

# Klarstellungs- und Abrundungssatzung

nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG

der Gemeinde Pantelitz

Die Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Pantelitz nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG besteht aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den Erläuterungen zur Satzung.



Entwurf 21.01.1998

## Erläuterung zur Klarstellung- und Abrundungssatzung der Gemeinde Pantelitz, OT Zimkendorf nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG

### Inhalt und Ziel der Satzung

Mit der Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zimkendorf klarstellend festgelegt (Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Gleichzeitig werden Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Gebiete in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. (Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG sollen darüber hinaus Außenbereichsflächen ausschließlich für Wohnzecke mit einbezogen werden.

Ziel der Satzung soll es sein, durch die klarstellende Festlegung des Innenbereiches des Ortsteiles Zimkendorf, eine Entscheidungshilfe für die Beurteilung der Bauvorhaben und die sich ergebenden Bauanträge im Innen- und Außenbereich für die Gemeindevertretung und die Bauaufsichtsbehörde zu schaffen.

Von besonderer Bedeutung ist die Satzung zur Beurteilung von Bauanträgen für Grundstücke, die durch Abrundung der Ortslage Zimkendorf einbezogen werden. Mit Inkrafttreten der Satzung werden die Außenbereichsgrundstücke, die zur Abrundung in den Geltungsbereich einbezogen worden sind, Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.

Im Planverfahren zum Flächennutzungsplan wird von der Gemeinde die Übereinstimmung der Planziele mit dem vorliegenden Satzungsentwurf geprüft.

### Charakterisierung der Ortslage Zimkendorf

Zimkendorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Pantelitz, er liegt ca. 1,5 km südlich von Pantelitz. In Zimkendorf wohnen zur Zeit 172 Bürger. Die Wohnbebauung erstreckt sich entlang der innerörtlichen Straßen als Randbebauung. Im westlichen Teil der Ortslage, entlang der Hauptstraße nach Obermützkow befinden sich ehemalige kleinbäuerliche Siedlungen, bestehend aus einem Wohnhaus und Stallungen und Scheunen in einem größeren Abstand von einander (100 bis 150 m).

In diesem Bereich ist nur eine Wohnnutzung vorhanden. Die nicht mehr genutzten Stall- und Scheunengebäude sind z. Teil in einem schlechten baulichen Zustand und daher in Kürze abgängig.

Für diesen Bereich wurde der Teilgeltungsbereich 1 der Satzung festgesetzt.

Im östlichen Teil der Ortslage entlang der Hauptstraße und "Am Holländer" sind Einfamilienhäuser auf kleineren Grundstücken anzutreffen. In der Dorfmitte, am ehem. Gutshaus, sind Wohngebäude, landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Gebäude vorhanden. Dieser Bereich wurde in der Planzeichnung als Teilgeltungsbereich 2 festgesetzt. Da von dem vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb Störungen auf das angrenzende Wohnen ausgehen können, wurde der Bereich im Plan mit einer Schraffur gekennzeichnet und als landwirtschaftlich geprägtes Gebiet festgesetzt.

Durch diese Kennzeichnung wird auf das Vorhandensein eines landwirtschaftlichen Betriebes aufmerksam gemacht, von dem Störungen ausgehen können.

Dieser Betrieb soll durch eine Verdichtungsbebauung mit "sonstigen Wohnen" in seinem Bestand nicht gefährdet werden. Der Störgrad des Gebietes, bezogen auf die Wohnnutzung, wird als "nicht wesentlich störend" eingestuft.

Große Flächen von Zimkendorf nehmen die Stallanlagen der ehemaligen LPG ein, die als solche nicht mehr genutzt werden. Ein kleiner Teil wird von kleineren Gewerbebetrieben genutzt; der übrige Teil liegt brach. Diese Flächen wurden nur zu einem geringen Teil in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Die zukünftige bauliche Nutzung dieser Flächen kann bei Bedarf nur über einen verbindlichen Bauleitplan geklärt werden. Das wird auch insbesondere die Flächen betreffen, die für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes in Frage kommen.

Die Gemeinde Pantelitz beabsichtigt mit der vorliegenden Satzung in den Teilbereichen 1 und 2, eine dem Charakter der vorhandenen Bebauung entsprechende, in aufgelockelter Form, eine eingeschobige Einfamilienhausbebauung mit entsprechenden Nebengebäuden (Garagen, Carports, Kleintierställe u. s. w.) zu lassen.

Die Baulandbereitstellung dient überwiegend der Bedarfsdeckung für Bauwillige aus der Gemeinde Pantelitz.

Für die mit A bezeichneten erweiterten Abrundungsflächen wurden in beiden Teilgeltungsbereichen folgende Festsetzungen getroffen:

- Es dürfen nur Wohngebäude mit entsprechenden Nebengebäuden und Garagen mit einem Vollgeschoß errichtet werden.
- Für die Wohngebäude werden gleichgeneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° vorgeschrieben
- Im Teilgeltungsbereich 1 wurde für die neuen Wohngebäude die Bauflucht vom Abstand der vorhandenen Wohngebäude von der Straße abgeleitet, festgesetzt. Die Breite der Baugrundstücke muß mindestens 20 m betragen.
- Für die erweiterten Abrundungsflächen A wurden für beide Teilgeltungsbereiche Ausgleichsmaßnahmen in Form von freiwachsenden Hecken festgesetzt. Sie dienen gleichzeitig als Abschirmungspflanzung gegenüber der offenen Landschaft. Die Lage und die Breite der Pflanzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Bezüglich der Pflanzarten, der Anteile und der Qualität ist die Pflanzliste maßgebend.

Für die im Plan als landwirtschaftlich geprägtes Baugebiet gekennzeichnete Fläche, wurde der Landwirtschaft der Vorrang vor dem Wohnen eingeräumt. In diesem Gebiet muß das Wohnen die mögliche Immissionsbeeinträchtigung aus dem Landwirtschaftsbetrieb hinnehmen. Zulässig sollen auch Handwerksbetriebe und nichtstörende Gewerbebetriebe sein.

Es werden damit Festlegungen hinsichtlich der besonderen Eigenschaften des betreffenden Baugebietes getroffen. So wurde im Punkt 4 zweiter Anstrich festgelegt, daß das "sonstige Wohnen" in Hinsicht auf die Immissionsempfindlichkeit Kleinsiedlungen und den Wohnungen landwirtschaftlich Betrieb zu entsprechen hat. Im 4. Anstrich sind nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Zu beachten ist jedoch, daß auch in den Abrundungsflächen (A) des landwirtschaftlich geprägten Gebietes nur die im § 2 der Satzung festgesetzten Nutzungen zulässig sind.

Im Ort Zimkendorf findet keine Massentierhaltung mehr statt. Der vorhandene Landwirtschaftsbetrieb ist nur im Feldbau tätig, die möglichen Störungen auf die Umgebung des Betriebes ergeben sich aus Schallimmissionen, die sich aus dem Transport von Erntegut und von Ab- und Anfahrten von landwirtschaftlichen Maschinen für die Bestell- und Erntearbeiten einschließlich deren Pflege und Reparaturen ergeben können.

Aufgrund des geringen Bestandes an Großvieheinheiten in Zimkendorf, ist die Erarbeitung einer Geruchsmissionsprognose nicht erforderlich.

Generell sind durch die angrenzenden Acker- und Grünflächen zeitweilig auftretende Lärm- und Geruchsmissionen, die auf die Wohnbebauung einwirken können, hinzunehmen.

In die Planzeichnung wurden die Vorfluter Nr. 25/16 und Nr. 25/16 A eingezeichnet. Von der unteren Wasserbehörde wird gemäß Landeswassergesetz gefordert, daß beidseitig des Vorfluters im Abstand von 7, 00 m jegliche Bebauung untersagt ist.

Wesentliche Veränderungen/Ausbau von Gewässern sind genehmigungspflichtig.

Die Deutsche Telekom AG verweist darauf, daß über die Ortslage eine Richtfunkstrecke ein einer Höhe von 51 m bis 61 m über NN verläuft. Da derartig hohe Gebäude mit dieser Satzung nicht genehmigungsfähig sind, wird der Trassenverlauf in die Planzeichnung nicht aufgenommen.

#### Erläuterungen zur Erschließung

##### 1. Verkehrsflächen

Zimkendorf hat 3 Ortszufahrten, von Pantelitz über die Gartenstraße, von Obermützkow über die Hauptstraße und von Pütte über "Am Holländer". Innerorts sind die Straßen gleichzeitig gemeindliche öffentliche Verkehrsflächen und Erschließungsstraßen. Innerörtliche Erschließungsstraßen sind "Am Anger" und am Feuerlöschteich vorhanden.

##### 2. Wasserversorgung

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung erfolgt aus dem Wasserversorgungsnetz der REWA Stralsund und aus dem Löschteich.

##### 3. Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die HEWAG Rostock. Die Versorgung der möglichen EFH ist gesichert. Weitere Energieträger für die Heizung und Warmwasserbereitung sind feste Brennstoffe, Propangas und Öl.

##### 4. Fernmeldeversorgung

Die Ortslage Zimkendorf ist von der Telekom erschlossen. Weitere Anschlußmöglichkeiten bestehen.

## 5. Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern.

## 6. Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser, daß auf dem Grundstück anfällt, ist vorzugsweise auf den Grundstücken in den Untergrund zu leiten (Anlage von Sickermulden) oder in die vorhandenen Entwässerungsgräben einzuleiten. Die Einleitung in vorhandene Gräben ist genehmigungspflichtig.

## 7. Abwasserbeseitigung

Das anfallende häusliche Abwasser wird in das vorh. örtliche Abwassernetz eingeleitet und wird der Kläranlage in Zimkendorf (REWA Stralsund) zu geführt.

### Hinweise zu Bodendenkmalen

Nach dem gegenwärtigen Stand sind im Bereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher werden folgende Auflagen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege beachtet:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

### Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Für die Flächen (erweiterte Abrundungsflächen) gem. § 4 Abs. 2 a BauGB sind nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen.

Folgender Maßstab liegt der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung zugrunde:

Standort - Biotop/Nutzungstyp/Wertfaktor

- Gebäude = 0
- versiegelte Flächen = 0
- Rasen, mehrschurig = 1,5
- Acker = 1,0

- Hausgärten vorh. = 2,0
- Hausgärten geplant = 1,2
- Hecke freiwachsend = 2,0

#### Flächenanteile vor dem Eingriff

gesamte Fläche, die von der Planung nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG betroffen ist 23.995 m<sup>2</sup>. Es können 20 Grundstücke mit 300 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche = 6.000 m<sup>2</sup> gebildet werden.

Fläche	Biotop /Nutzungstyp	Wertfaktor	Punkte
17.020m <sup>2</sup>	Ackerfläche	1	17.020
2.050m <sup>2</sup>	Rasenfläche	1,5	6.075
<u>2.995m<sup>2</sup></u>	Hausgarten, vorhanden	2,0	<u>5.950</u>
23.995m <sup>2</sup>			18.945

#### Flächenanteile nach dem Eingriff

Fläche	Biotop/Nutzungstyp	Wertfaktor	Punkte
6.000 m <sup>2</sup>	Gebäude/versiegelte Flächen	0	0
4.040 m <sup>2</sup>	freiwachsende Hecke	2,0	8.080
4.000 m <sup>2</sup>	Rasen, mehrschurig	1,5	6.000
<u>9.955 m<sup>2</sup></u>	Hausgarten, geplant	1,2	<u>11.946</u>
23.995 m <sup>2</sup>			26.026

Der Ausgleich ist mit einem Überschuß von 7.080 Punkten erreicht.

Im § 2 Nr. 2 der Satzung wurden die erforderlichen Maßnahmen festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Eingriffszeitraums spätestens in der darauffolgenden Pflanzsaison Herbst/Frühjahr zu realisieren.

Die festgesetzte Heckenpflanzung hat jeder Bauherr auf seine Kosten auf seinem Grundstück zu realisieren.

Der Baumbestand in den öffentlichen Verkehrsflächen wird im öffentlichen Interesse durch die Gemeinde geschützt. Eine Ergänzungspflanzung wird angestrebt.

  
Wänitschke  
BürgermeisterPantelitz



Pantelitz, den 21. 01. 1998