

Gemeinde Stepenitztal

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/14GV/2015-052				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 17.06.2015 Verfasser: G. Matschke				
Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
30.06.2015	Gemeindevertretung Stepenitztal				

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der Satzung, bestehend aus dem Lageplan, den Inhaltlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
2. Der Entwurf der Satzung und der Entwurf der Begründung sind für die Dauer eines Monats nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
4. Die Planung ist mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abzustimmen.
5. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Stepenitztal deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung ist.
6. Weiterhin ist mitzuteilen, dass bei Aufstellung der Satzung ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Stepenitztal hat die Aufstellung der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf beschlossen. Planungsziel ist, weitere Flächen für eine straßenbegleitende Bebauung, insbesondere Wohnbebauung, nördlich des Pappelweges planungsrechtlich vorzubereiten.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen auf externen Flächen erbracht werden. Dies ist während des Aufstellungsverfahrens zu regeln und rechtlich zu sichern. Aufgrund der in der

Umgebung vorhandenen Bebauung geht die Gemeinde davon aus, dass Ver- und Entsorgung der künftigen Baugrundstücke als gesichert anzusehen sind.

Bei der Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Die Gemeinde beteiligt die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche anfallende Kosten werden von den Antragstellern übernommen.

Die Gemeinde ist von Kosten frei zuhalten.

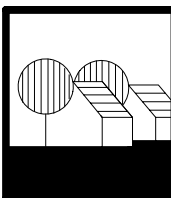
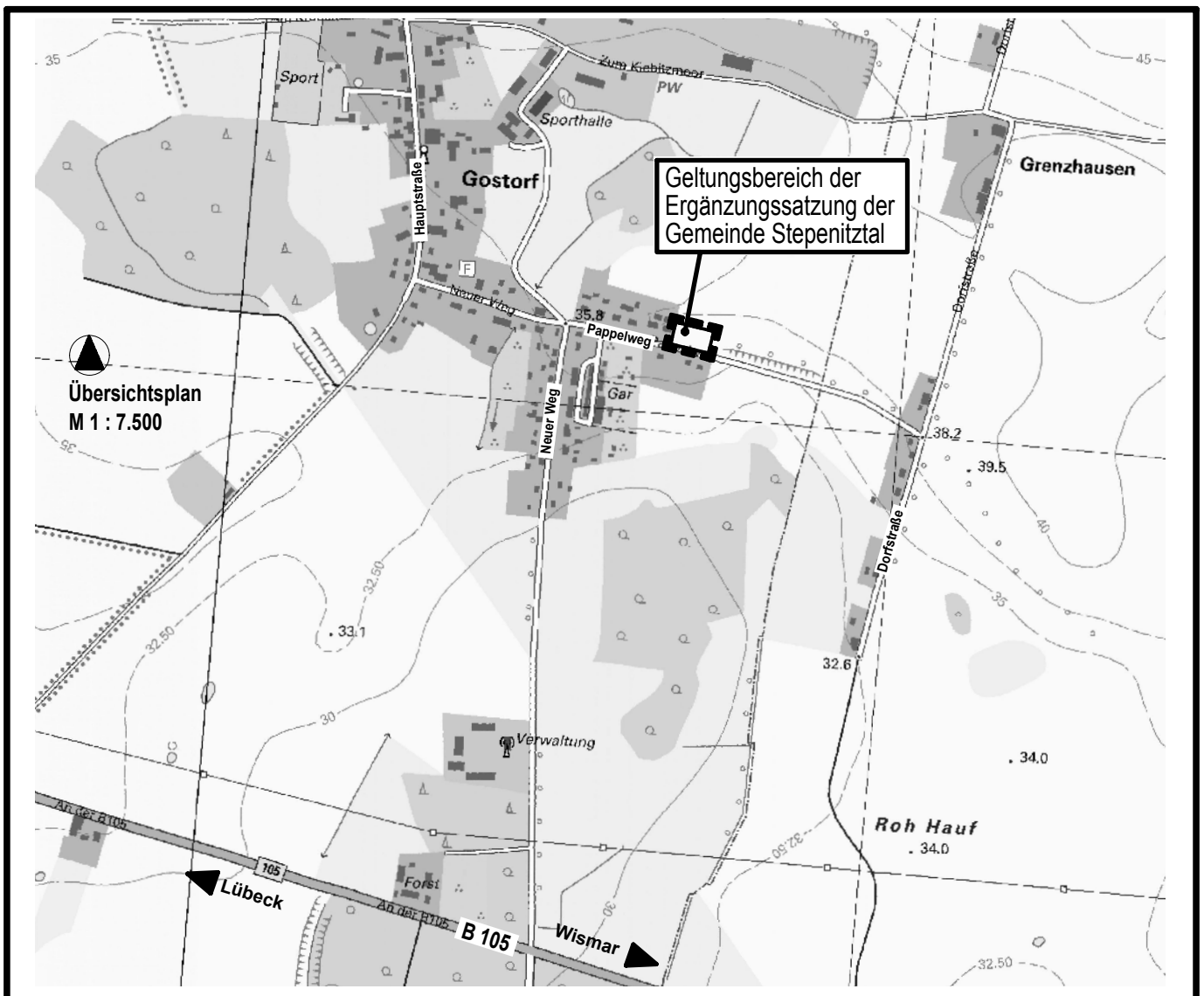
Anlage/n:

- Entwurfsunterlagen

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

SATZUNG

DER GEMEINDE STEPENITZTAL
ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM
ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES
FÜR DEN SÜDÖSTLICHEN BEREICH
DER ORTSLAGE GOSTORF
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

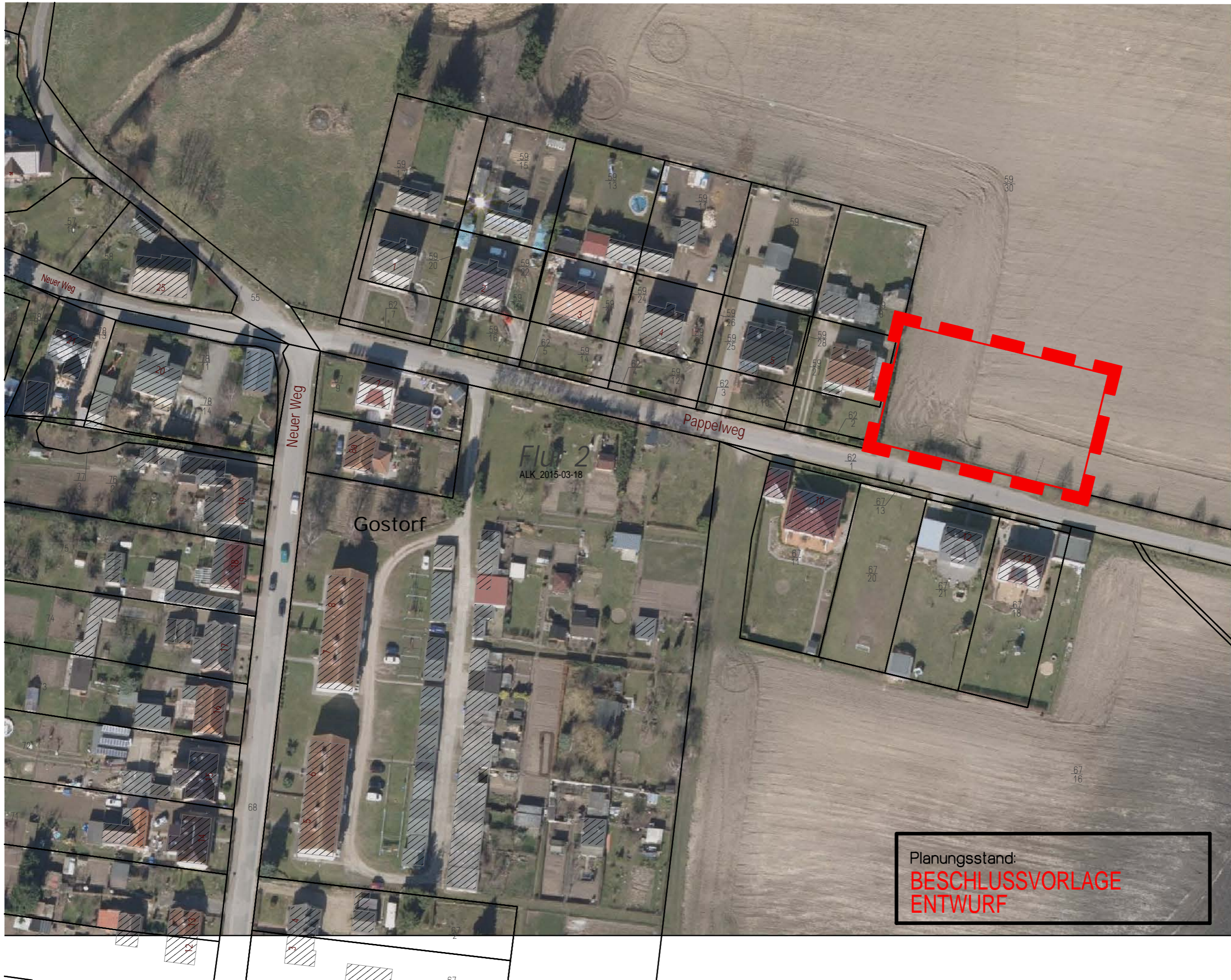


Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

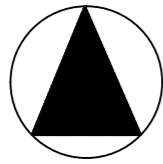
Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

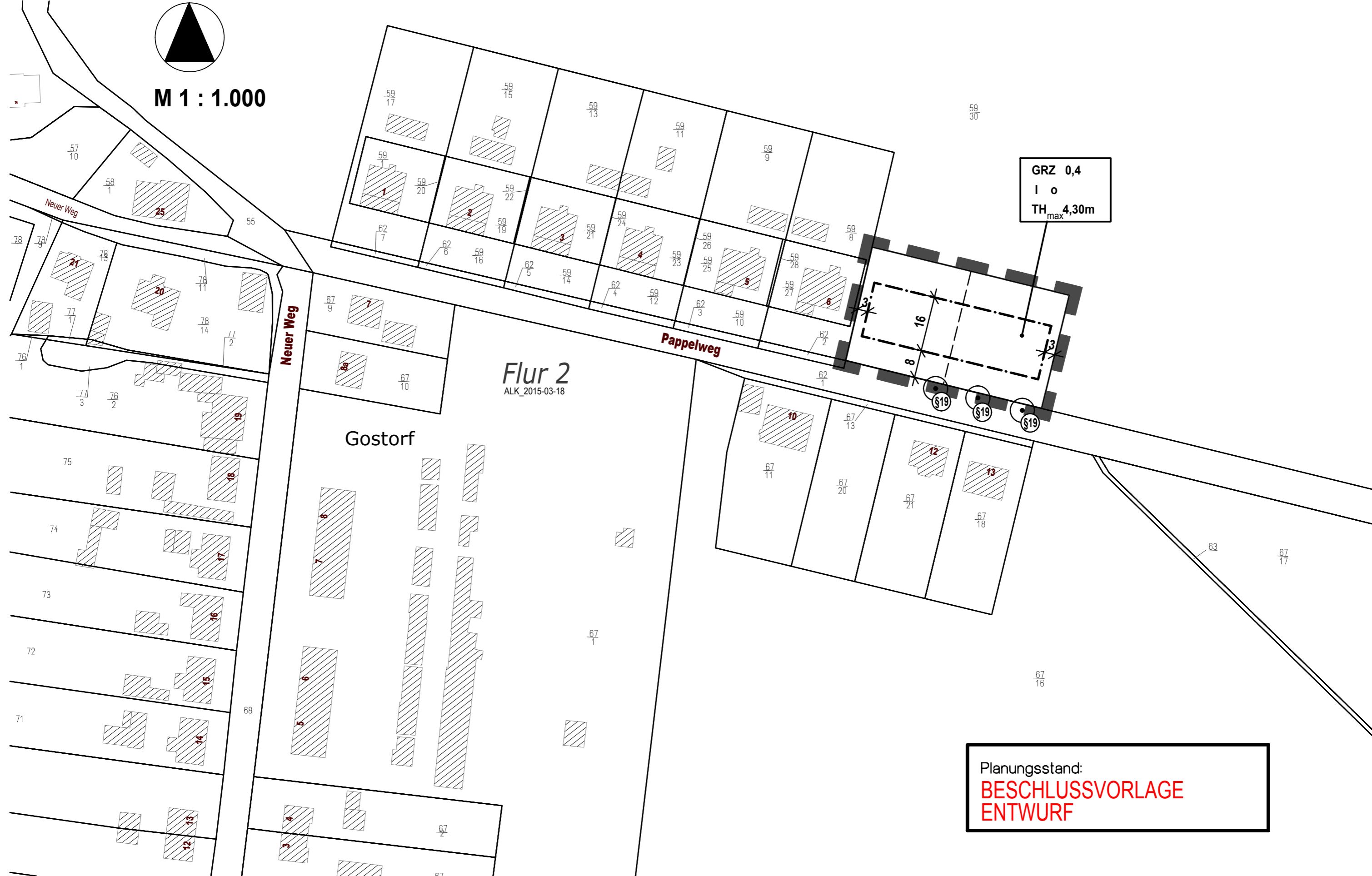


Planungsstand:
BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

LAGEPLAN



M 1 : 1.000



GRZ 0,4
I o
TH_{max} 4,30m

Flur 2
ALK_2015-03-18

Gostorf

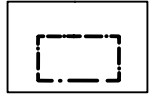
Planungsstand:
BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Baugrundstück - zur Bebauung vorgesehene Ergänzungsflächen
Baugrenze - Umgrenzung der Flächen mit Hauptnutzungen

GRZ 0,4

Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,4

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH_{max} 4,30 m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

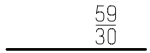
o

Offene Bauweise

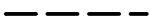


Erhaltungsgebot für geschützte Bäume
§19 = geschützt nach § 19 NatSchAG M-V
(vermutliche Lage - außerhalb des Plangebietes)

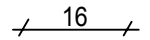
Darstellungen ohne Normcharakter



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



in Aussicht genommene Grundstücksteilung



Bemaßung in Metern

Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Stepenitztal am _____ folgende Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.
- (2) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in dem Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.
- (3) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind ausschließlich Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.
- (4) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt die offene Bauweise.
- (5) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- (6) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,30 m über dem Fertigfußboden des Erdgeschosses. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut der Dachfläche.
- (7) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt das natürliche vorhandene Gelände als Bezugshöhe.
- (8) Die konstruktive Sockelhöhe - in Höhe Erdgeschossrohfußboden - darf maximal 0,30 m über der Bezugshöhe liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und der Bezugshöhe. Der Erdgeschoßrohfußboden darf jedoch nicht unter der Bezugshöhe liegen.

§ 4
Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- (1) Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische Satteldächer mit Voll-, Halb- und Krüppelwalm mit einer Dachneigung von 30° bis 50° herzustellen.
- (2) Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.
- (3) Frontispize, Friesengiebel bzw. Zwerchgiebelhäuser sind durch Satteldächer in das Gefüge des Haupthauses einzupassen.
- (4) Die Wände von Hauptgebäuden sind in zusammenhängendem Sichtmauerwerk oder mit Mauerwerksausfachung bzw. geputzter Ausfachung oder als geputzte Wandflächen auszuführen.
- (5) Rechteckige Fensteröffnungen sind stehend auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch deutlich wahrnehmbare senkrechte Pfosten oder Pfeiler so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.
- (6) Sichtbares Mauerwerk von Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln herzustellen. Geflammte Ziegel sind zulässig. Gelber Ziegel darf in Kombination mit roten bis rotbraunen Ziegeln verwendet werden. Sockel sind mit Ziegeln bzw. Natursteinen zu mauern oder zu putzen. Windfänge, Erker und Anbauten können auch aus Glas bestehen.
Geputzte Außenwandflächen von Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen sind in weiß, in hellgrau, in beige und in ocker zulässig. Holz ist für die Herstellung von Außenwandflächen unzulässig; auch in geklinkerter Form ist Holz für die Herstellung der Außenwandfläche unzulässig.
- (7) Waschbeton, Keramikplatten, Faserzement, glänzende Metallleisten und Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen, Wellfaserzement sowie Mauerimitationen dürfen an Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen nicht verwendet werden.
- (8) Fenster, Türen und Tore sind in den Farben grün, weiß, rotbraun, dunkelbraun oder grau zu streichen. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.
- (9) Für Hauptgebäude sind folgende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden:
 - rot bis rotbraune Ziegel
 - anthrazitfarbene DachziegelEngobierte und glasierte Dachsteine sind zulässig.
- (10) Für die Dachflächen eines Gebäudes ist nur einheitliches Deckungsmaterial zulässig. Eine schrittweise Umdeckung in zeitlich getrennten Abschnitten ist zulässig. Diese Festsetzung gilt analog für Außenwandflächen.

§ 5

Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Je Grundstück ist genau eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrten zu den Grundstücken dürfen eine Breite von maximal 5,00 m nicht überschreiten. Die Zufahrten sind unter Beachtung der Belange des Baumschutzes zwischen den straßenbegleitenden Bäumen anzulegen. Als Befestigungsarten für die Zufahrten sind Rasengittersteine oder großfugig verlegtes Pflaster oder Ökopflaster zu verwenden.
- (2) Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine der folgenden externen Kompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung durchzuführen:

Zielbiotop / Maßnahme	Fläche (A) in m ²	Kompensations- wertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation (A x K x L) KFÄ in m ²
E 1: Anlage von Wald/ Aufforstung in Arrondierung an bestehenden Wald mit standortheimischen Baum- und Straucharten	525	2	1	1050
oder				
E 2: Anpflanzung von mehrreihigen Hecken mit Überhältern/ Feldgehölzen mit > 30 % Baumgehölzen	525	2	1	1050
oder				
E 3: Anlage von Pufferstreifen um Kleingewässer/ Sölle mit Breite ca. 5 -7 m, auf Gesamtlänge von 71 bzw. 51 m	525	2	1	1050
oder				
E 4: Renaturierung von Kleingewässern	525	2	1	1050
oder				
E 5: Umwandlung von Acker in naturnahes Grünland mit Aushagerung des Standorts, extensives Nutzungs-/ Pflegeregime	525	2	1	1050
oder				
E 6 : Anlage parkartiger Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Nutzung (am Rand von Siedlungsbereich)	650	2	0,8	1050

§ 6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- (1) Kulturdenkmale/ Bodendenkmale - Im Satzungsbereich sind derzeit keine Kultur-/ Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.
- (2) Abfall- und Kreislaufwirtschaft - Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.
- (3) Bodenschutz - Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- (4) Munitionsfunde - Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.
- (5) Artenschutzrechtliche Belange - Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen

Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse). Zu beseitigende Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm sind vorher in jedem Fall gutachterlich auf Fledermäuse zu untersuchen.

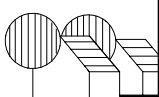
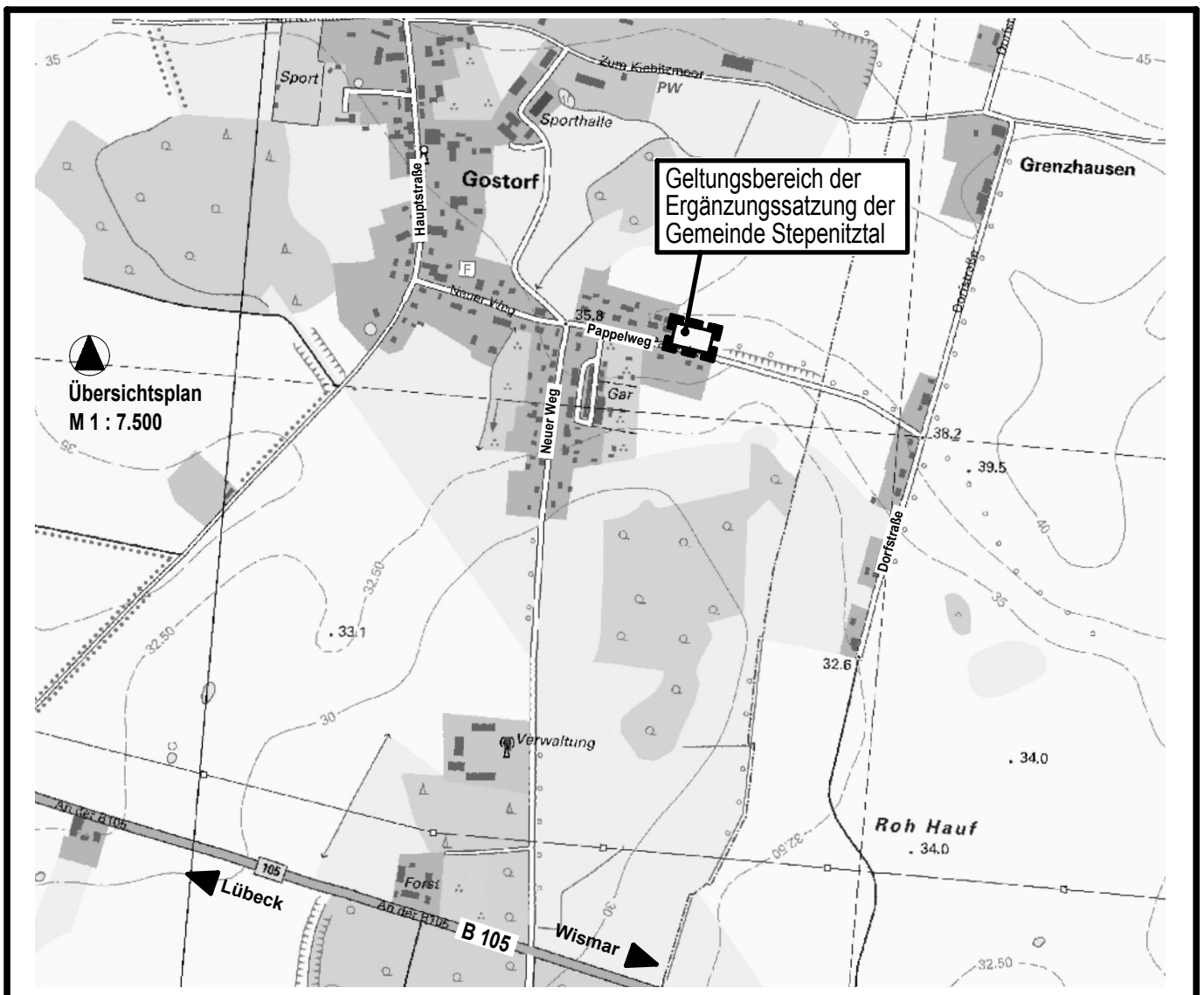
- (6) Hinweise zu Versorgungsleitungen - Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

§ 7 In-Kraft-Treten

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

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE STEPENITZTAL
ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM
ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES
FÜR DEN SÜDÖSTLICHEN BEREICH
DER ORTSLAGE GOSTORF
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	3
2. Allgemeines	3
2.1 Abgrenzung des Satzungsbereiches	3
2.2 Kartengrundlage	4
2.3 Bestandteile der Satzung	4
2.4 Rechtsgrundlagen	4
2.5 Gründe für die Aufstellung der Satzung	4
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	5
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	5
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm MW	5
3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	5
3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	6
3.5 Flächennutzungsplan	6
3.6 Landschaftsplan	7
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.2 Naturräumlicher Bestand; Schutzgebiete und Schutzobjekte	7
5. Planungsziele	7
5.1 Planungsziel	7
5.2 Städtebauliches Konzept	8
6. Planerische Zielsetzungen	8
6.1 § 1 - Räumlicher Geltungsbereich	8
6.2 § 2 - Zulässigkeit von Vorhaben	8
6.3 § 4 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	10
6.4 § 5 - Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
7. Immissions- und Klimaschutz	14

8.	Verkehrliche Erschließung	15
9.	Ver- und Entsorgung	15
9.1	Trinkwasserversorgung	15
9.2	Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	16
9.3	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	16
9.4	Brandschutz/ Löschwasser	16
9.5	Energieversorgung	16
9.6	Gasversorgung	17
9.7	Fernmeldeversorgung	17
9.8	Abfallentsorgung	17
10.	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	18
11.	Flächenbilanz	21
12.	Auswirkungen der Planung	21
13.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	21
TEIL 2	Ausfertigung	23
1.	Billigung der Begründung	23
2.	Arbeitsvermerke	23

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Stepenitztal befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg zwischen den Städten Lübeck und Wismar ca. 4 km nordwestlich der Stadt Grevesmühlen. Die Gemeinde Stepenitztal entstand aus dem Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinden Börzow, Mallentin und Papenhusen am 25. Mai 2014. Zur Gemeinde gehören neben der Ortslage Gostorf 15 weitere Ortsteile. Die Gemeinde Stepenitztal wird vom Amt Grevesmühlen-Land mit Sitz in Grevesmühlen verwaltet.

Die Gemeinde beabsichtigt mit Aufstellung der Satzung, zusätzlichen Wohnraum für die Bevölkerung anbieten zu können. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung wird der Ortsteil am südöstlichen Ortseingang abgerundet und die einbezogenen Flächen planungsrechtlich für eine weitere Bebauung vorbereitet.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Satzungsbereiches



Abbildung 1: Geltungsbereich der Ergänzungssatzung im städtebaulichen Zusammenhang
Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im südöstlichen Ortseingang der Ortslage Gostorf der Gemeinde Stepenitztal an dem Pappelweg. Der Geltungsbereich wird

- im Norden und im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch den Pappelweg,
- im Westen durch vorhandene Bebauung bzw. der Grundstücksgrenze des bebauten Grundstückes

begrenzt.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine ALK mit Stand vom 11.01.2012, die vom Zweckverband Grevesmühlen zur Verfügung gestellt wurde.

2.3 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Stepenitztal besteht aus:

- Satzung, Plan im Maßstab 1: 1000 mit der Zeichenerklärung und
- textlichen Festsetzung sowie
- der Verfahrensübersicht.

Der Satzung wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen dargelegt werden, beigefügt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
- 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 - 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).

2.5 Gründe für die Aufstellung der Satzung

Die Gemeinde Stepenitztal stellt die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB auf, um weitere Flächen für eine Wohnbebauung vorzubereiten und somit den südöstlichen Ortseingangsbereich der der Ortslage Gostorf abzurunden. Aufgrund der vorliegenden Voraussetzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB hat sich die Gemeinde Stepenitztal für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung entschieden. Mit dieser Satzung wird der sog. im Zusammenhang bebaute Ortsteil um die mit der Satzung erfassten

Flächen ergänzt. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeiten sind mit Rechtskraft der Satzung Vorhaben zulässig, welche den Festsetzungen dieser Satzung entsprechen. Darüber hinaus gelten die Anforderungen des § 34 BauGB.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das LREP MV formuliert Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Für die Ortslage Gostorf wird ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Darüber hinaus befindet sich Gostorf unmittelbar an einer Trasse des überregionalen Straßennetzes (B 105). Weitere Darstellungen sind in dem LREP für die Ortslage Gostorf nicht enthalten.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm MW

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg untersetzt und konkretisiert die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Grundsätze des LREP MV.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP Stand: August 2011) wird für den Bereich des Ortsteiles Gostorf ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Südöstlich an die Ortslage schließt sich ein Tourismusraum/Tourismuseentwicklungsraum an. Im Süden wird Gostorf von einer Tresse des regionalen Straßennetzes, einer Hochspannungsleitung sowie einer Ferngasleitung tangiert.

3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern werden folgende Darstellungen in den Planungskarten für den Geltungsbereich der Satzung und dessen Umfeld getroffen:

- Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (Karte Ia; GLP):
 - keine Darstellung für den Geltungsbereich
- Analyse und Bewertung des Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft (Karte Ib; GLP):
 - keine Darstellung für den Geltungsbereich
- Bodenpotential (Karte II; GLP):
 - Funktionsbereiche:
 - Sande
 - grundwasserbestimmt
- Wasserpotential (Karte III; GLP):
 - Grundwasser:
 - Grundwasserneubildung:
 - Klasse 2: mittlere Bedeutung
 - Versickerung des Niederschlages
 - durchschnittlich 10-15%
 - nutzbares Grundwasserdargebot
 - Klasse 4: sehr hohe Bedeutung [$> 10.000\text{m}^2/\text{d}$]
 - Oberflächenwasser:
 - Bewertung der Wasserbeschaffenheit:

- polytroph 2
- Landschaftsbildpotential (Karte IV; GLP):
 - keine Darstellung für den Geltungsbereich
- Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Karte V; GLP):
 - keine Darstellung für den Geltungsbereich
- Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge (Karte VI; GLP):
 - Struktur von erholungsrelevantem Angebot und Nachfrage:
 - Infrastruktur Natur- und Landschaftserleben
 - Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege
- Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung (Karte VII; GLP):
 - keine Darstellung für den Geltungsbereich
- Naturräumliche Gliederung (Karte VIII; GLP):
 - Charakteristik der Naturräume:
 - Schmelzwasserbildung

Die genannten Darstellungen beziehen sich nicht ausschließlich auf die Flächen des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung. Da das Landschaftsrahmenprogramm M-V das komplette Bundesland darstellt, ist die parzellenscharfe Bewertung einzelner Teilflächen nur bedingt möglich.

3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg - Erste Fortschreibung 2008 werden keine Aussagen für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung getroffen.

3.5 Flächennutzungsplan

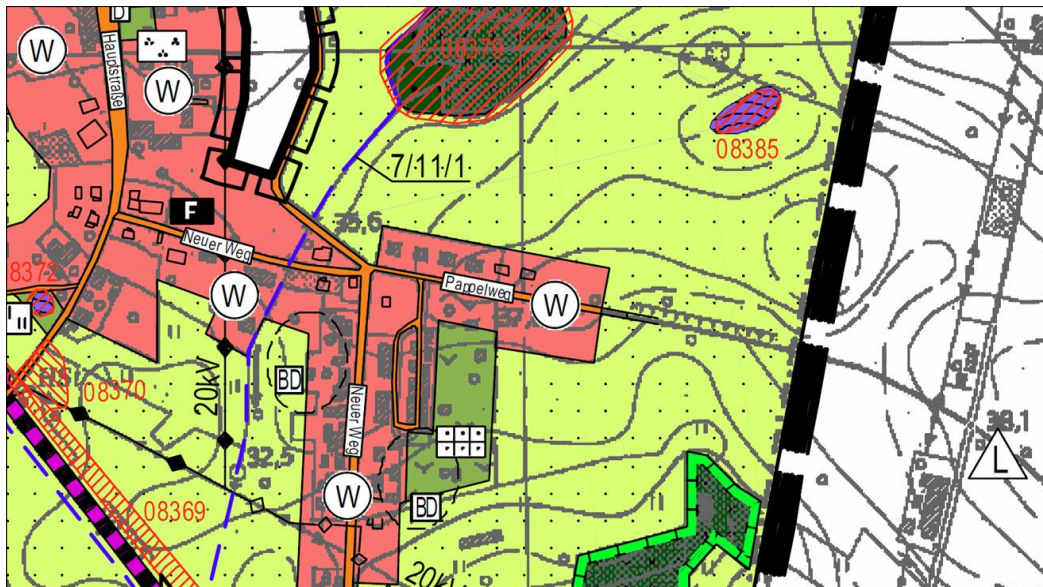


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Börzow

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Börzow ist am 09.07.2006 wirksam geworden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte mit Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 08.07.2006.

Für die Flächen der Ergänzungssatzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Börzow Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan ist keine Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Dennoch ist die Darstellung der einzubeziehenden Fläche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ein Indiz dafür, dass die Aufstellung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

3.6 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Stepenitztal existiert kein Landschaftsplan.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Bereich der Satzung existiert kein Bebauungsplan oder eine andere städtebauliche Satzung. Da sich der Bereich weiterhin nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sondern im sog. Außenbereich befindet, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan sind die durch die Satzung einbezogenen Flächen als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt innerhalb der Ortsgestaltungssatzung (im Folgenden OGS) der ehemaligen Gemeinde Börzow für den Ortsteil Gostorf. Mit der Ergänzungssatzung werden von der OGS abweichende Festsetzungen getroffen, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Gestaltung nicht nach den Festsetzungen der OGS richtet.

4.2 Naturräumlicher Bestand; Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt der Pappelweg mit einem nördlich daran anschließenden Bankettbereich an. Auf den Flächen dieses Straßenbankettes ist weiterhin eine Baumreihe die nach § 19 NatSchAG MV geschützt ist vorhanden.

In der Umgebung des Satzungsgebietes sind weder nationale noch internationale Schutzgebiete vorhanden. Hinsichtlich vorhandener Schutzobjekte ist gemäß dem Kartenportal des LUNG eine naturnahe Feldhecke (laufende Nummer im Landkreis: NWM08377) entlang des Pappelweges kartiert. Die Kartierung erfolgte im Jahr 1997. Da real keine durchgängige Heckenstruktur im Bereich der Ergänzungssatzung vorhanden ist, sind die Zufahrten so zu legen, dass die Baumreihe nicht beeinträchtigt wird.

5. Planungsziele

5.1 Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für eine straßenbegleitende Wohnbebauung. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes der umliegenden Bebauung und den gestalterischen Vorgaben, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2

(einschließlich der 1. und 2. Änderung) und der OGS ergeben, soll sich die künftige Bebauung nördlich des Pappelweges an den örtlichen Gegebenheiten orientieren. Der Bebauungsplan Nr. 2 schließt sich unmittelbar südlich des Pappelweges an und erstreckt sich Richtung Süden und Westen über die angrenzende Bebauung. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der OGS. In der OGS und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind umfangreiche Festsetzungen über die örtliche Gestaltung von Gebäuden getroffen.

Die Gemeinde beabsichtigt für Vorhaben innerhalb der Ergänzungssatzung, nur noch wenige Gestaltungsvorgaben festzusetzen, um künftigen Bauherren mehr Spielraum hinsichtlich der Gestaltung einzuräumen. Gleichzeitig soll die harmonische Ortsgestaltung durch geeignete Festsetzungen gesichert werden. Daher orientieren sich die gestalterischen Festsetzungen der Ergänzungssatzung an denen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der OGS. Festsetzungen, die nicht unmittelbar Einfluss auf die Ortsgestaltung haben, werden im Bereich der Ergänzungssatzung nicht berücksichtigt. Demnach ist der Festsetzungskatalog der Ergänzungssatzung deutlich kürzer, als jene der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der OGS. So wird letztlich auf Festsetzungen von Dächern, Außenwänden und Farben maßgeblich eingegangen.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches der Satzung werden die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen erbracht. Die Abstimmungen hierzu sind bis zum Satzungsbeschluss zu Ende zu führen.

5.2 Städtebauliches Konzept

Ein gesondertes städtebauliches Konzept für den Bereich dieser Satzung liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB ergeben. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen der Satzung entspricht und im Übrigen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

6. Planerische Zielsetzungen

6.1 § 1 - Räumlicher Geltungsbereich

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

(2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

6.2 § 2 - Zulässigkeit von Vorhaben

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

- (2) *Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in dem Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.*
- (3) *Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind ausschließlich Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.*
- (4) *Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt die offene Bauweise.*
- (5) *Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.*
- (6) *Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,30 m über dem Fertigfußboden des Erdgeschosses. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut der Dachfläche.*
- (7) *Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt das natürliche vorhandene Gelände als Bezugshöhe.*
- (8) *Die konstruktive Sockelhöhe - in Höhe Erdgeschossrohfußboden - darf maximal 0,30 m über der Bezugshöhe liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und der Bezugshöhe. Der Erdgeschoßrohfußboden darf jedoch nicht unter der Bezugshöhe liegen.*

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ist ein Vorhaben zulässig, sofern es den Festsetzungen der Ergänzungssatzung entspricht. Darüber hinaus ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die nähere Umgebung ist vor allem durch Wohnbebauung geprägt. Am östlichen Ortseingang südlich des Pappelweges ist ein Malerbetrieb ansässig. Es wird davon ausgegangen, dass die Eigenart der näheren Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO entspricht. Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig. Bei der anzunehmenden Grundstücksgröße von jeweils 1000 m² stünden somit 300 m² zuzüglich einer zulässigen Überschreitung der GRZ von 150 m² für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen für eine Bebauung zur Verfügung. Dies entspricht den örtlichen Gegebenheiten. Daher ist es nicht erforderlich, die Obergrenze nach § 19 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet auszuschöpfen.

Unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung sind innerhalb der Ergänzungssatzung nur eingeschossige Gebäude zulässig. Demnach wird die Traufhöhe auf 4,3 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt. Somit ist auch die Ausbildung eines Drepfels im Dachgeschoss möglich; das Dachgeschoss darf ausgebaut aber kein Vollgeschoss sein. Unter Berücksichtigung des örtlichen Bestandes wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Dies verhindern, dass zu

kleine Wohnungen entstehen. Weiterhin gilt - unter Berücksichtigung des städtebaulichen Bestandes - die offene Bauweise. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind demnach unzulässig. Die Sockelhöhe wird auf maximal 30 cm über der Bezugshöhe festgesetzt. Damit wird reglementiert, dass zukünftig keine Gebäude mit Sockelhöhen von teilweise über einem Meter (wie sie bereits unmittelbar westlich des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung bereits vorhanden sind) entstehen.

6.3 § 4 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurden maßgeblich die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der OGS herangezogen, um das Entstehen eines harmonischen Ortsbildes zu gewährleisten.

Die Ergänzungssatzung liegt innerhalb des Geltungsbereiches der OGS. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung werden von der OGS abweichende Festsetzungen getroffen. Für die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gelten ausschließlich die Festsetzungen der Ergänzungssatzung. Die OGS ist für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nicht anzuwenden.

(1) Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische Satteldächer mit Voll-, Halb- und Krüppelwalm mit einer Dachneigung von 30° bis 50° herzustellen.

Die Festsetzung wurde im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 2 und zur OGS hinsichtlich des Wortlautes überarbeitet. Die Zulässigkeiten bezüglich der Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude sind innerhalb der Geltungsbereiche der Ergänzungssatzung und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie der OGS gleich. Demnach sind innerhalb dieser 3 Satzungen symmetrische Satteldächer mit Voll-, Halb- und Krüppelwalm mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Damit soll die Entstehung bzw. Bewahrung einer einheitlichen Dachlandschaft erreicht werden.

(2) Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.

Diese Festsetzung wird getroffen, um Einfluss auf die gleichförmige Ausbildung der Firstrichtung der Gebäude zu nehmen. Die Firste der Gebäude in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches entsprechen bereits dieser Zielsetzung. Damit dieses vorhandene Erscheinungsbild auch zukünftig gewahrt bleibt, wird die Festsetzung in dieser Form getroffen. Die Festsetzung wurde unverändert aus den textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 übernommen. Eine entsprechende Festsetzung ist ebenfalls in der OGS enthalten.

(3) Frontispize, Friesengiebel bzw. Zwerchgiebelhäuser sind durch Satteldächer in das Gefüge des Haupthauses einzupassen.

Diese Festsetzung wurde aus den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 übernommen mit dem Zusatz, dass dies auch für Friesengiebel gilt. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 war ebenfalls die zulässige Dachneigung von Frontispize, Friesengiebel bzw. Zwerchgiebelhäuser auf 30° bis 50° beschränkt. In der OGS ist diese

Festsetzung ebenfalls enthalten (ebenfalls mit einer Mindestneigung von 30° jedoch ohne eine Begrenzung der maximal zulässigen Dachneigung).

Frontispize, Friesengiebel oder Zwerchgiebel sind bisher nicht in der näheren Umgebung der Ergänzungssatzung vorhanden. Die Festsetzung wird dennoch getroffen, um diesbezüglich gleiche Zulässigkeitsvoraussetzungen wie innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 zu schaffen. Daher wird auch in Abweichung zur OGS die maximal zulässige Dachneigung für Frontispize, Friesengiebel bzw. Zwerchgiebelhäuser festgesetzt.

(4) Die Wände von Hauptgebäuden sind in zusammenhängendem Sichtmauerwerk oder mit Mauerwerksausfachung bzw. geputzter Ausfachung oder als geputzte Wandflächen auszuführen.

Diese Festsetzung wurde im Vergleich zu der entsprechenden Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Wortlaut geändert. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben über die Gestaltung der Außenwände ergeben sich keine Abweichungen. Wie auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 festgesetzt, sind innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung Wände in Sichtmauerwerk, geputzte Außenwände oder Fachwerk mit Mauerwerksausfachung sowie verputzter Ausfachung zulässig. Dies entspricht auch den Gebäuden im Umfeld der Ergänzungssatzung, deren Wände entweder in sichtbarem Mauerwerk ausgebildet oder verputzt sind. Die OGS sieht verputzte Wände nur bei An- und Umbauten sowie bei Garagen und Nebengebäuden zu bereits bestehenden Putzbauten vor. Innerhalb der Ergänzungssatzung sollen verputzte Wände auch für neuerrichtete Wohngebäude zulässig sein. Daher wird diesbezüglich von der OGS abgewichen. Das Ziel, eine einheitliche Gestaltung der Gebäude für die Ortslage zu erreichen, wird von dieser Abweichung nicht beeinträchtigt.

(5) Rechteckige Fensteröffnungen sind stehend auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch deutlich wahrnehmbare senkrechte Pfosten oder Pfeiler so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.

Diese Festsetzung wurde aus den textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 übernommen. Liegende Fensterelemente sind auch im Bereich der Ergänzungssatzung nicht Ziel der Gemeinde. Auch sind innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung keine quadratischen Fenster (in der OGS als zulässig festgesetzt) vorgesehen. Die Gemeinde beabsichtigt auch diesbezüglich, gleiche Zulässigkeitsvoraussetzungen zu schaffen, wie für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.

(6) Sichtbares Mauerwerk von Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln herzustellen. Geflammete Ziegel sind zulässig. Gelber Ziegel darf in Kombination mit roten bis rotbraunen Ziegeln verwendet werden. Sockel sind mit Ziegeln bzw. Natursteinen zu mauern oder zu putzen. Windfänge, Erker und Anbauten können auch aus Glas bestehen.

Geputzte Außenwandflächen von Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen sind in weiß, in hellgrau, in beige und in ocker zulässig. Holz ist

für die Herstellung von Außenwandflächen unzulässig; auch in geklinkerter Form ist Holz für die Herstellung der Außenwandfläche unzulässig.

Die mit dieser Festsetzung geregelten Zulässigkeiten hinsichtlich der Gestaltung von Außenwänden stimmen mit denen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 überein. Der Wortlaut wurde geringfügig verändert. So gilt diese Festsetzung der Ergänzungssatzung für „Wohngebäude, Nebenanlagen und Garagen“. In den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der OGS wird hingegen geregelt, dass diese Festsetzung nicht für Wirtschaftsgebäude gilt. Daraus leiten sich jedoch keine anderen Zulässigkeiten ab. Es handelt sich lediglich um eine andere Formulierung. Auf die Ausgestaltung von Gefache wird innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung - anders als in den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der OGS - kein Bezug genommen.

Die hier festgesetzten Farben für Außenwände sind für die Ortslage typisch und sollen auch für den Bereich der Ergänzungssatzung geregelt werden.

Festsetzungen hinsichtlich der Fugen des Mauerwerkes, wie sie in der OGS enthalten sind, werden innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung nicht getroffen.

(7) Waschbeton, Keramikplatten, Faserzement, glänzende Metalleisten und Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen, Wellfaserzement sowie Mauerimitationen dürfen an Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen nicht verwendet werden.

Die hier getroffene Festsetzung wurde aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2, mit dem Zusatz, dass dies auch für Nebengebäude gilt, übernommen. Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen etc. könnten u.a. an Gauben Verwendung finden. Die Zielstellung der Gemeinde, diese Materialien auszuschließen, besteht auch für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung. Im Umfeld der Ergänzungssatzung sind diese Materialien an Gebäuden nicht vorhanden. Die Festsetzung ist ebenfalls in der OGS enthalten (in der OGS sind in dieser Festsetzung Wellfaserplatten statt Wellfaserzement ausgeschlossen). Auch die OGS trifft den Ausschluss der genannten Materialien nicht für Nebengebäude.

(8) Fenster, Türen und Tore sind in den Farben grün, weiß, rotbraun, dunkelbraun oder grau zu streichen. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.

Die für Fenster, Türen und Tore zulässigen Farben wurden im Vergleich zu den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der OGS um die Farbe grau ergänz. Einschränkungen hinsichtlich des zu verwendenden Materials werden innerhalb der Ergänzungssatzung nicht getroffen. Damit entsteht für die Bauherren ein größerer Spielraum hinsichtlich der farblichen Gestaltung der Fenster, Türen und Tore ohne die ortsübliche Gestaltung zu beeinträchtigen.

(9) Für Hauptgebäude sind folgende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden:

- rot bis rotbraune Ziegel

- anthrazitfarbene Dachziegel

Engobierte und glasierte Dachsteine sind zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung sind rote bis rotbraune Ziegel sowie anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Diese Farben sind auch in der unmittelbaren Umgebung der Ergänzungssatzung vorhanden. Somit wird erreicht, dass sich zukünftige Vorhaben hinsichtlich der Farbgestaltung des Daches an den vorhandenen Bestand anpassen. Damit soll eine harmonische Dachlandschaft geschaffen werden.

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der OGS festgesetzten

- Reetdächer,
- Dacheindeckungen auf ehemals reetgedeckten Gebäuden,
- Dacheindeckungen für Wirtschaftsgebäude und flachgeneigte Dächer unter 15° sowie
- Dacheindeckungen für bestehende flachgeneigte Dächer unter 15°

werden in der Ergänzungssatzung nicht berücksichtigt. Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung sind keine Gebäude vorhanden. Festsetzungen zu Dacheindeckungen von Nebengebäuden werden nicht getroffen. Diesbezüglich beabsichtigt die Gemeinde, den zukünftigen Bauherren mehr Optionen einzuräumen.

(10) Für die Dachflächen eines Gebäudes ist nur einheitliches Deckungsmaterial zulässig. Eine schrittweise Umdeckung in zeitlich getrennten Abschnitten ist zulässig. Diese Festsetzung gilt analog für Außenwandflächen.

Diese Festsetzung bezweckt, dass Dächer und Gebäudeaußenwände gleichmäßig ausgebildet werden. Eine entsprechende Festsetzung ist sowohl in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie in der OGS vorhanden.

6.4 § 5 - Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(1) Je Grundstück ist genau eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrten zu den Grundstücken dürfen eine Breite von maximal 5,00 m nicht überschreiten. Die Zufahrten sind unter Beachtung der Belange des Baumschutzes zwischen den straßenbegleitenden Bäumen anzulegen. Als Befestigungsarten für die Zufahrten sind Rasengittersteine oder großfugig verlegtes Pflaster oder Ökopflaster zu verwenden.

(2) Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine der folgenden externen Kompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung durchzuführen:

Zielbiotop / Maßnahme	Fläche (A) in m ²	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation (A x K x L) KfÄ in m ²
E 1: Anlage von Wald/ Aufforstung in Arrondierung an bestehenden Wald mit standortheimischen Baum- und Straucharten	525	2	1	1050
oder				
E 2: Anpflanzung von mehrreihigen Hecken mit Überhältern/ Feldgehölzen mit > 30 % Baumgehölzen	525	2	1	1050
oder				
E 3: Anlage von Pufferstreifen um Kleingewässer/ Sölle mit Breite ca. 5 -7 m, auf Gesamtlänge von 71 bzw. 51 m	525	2	1	1050
oder				
E 4: Renaturierung von Kleingewässern	525	2	1	1050
oder				
E 5: Umwandlung von Acker in naturnahes Grünland mit Aushagerung des Standorts, extensives Nutzungs-/ Pflegeregime	525	2	1	1050
oder				
E 6 : Anlage parkartiger Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Nutzung (am Rand von Siedlungsbereich)	650	2	0,8	1050

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umfassen neben der Regelung zu Grundstückszufahrten auch Regelungen zu Kompensationsmaßnahmen. Diese sind aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung als externe Maßnahmen während des Aufstellungsverfahrens konkret zu regeln und rechtlich zu sichern.

7. Immissions- und Klimaschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind derzeit keine der Planung entgegenstehenden Belange bekannt. Die Zulässigkeit von Maßnahmen, welche sich besonders negativ auf das Klima auswirken, wird durch die

vorliegende Planung nicht begründet. Maßnahmen zum Klimaschutz und -anpassung werden nicht festgesetzt. Darüber hinaus ist es jedem Bauherrn frei überlassen, im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Vorhaben, Maßnahmen zum Klimaschutz und -anpassung umzusetzen.

8. Verkehrliche Erschließung

Die Ortslage Gostorf liegt nördlich der Bundesstraße B 105, die Grevesmühlen und Dassow miteinander verbindet.

Das Plangebiet ist von der B 105 her über die Zufahrtstraße an der Straßenmeisterei und die Straße Neuer Weg in Gostorf erreichbar. Der Pappelweg ist ein Verbindungsweg zwischen Gostorf und Grenzhausen.

Ca. 20 m hinter dem derzeit letzten Grundstück auf der nördlich Straßenseite befindet sich das Ortseingangsschild. Das letzte Baugrundstück auf der südlichen Straßenseite reicht bis 40 m vor das Ortseingangsschild.

Bis zum letzten Baugrundstück ist die vorhandene Fahrbahn in einer Breite von 4 m ausgebaut. Danach verringert sich die Fahrbahnbreite auf 3,00 m.

Die Fahrbahn des Pappelweges ist als Asphaltbauweise hergestellt.

Da die Fahrbahn in östliche Richtung stärker abfällt als die angrenzende Ackerfläche ergibt sich hier ein Höhenunterschied bis ca. 60 cm. Die Grundstückszufahrten sind entsprechend anzupassen. Nur die Zufahrt zum ersten, westlichen Grundstück ist höhengleich möglich.

Die Zufahrten sind so zu legen, dass der derzeitige Bestand der geschützten Feldhecke und der geschützten Baumreihe nicht beeinträchtigt wird.

Auf Ausnahmeanträge kann aus Sicht der Gemeinde verzichtet werden. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen sind zu regeln.

Zur Gewährleistung der weiteren Grundstückszufahrten ist das Ortseingangsschild oder auch der OD-Stein zu versetzen. Hierfür ist ein entsprechender Antrag beim zuständigen Straßenverkehrsamt zu stellen.

9. Ver- und Entsorgung

Die zusätzlichen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung der Erweiterungsflächen werden durch den Erschließungsträger bzw. die Bauherren übernommen.

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung sind im Pappelweg bereits vorhanden. Lediglich die Grundstücksanschlüsse/ Hausanschlüsse und geringe Anpassungen sind durch die jeweiligen Bauherren mit den zuständigen Ver- und Entsorgern abzustimmen.

9.1 Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Stepenitztal wird durch die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) mit Sitz in Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt. Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Versorgung der zusätzlichen Grundstücke problemlos möglich ist. Im Bereich der Fahrbahn befindet sich eine Versorgungsleitung DN 150 PVC. Zur Versorgung der neuen Baugrundstücke müssen durch den ZVG die entsprechenden Trinkwasserhausanschlüsse verlegt werden. Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind vor Beginn der Bauarbeiten zwischen Bauherrn/ Grundstückseigentümer und

ZVG abzustimmen. Die Hausanschlüsse werden auf Antragstellung durch den ZVG hergestellt. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserversorgung des ZVG.

9.2 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Ortslage Gostorf ist an die zentralen Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet. Dies teilte der Zweckverband in seiner Stellungnahme mit. Am südlichen Fahrbahnrand des Pappelweges befindet sich eine Vakuumentwässerung mit einer Unterdruckleitung PE 80. Der letzte Schacht befindet sich zwischen den Häusern 12 und 13. Der Zweckverband teilt mit, dass das vorhandene Vakuumsystem entsprechend der vorgesehenen Planung kapazitätsseitig erweitert werden kann. Hierfür ist die Verlegung von Grundstücksanschlüssen und das Setzen von Vakuumschächten notwendig. Ebenso ist eine Belüftungsstation am Endstrang erforderlich. Die Kosten hat der Erschließer bzw. die Bauherren zu tragen. Hinsichtlich der Herstellung und Ausführung zum Bau dieser Anlagen bedarf es einer konkreten Abstimmungen zwischen Erschließer und ZVG.

9.3 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Für die Ortslage Gostorf gilt die Niederschlagswassersatzung des ZVG vom 27.09.2000. Das Niederschlagswasser ist somit grundsätzlich auf den Grundstücken schadlos zu versickern bzw. zu verwerten. Hierfür sind die Bauherren selbst verantwortlich.

9.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Feuerschutz in der Gemeinde Stepenitztal ist durch die Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Innerhalb der Ortslage werden neben der Entnahme aus dem Trinkwassernetz auch offene Wasserfassungen zu Feuerlöschzwecken herangezogen. Die Löschwasserbereitstellung von 48 m³ pro Stunde für einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz ist abzusichern. Derzeitig kann Löschwasser über das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz über einen Hydranten vor dem Haus 6 und einen weiten Hydranten ca. 50 m östlich der Baugrundstücke bereitgestellt werden. Die Kapazität ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

9.5 Energieversorgung

Die Gemeinde Stepenitztal wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Der vorhandene Leitungsbestand ist bei der Vorbereitung von Vorhaben zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung weitere Abstimmungen zum Leitungsbestand zu führen. Im Pappelweg ist eine Versorgungsleitung der E.ON edis AG vorhanden. Die E.ON edis AG teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass für den Anschluss an das Versorgungsnetz eine Erweiterung der Stromverteilungsanlage erforderlich ist. Hierfür sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum vorzusehen. Zur weiteren Beurteilung bedarf es einer konkreten Abstimmungen zwischen Erschließer und E.ON edis AG. Da die vorhandene Versorgungsleitung bereits bis zu den Häusern Nr. 12 und Nr. 13

verlegt ist, ist davon auszugehen, dass für die Versorgung der neuen Baugrundstücke lediglich Hausanschlüsse zu verlegen sind. Hierfür ist durch den jeweiligen Bauherren ein zugelassener Elektroinstallateur zu beauftragen, welcher einen Antrag auf Hausanschluss bei der E.ON edis AG stellt.

9.6 Gasversorgung

Die Gemeinde Stepenitztal wird durch die E.ON Hanse AG mit Erdgas versorgt. Der vorhandene Leitungsbestand ist bei der Vorbereitung von Vorhaben zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung weitere Abstimmungen zum Leitungsbestand zu führen. Im Pappelweg ist eine Versorgungsleitung der E.ON Hanse AG vorhanden. Die Versorgungsleitung DN 110 PE befindet sich im südlichen Randbereich neben der Fahrbahn des Pappelwegs und endet am vorhandenen Haus Nr. 13. Somit ist ein Versorgung der zusätzlichen Grundstücke möglich. Zur Versorgung der neuen Baugrundstücke müssen durch den Versorger die entsprechenden Hausanschlüsse verlegt werden. Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten sind zwischen Bauherrn/ Grundstückseigentümer und E.ON Hanse AG abzustimmen. Die Hausanschlüsse werden auf Antragstellung durch den Versorger hergestellt.

9.7 Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Stepenitztal ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Der vorhandene Leitungsbestand ist bei der Vorbereitung von Vorhaben zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung weitere Abstimmungen zum Leitungsbestand zu führen. Im Pappelweg ist eine Versorgungsleitung der Telekom vorhanden. Bis zu Haus Nr. 6 / Haus Nr. 10 befindet sich die Telekomleitung (erdverlegt) im Straßenkörper des Pappelweges. Ab hier verläuft die Telekom-Leitung als Freileitung am nördlichen Fahrbahnrand. Somit ist ein Versorgung der zusätzlichen Grundstücke möglich. Die sich aus den Arbeiten im Plangebiet eventuell ergebenden Umverlegungen/ Erdverlegungen bzw. Änderungen von Leitungen bzw. Anlagen der Telekom sind durch den jeweiligen Bauherrn/Grundstückseigentümer zu finanzieren. Vor Planungs- und Realisierungsarbeiten sind dazu Abstimmungen durch den Bauherrn/ Grundstückseigentümer mit der Telekom erforderlich.

In der Stellungnahme der Telekom wird darauf hingewiesen, dass für den Anschluss an das Versorgungsnetz geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum vorzusehen sind.

9.8 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung muss entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen kontaminiert sind. Unbelastete

Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

10. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Ergänzungssatzung sollen die Voraussetzungen für die Neubebauung auf zwei Grundstücken geschaffen werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Bebauung bisher unbebauter Flächen stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG dar. Der Verursacher ist verpflichtet die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (vgl. § 15 BNatSchG).

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Gostorf Richtung Grenzhausen in der Gemeinde Stepenitztal im Landkreis Nordwestmecklenburg. Derzeit wird es landwirtschaftlich als Acker (ACL – Lehmaccker) genutzt. Dieser Biotoptyp hat einen Biotopwert von 1 und entsprechend der standörtlichen Ausprägung wird ein Kompensationswert von 1 angenommen. Die angrenzende Wohnbebauung ist durch Einzelhäuser (OER) und dazugehörige Hausgärten charakterisiert. An der Erschließungsstraße (OVL) ist ein Straßenbankett vorhanden. Nördlich und östlich schließen Ackerflächen (ACL) an.

Ausgangsdaten für die Bilanzierung

Es sind 2 Baugrundstücke zu je 1000 m² vorgesehen, insgesamt beträgt der Geltungsbereich demnach 2000 m². Der Geltungsbereich soll vollständig als Bauflächen festgesetzt werden, interne Kompensationsflächen sind nicht geplant. Da die Satzung keine Grundflächenzahl oder absolute Grundfläche angibt, orientiert sich die angenommene versiegelte Fläche an den versiegelten bzw. bebauten Flächen auf den Nachbargrundstücken. Auf diesen liegen die bebauten Flächen zwischen 165,3 und 263, 1 m² zzgl. Zufahrten. Es ergibt sich eine Grundflächenzahl (Verhältnis bebaute Fläche zu Flächengröße des Grundstücks) von durchschnittlich 0,15 zzgl. Zufahrten. Es wird für die Eingriffsermittlung deshalb von einer maximalen Versiegelung inkl. Zufahrten von 0,2 bzw. 20 % ausgegangen. Dadurch ergibt sich für die beiden Grundstücke eine versiegelte Fläche von 400 m².

Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Heft 3/ Schriftenreihe des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern (LUNG M-V) herausgegeben 1999.

Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffsrelevanten Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (Biotop nach der vollständigen Herstellung) gleichwertig wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tabelle 1: Biotopverlust durch Versiegelung

Biotoptyp	Fläche (A) in m ²	Kompensationswert (K)	Zuschlag Voll-versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraum-beeinträchtigungsgrad (Ko)	Flächenäquivalent für Kompensation (Ax[K+z]xKo) KFÄ in m ²
Lehmacker (ACL) zu Bauflächen	400	1	0,5	0,75	4 5 0
Gesamtfläche Vollversiegelung	400	Gesamteingriff in m² KFÄ			450

Für die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5.

Tabelle 2: Biotopverlust durch Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch A in m ²	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumb-einträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x (K-M)xKF gerundet in m ²
Lehmacker (ACL) zu Bauflächen (Gartenbereiche)	1600	1	0,5	0,75	600
Summe Flächengröße Funktionsverlust in m ²	1600	Summe Eingriffe Funktionsverlust in m ² KFÄ			600

Für die unversiegelten Flächen wird zukünftig eine Gartennutzung angenommen. Die Zielbiotope der Gärten können die Funktionen des Naturhaushalts mit Einschränkungen übernehmen. Es wird daher eine Minimierung von 0,5 auf die Kompensationswerte der betroffenen Biotoptypen berücksichtigt.

Es ergibt sich insgesamt ein Kompensationsbedarf von rund **1050 m² Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)**.

Kompensationsmaßnahmen/ Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Kompensationsmaßnahmen sollen extern realisiert werden.

Hier werden zunächst mehrere gleichwertige Möglichkeiten vorgeschlagen. Eine geeignete Maßnahme, die möglichst in der Gemeinde Stepenitztal oder im Landkreis Nordwestmecklenburg umgesetzt werden kann, ist auszuwählen.

Der Flächenbedarf ist in Abhängigkeit vom Leistungsfaktor 525 bis 650 m² groß. Für Maßnahmen auf Flächen in der freien Landschaft, im oder am Wald mit einem Abstand zu Siedlungen von mind. 200 m kann ein Leistungsfaktor von 1 angesetzt werden. Bei Lage der Kompensationsflächen am Siedlungsrand ist pauschal von einem eingeschränkten Leistungsfaktor von 0,8 auszugehen. Es werden Kompensationsmaßnahmen mit einem Kompensationswert von 2 als realistisch eingeschätzt.

Tab. 3 externe Kompensationsmaßnahmen

Zielbiotop / Maßnahme	Fläche (A) in m ²	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation (A x K x L) KfÄ in m ²
E 1: Anlage von Wald/ Aufforstung in Arrondierung an bestehenden Wald mit standortheimischen Baum- und Straucharten	525	2	1	1050
oder				
E 2: Anpflanzung von mehrreihigen Hecken mit Überhältern/ Feldgehölzen mit > 30 % Baumgehölzen	525	2	1	1050
oder				
E 3: Anlage von Pufferstreifen um Kleingewässer/ Sölle mit Breite ca. 5 -7 m, auf Gesamtlänge von 71 bzw. 51 m	525	2	1	1050
oder				
E 4: Renaturierung von Kleingewässern	525	2	1	1050
oder				
E 5: Umwandlung von Acker in naturnahes Grünland mit Aushagerung des Standorts, extensives Nutzungs-/ Pflegeregime	525	2	1	1050
oder				
E 6 : Anlage parkartiger Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Nutzung (am Rand von Siedlungsbereich)	650	2	0,8	1050

Mit Kompensationsmaßnahmen mit einem Kompensationswert von 2 und Flächengrößen von 525 bzw. 650 m² ergibt sich ein

Kompensationsflächenäquivalent von 1050 m² KFÄ. Die Eingriffe wären somit vollständig ausgeglichen.

11. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches der Satzung beträgt 2000 m². Davon liegen 846 m² innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Somit bleiben 1154 m² außerhalb der Baugrenze.

12. Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend den getroffenen Festsetzungen und weiterhin nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Gemeinde Stepenitztal planungsrechtlich vorbereitet.

Die Erschließung ist aufgrund des vorhandenen Bestandes durch den Pappelweg gesichert.

Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich werden, sind entsprechend bilanziert worden. Da eine interne Kompensation der Eingriffe, d.h. die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung die Nutzbarkeit der Grundstücke zu sehr einschränken würde, sollen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen umgesetzt werden. Die Abstimmungen hierzu sind bis zum Satzungsbeschluss zu Ende zu führen.

13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Kulturdenkmale/ Bodendenkmale - Im Satzungsbereich sind derzeit keine Kultur-/ Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Abfall- und Kreislaufwirtschaft - Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

Bodenschutz - Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Munitionsfunde - Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

Artenschutzrechtliche Belange - Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse). Zu beseitigende Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm sind vorher in jedem Fall gutachterlich auf Fledermäuse zu untersuchen.

Hinweise zu Versorgungsleitungen - Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf wurde gebilligt auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal am _____.

Stepenitztal, den

(Siegel)

Peter Koth
Bürgermeister
der Gemeinde Stepenitztal

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Stepenitztal durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de