerhalb der Gemeinde Mallentin befinden sich Anlagen und Leitungen der Deutschen Telekom AG. Alle Ortsteile der Gemeinde Mallentin, darunter auch Roxin, sind an das Telefonnetz in Mallentin angeschlossen. Die Telekom AG wird als Träger öffentlicher Belange am Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

9.6 Abfallentsorgung

Die zentrale Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Nordwestmecklenburg sichergestellt. Die Entsorgung von Hausmüll, Sperrmüll und Sondermüll wird durch ein kreisweises Abfallentsorgungsunternehmen vorgenommen. Die Beseitigung von Müll hat aufgrund der gültigen gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen.

10. Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

10.1 Ausgangsdaten

Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Mit der Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung eines Grundstückes in Roxin geschaffen werden, welches derzeit von Pferden beweidet wird. Die Bebauung von unbebauten Flächen erfüllt den Eingriffstatbestand nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz. Folglich ist der Versorger für den Ausgleich bzw. Ersatz der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Kompensationsmaßnahmen verpflichtet.

Auf dem betreffenden Grundstück sind im Anschluss an bestehende Einzelhausbebauung ein Wohnhaus und ein Nebengebäude vorgesehen. Es wird angenommen, dass um die Gebäude Gartenbereiche entstehen sollen. Auf der Weide vorhandene Jungbaumpflanzungen müssen ggf. umgesetzt werden. In den anschließenden Unterkapiteln werden die Eingriffe durch Flächenversiegelung und Biotopbeeinträchtigung auf Grund von Nutzungsumwandlung ermittelt und Maßnahmen zur Kompensation dieser festgelegt.

Abgrenzung der Wirkzonen

Durch die Vorprägung des Gebietes, die vorhandene Bebauung und Nutzungen werden sich voraussichtlich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die höherwertigen Biotopstrukturen im Anschluss der Weide ergeben. Auf die

Ausweisung von zu beachtenden Wirkzonen außerhalb des Baugrundstücks wird verzichtet.

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

- Entfällt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich bzw. am Siedlungsrand.

Ermittlung der Freiraumbeeinträchtigung

Der in Rede stehende Bereich grenzt direkt an bebaute und intensiv genutzte Flächen an. Aus diesen Gründen werden ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 und ein Korrekturfaktor (KF) von 0,75 verwendet.

10.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen- hier Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Die Grünlandflächen sind im Bestand als Frischweide (GMW) in artenärmerer Ausprägung ausgebildet und unterliegen einem mäßigen Beweidungsdruck. Mit hohem Deckungsgrad tritt als Obergras die Rasen- Schmiere (Deschampsia caespitosa) auf, daneben kommen trittverträgliche Arten, und Weide- „Unkräuter“ vor: Schafgarbe (Achillea millefolium), Scharfer Hahnenfuß (Ranunculus acris), Spitz- Wegerich (Plantago lanceolata), Kleiner Klee (Trifolium dubium), Weiß- Klee (Trifolium repens), Gewöhnliches Hornkraut (Cerastium holosteoides), Kratzdistel (Cirsium vulgare) und Klette (Arctium spec.). Gefährdete oder geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen. Unter Beachtung dieser Punkte wird für die Weidefläche ein Kompensationswert von 1,5 festgelegt.

Am Weiderand hat sich eine Ruderale Staudenflur (RHU) mit Gemeiner Odenmennig (Agrimonia eupatoria), Echte Nelkenwurz (Geum urbanum), Wiesen- Knaulgras (Dactylis glomerata), Wiesenkerbel (Anthriscus sylvestris), Kleb- Labkraut (Galium aparine), Schafgarbe (Achillea millefolium), Rasen- Schmiere mit hohem Deckungsgrad (Deschampsia caespitosa), (Scharfer) Hahnenfuß (Ranunculus spec.), Brombeere (Bromus spec.), Rainfarn (Tanacetum vulgare), Gamander- Ehrenpreis (Veronica chamaedrys) Wiesen- Sauerampfer (Rumex acetosa), Große Brennnessel (Urtica dioica), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), (Gemeines) (Gewöhnliches) Leimkraut (Silene vulgaris), Gewöhnlicher Beifuß (Artemisia vulgaris), Klette (Arctium spec.), Vogel- Wicke (Vicia cracca), Gewöhnlicher Löwenzahn (Taraxacum officinale), Rote Traubnessel (Lamium purpureum) eingestellt. Es handelt sich um häufige Arten, typisch für gestörte Flächen im Siedlungsrandbereich. Aufgrund der Artenanzahl und der Artenzusammensetzung wird ein Kompensationswert von 2 zugeordnet.

Auf der Weide wurden 5 Bäume angepflanzt, die durch einen Dreibock gesichert und eingezäunt sind. Sie befinden sich noch im Jungbaumstadium, deshalb wäre eine Umsetzung sicherlich nicht problematisch. Es handelt sich um eine Blutbuche (Fagus sylvatica 'purpurea'), Hänge- Birke (Betula pendula), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) und zwei Spitz- Ahorne (Acer platanoides).

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs muss der versiegelte Flächenanteil bestimmt werden, der in die Berechnung eingeht. Es sind in der

Sonderfunktion landschaftliche Freiräumen mit Wertstufe 4	-
Sonderfunktion landschaftliche Freiräumen mit Wertstufe 3	-
Sonderfunktion Arten mit großen Raumansprüchen	-
Sonderfunktion gefährdete Tierpopulationen	-
Sonderfunktion Boden/Geologie	-
Sonderfunktion Wasser/Grundwasser	-
Sonderfunktion Klima/Luft	-
Sonderfunktion Landschaftsbild	-
Gesamteingriff: 1848,75	

Geplante Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

Tab. Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Flächen (F) in m²	Wertstufe	Kompensationswert (K)	Leistungsfaktor (L)	L x W	Kompensationsflächen-äquivalent in m² (KFÄ)
Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme für ein Baugrundstück						
Streuobstwiese mit ~15 Obstbäumen (Hochstämme) und extensiver Grünlandnutzung oder alternativ	596	4	4	0,75	3	1341
Anlage eines naturnahen Kleingewässers mit Uferandvegetation						
Gesamtumfang der Kompensation:						1341

Bedingt durch die Lage im Siedlungsbereich wird für das Zielbiotop ein korrigierender Leistungsfaktor von 0,75 angewendet.

Erläuterungen der Kompensationsmaßnahme

Zur Kompensation der Eingriffe sind auf der Ausgleichsfläche 15 Obstbaumpflanzungen als Hochstämme herzustellen. Es sind standortgerechte und einheimische Obstbäume zu pflanzen. Alternativ können bei 5 der 15

Bäume standortgerechte und einheimische Laubbäume verwendet werden. Zu Pflanzqualitäten und Sortenauswahl siehe Kapitel 7.8. Dazwischen ist Grünland zu etablieren, welches extensiv zu pflegen ist z. B. durch zweischürige Mahd pro Jahr oder Beweidung mit Kleintieren (< 1 Großvieheinheit auf der gesamten Fläche). Ziel ist die Entwicklung einer Streuobstwiese. Dieser Nutzungstyp wurde traditionell am Ortsrand angelegt und wird heute als naturschutzfachlich sehr wertvoll eingestuft. Durch die Kombination von Baumpflanzungen und extensivem Grünland kann die bestehende Weide aufgewertet werden und es wird unter der Voraussetzung einer positiven Entwicklung und andauernder Pflege ein Kompensationswert von 4 angerechnet.

Alternativ zur Entwicklung eines Streuobstbestandes ist die Anlage eines naturnahen Kleingewässers mit Uferandvegetation von mind. 7 m Breite und umgrenzenden Grünlandes möglich.

10.3 Gesamtbilanzierung

Tab. Bilanzierung

Bedarf	Planung
Kompensationsflächenäquivalent für ein Baugrundstück bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen für ein Baugrundstück bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation.	- Anlage einer Streuobstwiese mit ~ 15 Obstbaumpflanzungen und extensiver Grünlandnutzung oder alternativ
	- Anlage eines naturnahen Kleingewässers mit Uferandvegetation
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) in m²:	Flächenäquivalent (Planung) in m²:
1848,75	1341

Bemerkungen und Erläuterungen

Gemäß der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit – 507,75 m² KFÄ. Da es sich um eine Lückenschließung der bebauten Ortslage handelt, wird dies von der Gemeinde akzeptiert.

11. Auswirkungen der Satzung

Bei Durchführung der durch die vorliegende Satzung vorbereiteten Maßnahmen wird ein Teil von derzeit unbebauter Weidefläche durch entstehende Bebauung in Anspruch genommen. Bedingt durch die Bebauung werden ebenfalls - in

12.5 Altlasten

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens wird ermittelt, ob Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen für das Satzungsgebiet vorliegen. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.

12.6 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

12.7 Katastrophenschutz

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

12.8 Gewässerschutz

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung der Gemeinde Mallentin für die Ortslage Roxin ist eine verrohrte Trinkwasserleitung (PVC-Leitung DN 200) bekannt. Der Gewässerschutzstreifen wurde entsprechend der DVGW - Richtlinie Arbeitsblatt 400-1 durch die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigt. Der gem. § 61 BNatSchG und § 29 NatSchAG M-V einzuhaltende Abstand zu Gewässern 1. Ordnung bleibt ebenfalls berücksichtigt.

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigung von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.