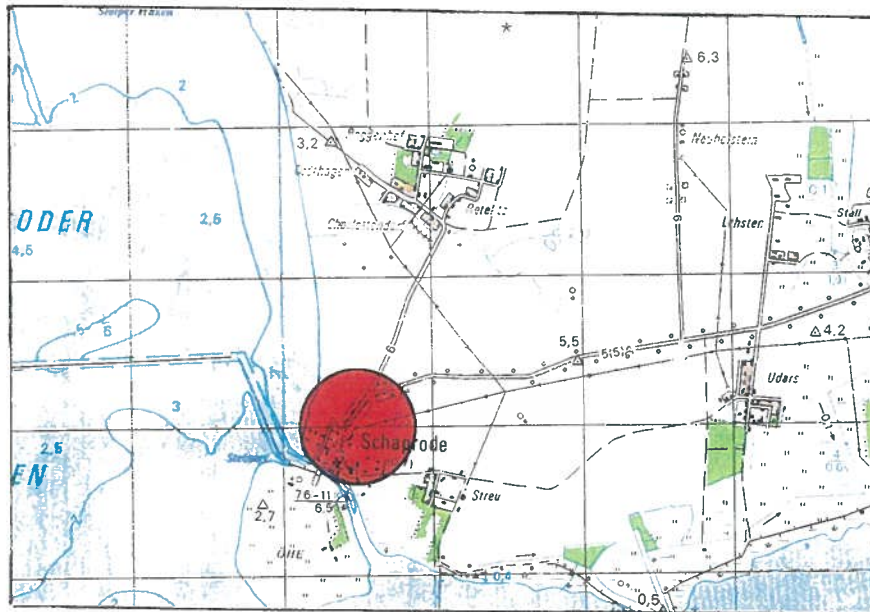


Satzung der Gemeinde Schaprode über die Klarstellung mit Abrundung und erweiterter Abrundung für den Ortsteil Schaprode

**- Amt Gingst -
Mühlenstraße 33 a
18569 Gingst**



**Planer: Ingenieurbüro Timm GmbH Bergen
Industriestraße 18a
18528 Bergen auf Rügen**

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Vorbereitende Bauleitplanung	1
2. Entwicklungsbedingungen und -voraussetzungen	1
3. Festsetzungen, Hinweise und zu beachtende öffentliche Belange	3
4. Erschließung des Plangebietes	3
4.1 Trinkwasserversorgung	4
4.2 Abwasserbehandlung	4
4.3 Regenwasserentsorgung	5
4.4 Energieversorgung	5
4.5 Straßenerschließung	6
4.6 Abfallentsorgung	6
4.7 Wärmetechnische Versorgung	6
4.8 Fernmeldetechnische Versorgung	6
5. Schutzgebiete, -objekte und andere Belange	7
5.1 Naturschutzrechtliche Belange	7
5.1.1 Küsten- und Gewässerschutz nach § 19 LNatG M-V	7
5.1.2 Weitere Schutzgebiete und -objekte	7
5.2 Wasserschutzrechtliche Belange	7
5.2.1 Bauverbotszone nach § 89 LWaG M-V	7
5.2.2 Hochwasserschutz	8
5.2.3 Sonstiges	8
5.3 Denkmalschutz	8
5.4 Baugrund und Hydrogeologie	9
5.5 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentnetze	9
5.6 Landwirtschaftliche Belange	10
6. Landschaftspflegerische Belange	10
6.1 Ökologische Bewertung der erweiterten Abrundungsbereiche	10
6.2 Ermittlung der Wertpunkte nach geplanter Baumaßnahme	14
6.3 Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	18
6.4 Nachweis des Ausgleiches	19
6.5 Gesamteinschätzung der landschaftspflegerischen Belange	20
7. Zusammenfassung	20

Anhang:

Karte, Lage im Raum	Anhang A, Blatt 1
Darstellung der erweiterten Abrundungsflächen 1 und 2	Anhang B, Blatt 1
Aufteilung der Fläche 1	Anhang C, Blatt 1
Aufteilung der Fläche 2	Anhang C, Blatt 2

Planzeichnung

Begründung des Satzungsentwurfes

1. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Schaprode verfügt nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan.

Es liegen für den Ort Schaprode in seiner Gesamtheit keine Entwürfe oder genehmigten Bauleitplanungen vor, die Aussagen über zukünftige Nutzungen sowie Entwicklungen treffen.

Die Gemeinde verfolgt mit der "Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung" das Anliegen der geordneten städtebaulichen Entwicklung außerhalb qualifizierter Bauleit- oder V/E-Plänen zu verwirklichen.

In der Gemeinde herrscht dringender Wohnbedarf, der in jedem Ortsteil entsprechend abgedeckt werden soll. Somit erhält Schaprode als Hauptort der Gemeinde die größere Priorität.

2. Entwicklungsbedingungen und -voraussetzungen

Durch die Anwendung des § 34 BauGB wird hier eine planersetzende Regelung für den nicht qualifiziert beplanten Innenbereich aufgegriffen und genutzt.

Vorhaben sind danach innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, für den kein Bebauungsplan i. S. des § 30 Abs. 1 BauGB vorhanden ist, zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG können danach z. B. Ortsteile zu Baugebieten fortentwickelt und in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden.

§ 34 BauGB findet für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Anwendung, wobei das zur Bebauung vorgesehene Grundstück in einem Bebauungszusammenhang liegen muß, der einem Ortsteil angehört. Dabei stellt Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 die eindeutige Abgrenzung des klar bestehenden Ortsteiles (Klarstellungssatzung) dar. Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in das Satzungsgebiet nach Nr. 1 (Abrundungssatzung).

Die mit dieser Satzung als Klarstellungs- und Abrundungsbereiche dargestellten Grundstücke erfüllen die o. g. Voraussetzungen. Sie befinden sich in einem Bebauungszusammenhang hinsichtlich des Bestandes innerhalb des Ortsteiles Schaprode und grenzen die Bebauung von anderen Flächennutzungen ab, z. B. Abgrenzung von Kleingartennutzung (Gemarkung Schaprode, Flur 1, Flurstücke 120 z. T., 122; Gemarkung Streu, Flur 1, Flurstücke 19 z. T., 23) und vorhandene sowie mögliche Wohnbebauung. Dabei sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der Bebauung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dieses sind die Maßstäbe, die die städtebauliche Eigenart einer Umgebung prägen und die zur Bestimmung des Rahmens, in den sich ein Vorhaben einfügen muß, herangezogen werden müssen.

Zur Erweiterung des § 34 BauGB können Außenbereichsgrundstücke in die Bebauung für Wohnzwecke über § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG (erweiterte Abrundung) in den Innenbereich einbezogen werden, wobei hier ebenfalls folgerichtig die städtebauliche Vertretbarkeit als Zulässigkeitsvoraussetzung gefordert ist. Weiterhin können nach diesem Paragraphen Bebauungen zugelassen werden, die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB unzulässige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen darstellen, wenn die Vorhaben Wohnzwecken dienen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung einer Satzung gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG sind in dem Ort Schaprode gegeben:

- a) - Die einzubeziehenden Flächen müssen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten oder zu entwickelnden Ortsteil angrenzen.
 - : Beide Flächen grenzen direkt an den bestehenden Ort und seine Bebauung.
- b) - Der an die Außenbereichsflächen angrenzende Bereich des Ortsteiles muß überwiegend mit Wohngebäuden bebaut sein.
 - : Die angrenzende Bebauung ist durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt.
- c) - In der Satzung dürfen Außenbereichsflächen nur insoweit einbezogen werden, als sie insgesamt nach Art und Maß der baulichen Nutzung durch den angrenzenden Bereich geprägt werden.
 - : Die Prägung durch Art und Maß der angrenzenden Bebauung ist gewährleistet, die durch einige Festsetzungen dieser Satzung noch unterstrichen werden.
- d) - Die Einbeziehung der Außenbereichsflächen darf nur zu Gunsten von Wohngebäuden einschließlich der dazugehörenden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen erfolgen, wobei in der Satzung festzusetzen ist, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.
 - : Mit den §§ 2 und 3 der Satzung wurde für den Bereich der erweiterten Abrundung festgesetzt, daß nur Wohngebäude zulässig sind, die sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Satzung dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde Schaprode, wonach die Entwicklung vor allem im Gemeindeort Schaprode umgesetzt werden soll.

Der Grenzverlauf des Innenbereiches wurde jeweils an der Flurstücksgrenze gezogen, wenn eine genügende Bebauungstiefe vorlag, bzw. so gewählt, daß eine Bebauung in 2. Reihe nicht erfolgen kann, jedoch in 1. Reihe ermöglicht wird.

Mit der Satzung wird der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnhäuser innerhalb des Ortes Schaprode und vor allem auf den Grundstücken, die durch die erweiterte Abrundung einbezogen werden, nachgegangen.

Die einzigen Flächen, die der Gemeinde im Ortsteil Schaprode zur Bebauung zur Verfügung stehen, sind die erweiterten Abrundungsflächen. Die Erschließung dieser Grundstücke ist gesichert (Trinkwasser, Abwasser, Straße, Straßenbeleuchtung, elektrische, wärmetechnische, fernmeldetechnische Erschließung).

Die erweiterte Abrundungsfläche im Ortseingangsbereich ist durch eine Hecke mit Baumbestand eingefasst. Diese bildet eine natürliche Grenze des Ortes zur freien Landschaft. Eine Bebauung auf diesem Grundstück würde zudem das Ortsbild am Dorfeingang abrunden. Über diese Fläche hinaus sollte jedoch keine Bebauung mehr erfolgen.

Am Ortsausgang in Boddennähe befindet sich die zweite erweiterte Abrundungsfläche.

So liegen die erweiterten Abrundungsflächen sich gegenüber jeweils am Dorfeingang und -ausgang. Eine zusätzliche Bebauung in diesen Bereichen würde nicht nur den Eindruck eines *Dorfeinganges* bzw. *Dorfausganges* optisch verstärken, sondern auch das Ortsbild abgewogener erscheinen lassen.

Mit der Vorbereitung der Grundstücke für eine Bebauung ist der gemeindlich vorhandene Wohnbedarf nicht abgegolten. Die Problematik wurde aber etwas entschärft.

Damit entspricht die Gemeinde Schaprode dem Ansinnen des Ersten Landesraumordnungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern, das ebenfalls der Vervollständigung und Festigung vorhandener Standorte den Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen einräumt.

3. Festsetzungen, Hinweise und zu beachtende öffentliche Belange

Eine Zuordnung der näheren Umgebung zu den Baugebieten der BauNVO wird aufgrund der vorliegenden unterschiedlichen Nutzungsarten (dörfliche, Wohn- und Mischnutzungen) nicht vorgenommen. Aus diesem Grund ist die Zulässigkeit der Vorhaben ausschließlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, so daß keine gesonderten Festsetzungen für die Klarstellungs- und Abrundungsbereiche notwendig sind.

Die Festsetzungen hinsichtlich der erweiterten Abrundungsbereiche beziehen sich auf die Art der Nutzung - Wohnbebauung mit den zulässigen Nebenanlagen-, in geringem Umfang zum Maß der Nutzung sowie auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG.

Als Hinweise sind die Verhaltensregeln gemäß Denkmalschutzgesetz bei auftretenden Bodenfunden in der Satzung enthalten.

4. Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung der vorhandenen und auch der geplanten Bebauung im Satzungsbereich ist gewährleistet bzw. wird gesichert.

4.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen gesichert. Schaprode ist an das Wasserwerk Poggenhof angeschlossen.

Das vorhandene Leitungsnetz kann nach Bedarf für geplante Vorhaben erweitert werden.

In Stichstraßen wären bei einer weiteren Bebauung auch die Erneuerung und die Dimensions-erweiterung der vorhandenen Wasserversorgungsleitungen mit einzuplanen.

Die für die Erschließung der Einzelgrundstücke notwendigen Wasserversorgungsanlagen haben Hausanschlußcharakter. Der Bau dieser Anlagen bedarf keiner wasserbehördlichen Genehmigung. Diese Anlagen sind nach Maßgabe der versorgungspflichtigen Körperschaft oder eines Beauftragten dieser herzustellen.

Träger der Gemeinschaftsanlagen ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen.

4.2 Abwasserbehandlung

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ist per Bescheid vom 9.11. 1994 bis zum 31.12.1999 von der Entsorgungspflicht für Schaprode gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG M-V befreit. Dies bedeutet, daß bis dahin die Pflicht der Entsorgung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer wahrzunehmen ist.

So erfolgt die Abwasserbehandlung im Ort Schaprode durch jeden Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich über Kleinkläranlagen oder über Gemeinschafts- und Gruppenkläranlagen.

Die Gruppen- und Gemeinschaftskläranlagen besitzen eine Kapazität über den derzeitigen Gebrauch (auch in Spitzenzeiten im Sommer).

Da für den Ort Schaprode auch nach dem 31. 12.1999 keine zentrale Lösung der Abwasserentsorgung in Aussicht steht und auch nicht in der Planung des Zweckverbandes enthalten ist, wird der Zweckverband eine Verlängerung der Befreiung von der Entsorgungspflicht für Einzelgrundstücke beim Umweltamt, Sachgebiet Untere Wasserbehörde beantragen.

Die Untere Wasserbehörde hat in Ihrer Stellungnahme sich dahingehend geäußert, daß sie einer weiteren Befreiung nicht zustimmen wird.

Zur Klärung des Sachverhaltes erfolgte eine Beratung mit dem Umweltamt des Landkreises Rügen.

Im Ergebnis dieser Beratung stimmt das Umweltamt folgender Abwasserentsorgung zu:

Besteht eine Anschlußmöglichkeit an eine Gruppen- oder Gemeinschaftskläranlage ist der Nachweis der Kapazitätsleistung der Anlage zu erbringen. Des weiteren ist nachzuweisen, daß die Anlage dem heutigen Stand der Technik entspricht. Sind beide Nachweise positiv erfolgt, ist ein Anschluß an die entsprechende Gruppen- oder Gemeinschaftskläranlage möglich.

Falls ein Bauvorhaben nicht an die vorhandenen Gruppen- und Gemeinschaftskläranlagen angeschlossen werden kann, besteht die Möglichkeit der Entsorgung mittels Grundstückskläranlage.

Die Grundstückskläranlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 4261 und einschlägigen ATV-Regelwerke) entsprechen. Die Abwasserentsorgung mittels Grundstückskläranlage ist weiterhin durch das Ableiten des behandelten Abwassers in einen geeigneten Vorfluter (Oberflächengewässer/Gräben oder Grundwasser) zu sichern.

Bei dem heutigen Stand der Technik für solche Anlagen kann davon ausgegangen werden, daß die versickernden oder in die Vorflut eingeleitet gereinigten Wässer einen hohen Sauberkeitsgrad besitzen. Zu dem liegt Schaprode nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Das Einleiten des behandelten Abwasser in ein Gewässer (Grundwasser, Graben usw.) stellt gemäß § 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar und bedarf der Genehmigung gemäß §§ 2 und 7 WHG. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde im Umweltamt des Landkreises Rügen noch vor Baubeginn einzuholen. Auf Forderung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen ist dabei der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße zu erbringen.

4.3 Regenwasserentsorgung

Ein öffentlichen Regenwassersystem ist nicht vorhanden.

Gemäß § 39 Abs. 3 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) soll das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen versickert werden. Dabei entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung sowie zur Überlassung (§ 40 Abs. 2 LWaG M-V).

Der Bau von Anlagen zur Verwertung von unbelastetem Niederschlagswasser bedarf keiner wasserrechtlichen Genehmigung (§ 38 Abs. 1 Nr. 6 LWaG M-V). Die Versickerung des Niederschlagswasser mittels Versickerungsanlagen stellt gemäß § 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) aber eine Gewässerbenutzung dar und bedarf der Genehmigung gemäß §§ 2 und 7 WHG. Auf Forderung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen ist dabei der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße zu erbringen.

4.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist für den Satzungsbereich gesichert. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der e.dis Energie Nord AG ist durch eine Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen möglich.

Im beplanten Bereich befinden sich elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens e.dis Energie Nord AG. Zur Beweisführung der gesicherten elektrotechnischen Erschließung der erweiterten Abrundungsflächen wurden die vorhandenen Anlagen der e.dis Energie Nord AG für diesen Bereich in der Planzeichnung dargestellt.

Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o. ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen. Bei Kreuzungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

4.5 Straßenerschließung

Die Straßenerschließung ist für den Satzungsbereich gesichert.

Alle vorhandenen und geplanten Bebauungen bzw. Vorhaben befinden sich an nutzbaren öffentlichen Straßen- und Wegeverbindungen, die sich in einem vertretbaren Zustand befinden.

4.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch die Nehlsen Entsorgungs GmbH gesichert.

4.7 Wärmetechnische Versorgung

Der Ortsteil Schaprode ist an die südlich von Poggenhof befindliche PRIMAGAS-Station zentral angeschlossen. Die Möglichkeit des Anschlusses geplanter Vorhaben ist gegeben.

Im Bereich der Ortslage befinden sich Leitungsanlagen der PRIMAGAS GmbH zur Gasversorgung. Folgende Punkte müssen zum Schutz der Leitungen eingehalten werden:

1. Trassenbegehung bei Bautätigkeit mit dem verantwortlichen Mitarbeiter, Herr Lehmann
2. Handschachtung bei Kreuzungen und Näherungen
3. Mindestabstände zum vorhandenen Rohrnetz (horizontal: 0,4 m, vertikal: 0,4 m)
4. Eine parallele Überbauung ist nicht gestattet.
5. Ein Errichten von Gebäuden über Gasleitungen oder jedes andersartige Überbauen (Straße und Wege), das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist unzulässig. Das Lagern von Materialien sowie das Pflanzen von Bäumen über Gasleitungen ist ebenfalls unzulässig.

Deshalb ist es erforderlich, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der PRIMAGAS-GmbH, Niederlassung Neubrandenburg, Woldegker Straße 38 b, 17036 Neubrandenburg in Verbindung zu setzen.

4.8 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Erschließung ist für den Planbereich gesichert. Die Einbeziehung noch nicht angeschlossener Haushalte besteht und wird in Zukunft vorgenommen.

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die gegebenenfalls von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Es ist sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort SuN Klp, Pf 1920, 17033 Neubrandenburg in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG Niederlassung Neubrandenburg so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

5. Schutzgebiete, -objekte und andere Belange

5.1 Naturschutzrechtliche Belange

Der Bereich der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung ist nicht Bestandteil von Natur- und Landschaftsschutzgebieten. An der westlichen Boddenlinie verläuft die Grenze zum Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft. Schaprode liegt somit außerhalb des Nationalparkbereiches.

5.1.1 Küsten- und Gewässerschutz nach § 19 LNatG M-V

Ein Teil des Geltungsbereiches der Satzung befindet sich innerhalb des 200 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V). Vorhandene Bauten haben in diesem Bereich Bestandesschutz. Für die vorhandenen Freiflächen ist eine Bebauung vorgesehen, da die durch die Freiflächen erfaßte städtebauliche Abrundung sich anbietet.

Durch die zuständige Behörde, der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen, kann die Ausnahme von den Verboten des § 19 LNatG M-V in Aussicht gestellt werden. Zum Genehmigungsantrag wird die Erteilung der Ausnahme nachgewiesen.

5.1.2 Weitere Schutzgebiete und -objekte

Nach § 27 LNatG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 18 BNatSchG.

Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 8 LNatG M-V ist die Beseitigung oder nachhaltige oder erhebliche Schädigung von Parkanlagen, Alleen, Baumreihen, Baumgruppen, Feldgehölzen und Feldhecken als ein Eingriff in den Naturhaushalt zu betrachten und bedarf der Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde oder der nach einem Gesetz zuständigen Behörde.

Einzelbäume sind nach Baumschutzverordnung der DDR, ab einem Stammdurchmesser von 10 cm in 1,30 m Höhe gemessen, unter Schutz gestellt. Eine Beseitigung dieser bedarf danach ebenfalls der Genehmigung.

5.2 Wasserschutzrechtliche Belange

5.2.1 Bauverbotszone nach § 89 LWaG M-V

Entsprechend dem § 89 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) befindet sich ein Teil des Geltungsbereiches, in dem gleichen Abstand wie unter Punkt 5.1.1 beschrieben, in einem 200 m-Bereich, in dem nach Abs. 1 außerhalb eines Bebauungsplanes Bauverbot besteht.

Für die im Innenbereich liegenden Flächen (gemäß § 34 BauGB) gilt das Bauverbot nach § 89 Abs. 1 LWaG M-V nicht (siehe § 89 Abs. 2 Satz 4).

Die erweiterte Abrundungsfläche 2 liegt in dieser 200 m-Bauverbotszone. Da die städtebauliche und infrastrukturelle Situation günstig für die geplante Bebauung zu bewerten ist sowie die Bebauung das

...

Ortsbild abrundet, hat die zuständige Behörde, das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund (STAUN) als Ausnahme gemäß § 89 Abs. 3 LWaG das Einvernehmen für die Errichtung baulicher Anlagen mit seiner Stellungnahme vom 22. Juli 1998 gegeben. Eine negative Beeinträchtigung des benannten Bereiches ist durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

5.2.2. Hochwasserschutz

Durch die Lage Schaprodes unmittelbar angrenzend an den Schaproder Bodden liegt für den Geltungsbereich der Satzung ein Bemessungshochwasser vor.

Nach Auskunft des STAUN ist das Bemessungshochwasser mit + 2,45 m HN, ohne Wellenauflauf, festgeschrieben.

5.2.3 Sonstiges

Vom Kleingewässer des Flurstückes 37/6, Flur 1, Gemarkung Schaprode ausgehend verläuft ein Vorfluter über den Geltungsbereich bis zum Schaproder Bodden. Ab dem Flurstück 43 ist der Vorfluter verrohrt.

Nach dem LWaG ist das Überbauen des Vorfluters unzulässig. Dies ergibt sich aus dem § 81 LWaG. Demnach sind im Abs. 1 die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7,0 m jeweils der Böschungsoberkante. Über den Verlauf der Böschungsoberkante entscheidet im Streitfall die Wasserbehörde. Nach Abs. 2 sind bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig.

Gemäß § 1 LWaG gehören zu den Gewässern auch die unterirdischen Strecken und geschlossene Gerinne, soweit sie Teile oder Fortsetzungen von oberirdischen Gewässern sind.

So gelten die Aussagen des § 81 LWaG ebenso für den offenen Teil als auch für den verrohrten Teil des Vorfluters.

5.3 Denkmalschutz

Belange der Baudenkmalpflege:

In Schaprode ist eine gewisse Anzahl von Baudenkmalern anzutreffen. Zu diesen Baudenkmalern zählen die Kirche, die alte Schule, eine Katenreihe (Dorfstraße Nr. 37), ein Fischerhaus (Dorfstraße Nr. 55), 2 Wohnhäuser (Dorfstraße 11 und 15) sowie 2 Haustüren (Dorfstraße 22 und 59).

Die Mordwange am nördlichen Dorfeingang ist zugleich Bau- und Bodendenkmal.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei Maßnahmen gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG M-V zu berücksichtigen.

Belange der Bodendenkmalpflege:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01. 1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 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 können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Ein Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ist zur Bauanlaufberatung einzuladen.

5.4 Baugrund und Hydrogeologie

Baugrund:

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Hydrogeologie

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte (HK50) > 5 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich zum Bodden.

5.5 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze

In dem Geltungsbereich befinden sich Lagefestpunkte und Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

Die Lage der Festpunkte sind in der Planzeichnung dargestellt, die Punkte sind entsprechend gekennzeichnet.

In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarktet"). Es wird daraufhingewiesen, daß Lagefestpunkte (TP) im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätischen Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt M-V mitzuteilen.

Falls der angegebene Festpunkt durch ein Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Baubeginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen. Zuwiderhandlungen werden bestraft.

...

5.6 Landwirtschaftliche Belange

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und von den vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden können zeitweilig Lärm- und Geruchsbelästigungen auf den Plangeltungsbereich einwirken. Diese sind im ländlichen Raum bei Unerheblichkeit hinzunehmen.

Auf den Erweiterungsflächen sind vorhandene Dränanlagen zu beachten und funktionsfähig zu halten. Im Bereich geplanter Pflanzungsmaßnahmen sind die Dränanlagen vor Verwurzelung zu schützen.

6. Landschaftspflegerische Belange

Für die erweiterte Abrundungsfläche ist in der Satzung abschließend über die erforderlichen Festsetzungen zum Ausgleich, zum Ersatz oder zur Minderung der zu erwartenden Eingriffe einschließlich der Möglichkeit der Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entscheiden. Grundsätzlich stellen die geplanten Wohnbauten einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Dieser Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist so gering wie möglich zu halten und unvermeidliche Beeinträchtigungen sind durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG). Die Satzung enthält Pflanzmaßnahmen, um den erfolgten Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu erwarten, indem

- Sandwege befestigt werden und
- Wohngebäude mit den entsprechenden Nebenanlagen entstehen.

6.1 Ökologische Bewertung der erweiterten Abrundungsbereiche

Die Beurteilung des ökologischen Wertes der Flächen, die bei der Realisierung der "Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung" vom Außenbereich in den Innenbereich übernommen werden, erfolgt nach dem Bewertungsrahmen für Biotoptypen aus dem Land Nordrhein-Westfalen, dessen Anwendung von der zuständigen Kreisverwaltung Rügen (Umweltamt) anerkannt wird. Das Ergebnis der Berechnung des ökologischen Wertes ist Grundlage zur Feststellung von Ausgleichsmaßnahmen, die sich durch die Veränderung aufgrund von Bebauung auf den freien Flächen ergeben würden. Zur Bewertung werden die momentanen Nutzungen festgestellt und die Wertfaktoren entsprechend des Bewertungsrahmens gewählt. Zur genaueren Bestimmung des ökologischen Wertes erfolgten Zu- und Abschläge für die einzelnen Teilflächen. Die erweiterten Abrundungsflächen wurden unterteilt in die Fläche 1 (nördlicher Dorfeingang) und die Fläche 2 (südlicher Dorfausgang, siehe Anhang B, Blatt 1).

Nach Aussage der Geologischen Karte des Norddeutschen Flachlandes setzt sich das Bodeninventar dieser beider Flächen aus Geschiebelehm bzw. - mergel der Grundmoräne zusammen.

Fläche 1

Die Fläche 1 enthält die Flurstücke 21/3, 21/4, 24/1 und 24/2 der Gemarkung Schaprode, Flur 1. Der Grundriß dieser Fläche ist dreieckig. Auf dieser Fläche befindet sich ein Wohnhaus mit Nebengebäude und eine Holzlaube. Der Rest des Grundstückes wird hauptsächlich als Garten und Hühnerhof genutzt.

...

Auf der *Fläche 1* finden wir vereinzelt Bäume, meist Obstbaumarten aber auch Birken und Eschen. Die gesamte Fläche ist eingezäunt und wird durch eine Hecke mit Baumbestand umsäumt, die aber nur teilweise innerhalb der erweiterten Abrundung liegt. Nur die entsprechenden Abschnitte fließen in die Berechnung des ökologischen Wertes mit ein.

Einige Abschläge erfolgten aufgrund des Vorhandenseins von Resten eines Kachelofens, Wellasbeststücken und anderen Materialien.

Die derzeitigen Nutzungen wurden mit Buchstaben gekennzeichnet (siehe Anhang C, Blatt 1).

Flächenbestimmung

Flächenbezeichnung	Zustand/Nutzung
A	durch Baulichkeiten versiegelte Fläche
B	Gartenfläche, Vorgarten
C	Hecke
D	unbefestigte Fläche
E	Einzelbaum
F	Rasenfläche
G	gemindert bewertete Rasenfläche

Nun sollen die Teilflächen näher beschrieben werden:

Fläche A

insgesamt 430,0 m²

durch Wohnhaus, Stallgebäude, Holzlaube und Platten versiegelte Fläche

Wertfaktor 0,0

Fläche B

insgesamt 1746,4 m²

Gartenfläche mit Obstbäumen, Vorgarten mit Koniferen

Wertfaktor 0,4

Fläche C

insgesamt 200,5 m²

Hecke, mit Abfall deshalb Abschlag

Wertfaktor 0,6

Fläche D

insgesamt 315,5 m²

unbefestigte Weg- und Hoffläche, bewertet wie Rasengitterfläche

Wertfaktor 0,2

Fläche E

insgesamt 261,1 m²

Einzelbäume (Eschen, Birken, Obstbäume)

Wertfaktor 0,8

Fläche Finsgesamt 504,0 m²

Rasenfläche

Wertfaktor 0,4

Fläche Ginsgesamt 1939,5 m²

gemindert bewertete Rasenfläche da diese z. T. als Hühnerhof genutzt wird und damit eine geringere Artenvielfalt besitzt und andererseits Reste eines Kachelofens, sehr geringe Mengen Bauschutt, Eisenpfähle, Gartenabfall und Wellasbeststücke darauf lagern

Wertfaktor 0,3

Die Beurteilung der Flächen ist der nächsten Tabelle zu entnehmen. Aus dem Produkt der Flächen-größe und dem Wertfaktor ergeben sich die Wertpunkte der einzelnen Teilflächen.

Wertpunktermittlung

Flächenbe- zeichnung	Zustand/Nutzung	Größe in m ²	Wert- faktor	Wert- punkte
A	durch Baulichkeiten versieg. Flä.	430,0	0,0	0,0
B	Gartenflächen, Vorgarten	1746,4	0,4	698,5
C	Hecke	200,5	0,6	120,3
D	unbefestigte Fläche	315,5	0,2	63,1
E	Einzelbaum	261,1	0,8	208,9
F	Rasenfläche	504,0	0,4	201,6
G	gemindert bewertete Rasenfläche	1939,5	0,3	581,9
		insgesamt: 5397,0		1874,3

Die herangezogenen Bereiche der Fläche 1 haben eine Größe von 5397,0 m². Ihr ökologischer Wert ist 1874,3 Punkten gleich.

Fläche 2

Zu der Fläche 2 (siehe Anhang C, Blatt 2) zählen die Flurstücke 70/1, 70/2, 70/3, 70/4 (z.T.) und 83 der Gemarkung Streu, Flur 1.

Die Flurstücke 70/1, 70/2 und 70/3 sind bereits bebaut. Auf dem Grundstück 70/1 ist ein Wohnhaus mit Nebengebäude eingetragen. Ein Wohnhaus mit Pension steht auf der Fläche 70/2 und auf dem Flurstück 70/3 befindet sich eine kleine Hotelanlage. Pflaster- und Schotterflächen dienen als Stellplätze und Zuwegung. Bei dem Flurstück 70/4 handelt es sich um einen Weg, der in unserer erweiterten Abrundung asphaltiert ist.

Das Flurstück 83 ist Teil einer Kleingartenanlage. Häufig wurde Wellasbest als Einfriedungsmittel genutzt oder zur Umrandung des Komposthaufens. Wir finden lediglich einen Bungalow und 2 Nebengebäude auf dem Flurstück.

Flächenbestimmung

Flächenbezeichnung	Zustand/Nutzung
A	durch Baulichkeiten versiegelte Flächen
B	Gartenfläche, Vorgarten
H	Schotter-, Pflasterfläche
J	gemindert bewertete Kleingartenfläche

Erläuterung zu den Flächen:

Fläche A

insgesamt 1011,0 m²
durch Wohnhäuser, Hotelanlage, Pension, Stallgebäude versiegelte Flächen
Wertfaktor 0,0

Fläche B

insgesamt 3112,0 m²
Gartenfläche, Vorgarten
Wertfaktor 0,4

Fläche H

insgesamt 638,0 m²
Schotter- und Pflasterfläche als Stellplätze für die Hotelanlage und Pension
Wertfaktor 0,1

Fläche J

insgesamt 2730,0 m²
Kleingartenfläche, durch Wellasbestabgrenzung und -lagerung degradiert
Wertfaktor 0,3

Die Bewertung der Fläche ist das Produkt aus der Flächengröße und dem Wertfaktor.

Wertpunktermittlung

Flächenbezeichnung	Zustand/Nutzung	Größe in m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
A	durch Baulichkeiten versiegelte Fläche	1011,0	0,0	0,0
B	Gartenfläche, Vorgarten	3112,0	0,4	1244,8
H	Schotter-, Pflasterfläche	638,0	0,1	63,8
J	gemindert bewertete Kleingartenfläche	2730,0	0,3	819,0
insgesamt:		7491,0		2127,6

Die berechnete Fläche der Fläche 2 mit 7491,0 m² hat einen ökologischen Wert von 2127,6 Punkten.

...

6.2 Ermittlung der Wertpunkte nach geplanter Baumaßnahme

Fläche 1

Vor der Ausführung der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung

Nach Ausführung der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung

- durch Baulickeiten versiegelte Fläche (*Fläche A*)

- Anteil des Bestandes an Bebauung

$$430,0 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

$$364,0 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

Anteil an Stellplätze, Zuwegung

$$35,0 \text{ m}^2 \times 0,2 = 7,0 \text{ Wertpunkte}$$

Anteil an Garten- und Grünfläche

$$31,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 12,4 \text{ Wertpunkte}$$

**Summe der Wertpunkte der Fläche A
vorher = 0,0 Wertpunkte**

nachher = 19,4 Wertpunkte

- Gartenfläche, Vorgarten (*Fläche B*)

- Anteil an Gartenfläche, die erhalten bleibt

$$1746,4 \text{ m}^2 \times 0,4 = 698,5 \text{ Wertpunkte}$$

$$279,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 111,6 \text{ Wertpunkte}$$

Anteil an Stellplätze, Zuwegung

$$60,0 \text{ m}^2 \times 0,2 = 12,0 \text{ Wertpunkte}$$

Anteil Wohnbebauung mit Nebenanlage mit GRZ 0,2

$$1407,4 \text{ m}^2 \times 0,2 = 281,5 \text{ m}^2$$

$$281,5 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

Restfläche private Grün- und Gartenfläche

$$1125,9 \text{ m}^2 \times 0,4 = 450,4 \text{ Wertpunkte}$$

**Summe der Wertpunkte der Fläche B
vorher = 698,5 Wertpunkte**

nachher = 574,0 Wertpunkte

Vor der Ausführung der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung

- Hecke (*Fläche C*)

$$200,5 \text{ m}^2 \times 0,6 = 120,3 \text{ Wertpunkte}$$

Nach Ausführung der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung

- Anteil an Hecke, die erhalten bleibt und beräumt wird

$$51,5 \text{ m}^2 \times 0,7 = 36,1 \text{ Wertpunkte}$$

Anteil an privater Grün- und Gartenfläche

$$149,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 59,6 \text{ Wertpunkte}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche C			
vorher	=120,3 Wertpunkte	nachher	= 95,7 Wertpunkte

- unbefestigte Fläche (*Fläche D*)

$$315,5 \text{ m}^2 \times 0,2 = 63,1 \text{ Wertpunkte}$$

- Fläche bleibt erhalten

$$315,5 \text{ m}^2 \times 0,2 = 63,1 \text{ Wertpunkte}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche D			
vorher	= 63,1 Wertpunkte	nachher	= 63,1 Wertpunkte

- Einzelbaum (*Fläche E*)

$$261,1 \text{ m}^2 \times 0,8 = 208,9 \text{ Wertpunkte}$$

- Anteil an Bäume, die erhalten bleiben

$$207,7 \text{ m}^2 \times 0,8 = 166,2 \text{ Wertpunkte}$$

Anteil an Wohnbebauung mit Nebenanlagen mit GRZ 0,2

$$53,4 \text{ m}^2 \times 0,2 = 10,7 \text{ m}^2$$

$$10,7 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

Anteil an private Grün- und Gartenfläche

$$42,7 \text{ m}^2 \times 0,4 = 17,1 \text{ Wertpunkte}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche E			
vorher	= 208,9 Wertpunkte	nachher	= 183,3 Wertpunkte

- Rasenfläche (*Fläche F*)

$$504,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 201,6 \text{ Wertpunkte}$$

- Fläche bleibt erhalten

$$504,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 201,6 \text{ Wertpunkte}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche F			
vorher	=201,6 Wertpunkte	nachher	= 201,6 Wertpunkte

Vor der Ausführung der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung

- gemindert bewertete Rasenfläche (*Fläche G*)

$$1939,5 \text{ m}^2 \times 0,3 = 581,9 \text{ Wertpunkte}$$

Nach Ausführung der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung

- Anteil an Fläche, der erhalten bleibt

$$460,4 \text{ m}^2 \times 0,3 = 138,1 \text{ Wertpunkte}$$

- Anteil an Stellplätze, Zuwegung

$$80,0 \text{ m}^2 \times 0,2 = 16,0 \text{ Wertpunkte}$$

- Anteil an Wohnbebauung mit Nebenanlagen mit GRZ 0,2

$$1399,1 \text{ m}^2 \times 0,2 = 279,8 \text{ m}^2$$

$$279,8 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

- Anteil an private Grün- und Gartenfläche

$$1119,3 \text{ m}^2 \times 0,4 = 447,7 \text{ Wertpunkte}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche G	
vorher	= 581,9 Wertpunkte

nachher	= 601,8 Wertpunkte
----------------	---------------------------

Summe der Wertpunkte insgesamt	
vorher	=1874,3 Wertpunkte

nachher	=1738,9 Wertpunkte
----------------	---------------------------

auszugleichender Biotopwertverlust: $1874,3 - 1738,9 = 135,4 \text{ Wertpunkte}$
--

Fläche 2

Vor der Ausführung der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung

- durch Baulichkeiten versiegelte Fläche (*Fläche A*)

$$1011,0 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

Nach Ausführung der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung

- Fläche bleibt erhalten

$$1011,0 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche A	
vorher	= 0,0 Wertpunkte

nachher	= 0,0 Wertpunkte
----------------	-------------------------

Vor der Ausführung der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung

Nach Ausführung der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung

- Gartenfläche, Vorgarten (*Fläche B*)

- Fläche bleibt erhalten

$$3112,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1244,8 \text{ Wertpunkte}$$

$$3112,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1244,8 \text{ Wertpunkte}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche B
vorher = 1244,8 Wertpunkte

nachher = 1244,8 Wertpunkte

- Schotter-, Pflasterfläche (*Fläche H*)

- Fläche bleibt erhalten

$$638,0 \text{ m}^2 \times 0,1 = 63,8 \text{ Wertpunkte}$$

$$638,0 \text{ m}^2 \times 0,1 = 63,8 \text{ Wertpunkte}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche G
vorher = 63,8 Wertpunkte

nachher = 63,8 Wertpunkte

- gemindert bewertete Kleingartenfläche (*Fläche J*)

- Anteil Wohnbebauung mit Nebenanlagen mit GRZ 0,3

$$2730,0 \text{ m}^2 \times 0,3 = 819,0 \text{ Wertpunkte}$$

$$2730,0 \text{ m}^2 \times 0,3 = 819,0 \text{ m}^2$$

$$819,0 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

- Zuwegung zu den Wohnhäuser, unbefestigt, entspricht Rasengitterflächen

$$220,0 \text{ m}^2 \times 0,2 = 44,0 \text{ Wertpunkte}$$

- Restfläche als private Grünfläche

$$1691,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 676,4 \text{ Wertpunkte}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche J
vorher = 819,0 Wertpunkte

nachher = 720,4 Wertpunkte

Summe der Wertpunkte insgesamt
vorher = 2127,6 Wertpunkte

nachher = 2029,0 Wertpunkte

auszugleichender Biotopwertverlust:
 $2127,6 - 2029,0 = 98,6 \text{ Wertpunkte}$

6.3 Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft greifen an Ort und Stelle und sind als bevorzugte Variante zu nutzen. Bei unseren erweiterten Abrundungsflächen ist es möglich, derart auf den Eingriff zu reagieren. So sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches nicht notwendig.

Fläche 1

Aufgrund der geplanten Vorhaben erfolgt ein ökologischer Biotopwertverlust von **135,4 Wertpunkten**.

Da die Fläche 1 durch eine Hecke mit Baumbestand umsäumt wird, sind Pflanzungen von Hecken nur an den neu hinzukommenden Grundstücksgrenzen sinnvoll. Es wird eine Heckenpflanzung mit einer Gesamtlänge von 105 m und mit einer Breite von 2,5 m festgelegt. Als Heckenpflanzenarten könnten Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*) und Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) zur Anwendung kommen. Desweiteren soll eine Baumpflanzung von 3 mittel- und 3 großkronigen Bäumen erfolgen. Als mittelkronige einheimische Baumarten werden Hängebirke (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Flatterulme (*Ulmus laevis*), als großkronige Baumarten Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) und Bergulme (*Ulmus glabra*) empfohlen.

Bilanzierung: 3 mittelkronige Bäume
 3 großkronige Bäume
 105 m Hecke

Hinweis: Für Baumpflanzungen ist Baumschulware, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang - in 1,20 m Höhe gemessen - von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

Fläche 2

Durch die geplanten Baumaßnahmen im Bereich der erweiterten Abrundung sind **98,6 Wertpunkte** auszugleichen.

Es bieten sich Pflanzungen von mittelkronigen Bäumen zur Straßenseite als Baumreihe und Heckenpflanzungen auf den Grundstücken an. Dabei sind ebenfalls einheimische Arten zu wählen.

Als mittelkronigen einheimischen Baumarten werden Hängebirke (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Flatterulme (*Ulmus laevis*) vorgeschlagen. Als Heckenpflanzenarten können Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*) und Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) genutzt werden.

Heckenpflanzungen sollten an den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum und zu den Nachbargrundstücken mit einer Gesamtlänge von mindestens 100 m und einer Heckenbreite von 2,5 m erfolgen.

Bilanzierung: 5 mittelkronige Bäume
 100 m Hecke

Hinweis: Für Baumpflanzungen ist Baumschulware, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang - in 1,20 m Höhe gemessen - von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

...

Die Bergulme und die Flatterulme wurden in die Pflanzliste aufgenommen, da die Ulmen durch das "Ulmensterben" in ihrer Existenz gefährdet sind. Gezielte Nachpflanzungen vor allem nicht so stark betroffener Ulmenarten sollen diese Baumart frühzeitig vor einem Aussterben bewahren. Deshalb sind bei der Pflanzung mit Flatterulme und Bergulme benachbarte Ulmenbäume zu beachten und auf eventuelle Krankheitshinweise zu kontrollieren.

6.4 Nachweis des Ausgleiches

Fläche 1

Nr.	Art der Maßnahme	wirksame Fläche nach der Maß- nahme in m ²	Wertfaktor vorher	Wertfaktor nachher	Wertzu- wachs	Berechnung	Wert- punkte
1	Anpflanzung von mittel- und groß- kronigen Bäumen	143,7	0,4	0,8	0,4	143,7 x 0,4	57,5
2	Heckenanpflanzung	262,5	0,4	0,7	0,3	262,5 x 0,3	<u>78,8</u>
Summe der Biotopwertpunkte der Ausgleichsmaßnahmen:							<u><u>136,3</u></u>
Auszugleichender Biotopwertverlust erreichter Ausgleich			135,4	<u>136,3</u>	+ 0,9		

Fläche 2

Nr.	Art der Maßnahme	wirksame Fläche nach der Maß- nahme in m ²	Wertfaktor vorher	Wertfaktor nachher	Wertzu- wachs	Berechnung	Wert- punkte
1	Anpflanzung von mittelkronigen Bäumen	98,0	0,4	0,8	0,4	98,0 x 0,4	39,2
2	Heckenanpflanzung	250,0	0,4	0,7	0,3	250,0 x 0,3	<u>75,0</u>
Summe der Biotopwertpunkte der Ausgleichsmaßnahmen:							<u><u>114,2</u></u>
Auszugleichender Biotopwertverlust erreichter Ausgleich			98,6	<u>114,2</u>	+ 15,6		

...

6.5 Gesamteinschätzung der landschaftspflegerischen Belange

Auf den erweiterten Abrundungsflächen entsteht aufgrund der geplanten Bebauung ein Biotopwertverlust von ca. 8 % auf der Fläche 1 und ca. 5 % auf der Fläche 2.

Der unter Punkt 6.2 für die Flächen 1 und 2 berechneter Wertverlust konnte innerhalb der erweiterten Abrundung ausgeglichen werden. Mit einem Überschuß an 0,9 bzw. 15,6 Punkten erfolgt ein Aufbessern der ökologischen Wertigkeit der Abrundungsflächen.

7. Zusammenfassung

Durch die "Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung" nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wird der Innenbereich des Ortes Schaprode klargestellt und einzelne Außenbereichsgrundstücke über die Abrundung sowie größere Außenbereichsfläche mittels erweiterter Abrundung in den Innenbereich einbezogen.

Für den klargestellten und abgerundeten im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schaprode ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die erweiterten Abrundungsflächen sind durch eine überwiegende Wohnnutzung sowie durch Art und Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt. Die Einbeziehung erfolgt nur zugunsten von Wohngebäuden einschließlich der dazugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, wobei mit der Satzung festgesetzt ist, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Die zu den erweiterten Abrundungsflächen getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine individuelle, aber der bestehenden Bebauung angepaßte Gestaltung der Grundstücke. Die Erschließung für den Planbereich ist vorhanden und kann nach konkreten Vorstellungen erweitert und genutzt werden.

Die Bebauung der freien Grundstücke im Satzungsbereich ist möglich und dem Ortsbild zuträglich. Der Bedarf an Wohnneubauten besteht in der Gemeinde und kann zum Teil über die vorgesehenen Grundstücke gesenkt werden.

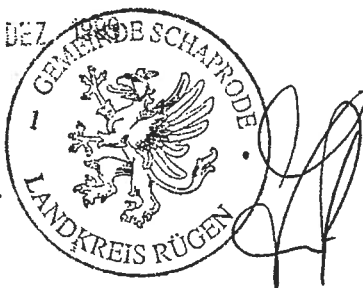
Der Umfang der Satzung wurde so eingeordnet, daß so wenig Landschaft wie möglich verbraucht wird, um den hohen Wert des Umfeldes gerecht zu werden. Die Satzung stellt sich demnach als verträglich mit diesem dar und ermöglicht eine städtebaulich notwendige Entwicklung.

Die Gesetze und Verordnungen finden Beachtung, so daß einer Umsetzung dieser Satzung gefolgt werden kann.

Schaprode,

2.1. DEZ. 1999

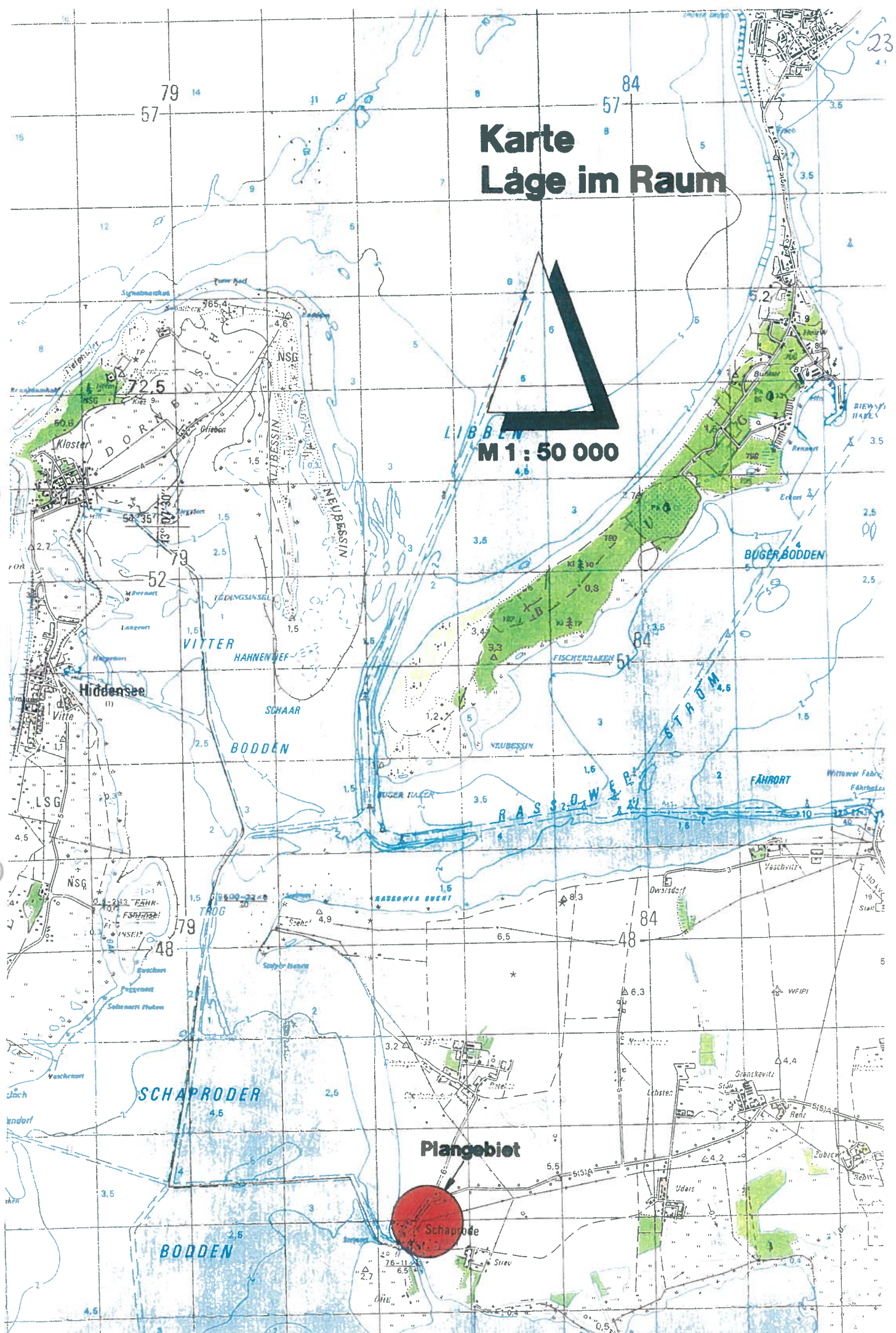
Der Bürgermeister

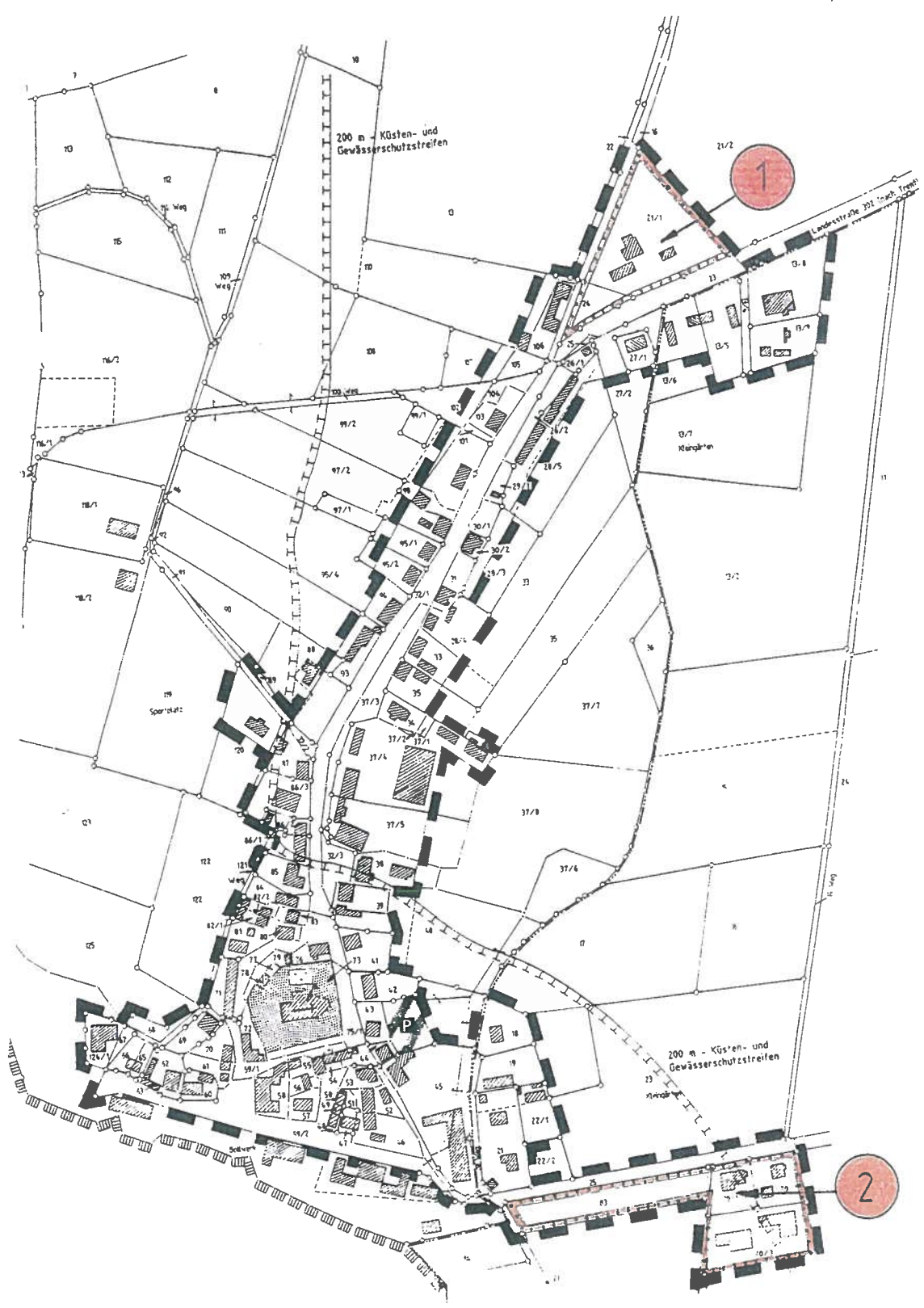


Karte Lage im Raum

M 1 : 50 000

Plangebiet





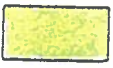
Darstellung der erweiterten
Abrundungsflächen 1 und 2
M 1 : 4 000

Planer:		
		
Industriestraße 18a 18528 Bergen	03838/24936 Tel. 03838/24937 Fax.	Bergen, d. geprüft:



Legende

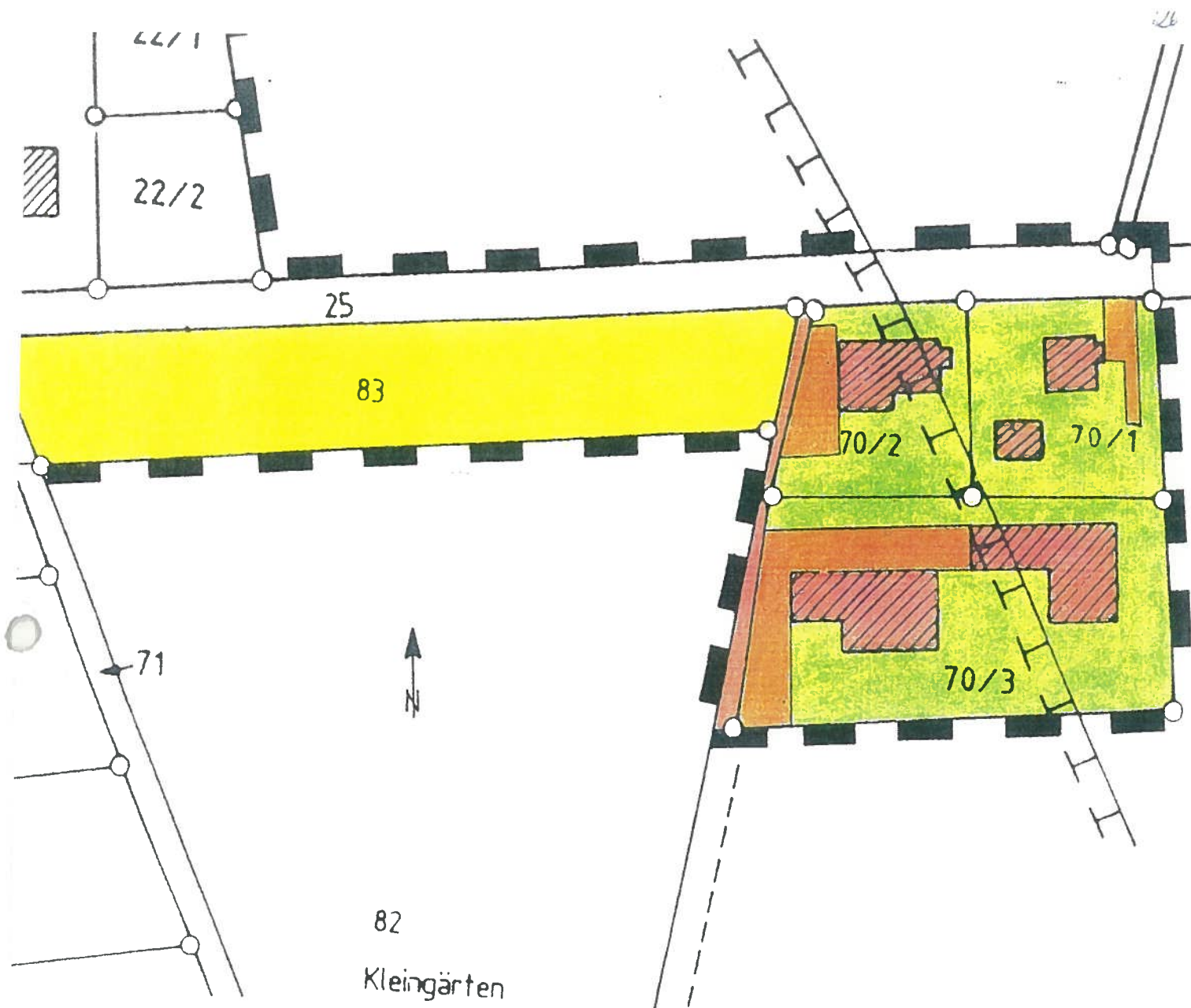
Flächenbestimmung

-  A durch Baulichkeiten versiegelte Flächen
-  B Garten-, private Grünfläche
-  C Hecke
-  D unbefestigte Fläche
-  E Einzelbaum
-  F Rasenfläche
-  G gemindert bewertete Rasenfläche

Aufteilung der Fläche 1

M 1 : 1 000

Planer:		
Industriestraße 18a 18528 Bergen	03838/24936 Tel. 03838/24937 Fax	Bergen, d. geprüft:



Legende

Flächenbestimmung

- | | | |
|--|---|---|
|  | A | durch Baulichkeiten versiegelte Flächen |
|  | B | Garten-, private Grünfläche |
|  | H | Schotter-, Pflasterfläche |
|  | J | gemindert bewertete Kleingartenanlage |

Aufteilung der Fläche 2

M 1 : 1 000

Planer:



Industriestraße 18a
18528 Bergen

03838/24936 Tel. Bergen, d.
03838/24937 Fax. geprüft: