

B e g r ü n d u n g

zur

Satzung der Stadt Marlow + Ortsteil Neu Guthendorf +

für den Bereich „**Am Gutshof**“

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemeinde: Stadt Marlow + Gemarkung: Neu Guthendorf + Flur 1

Marlow, den 03.08.2009

01. Grundlagen:

Grundlage dieser Satzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

02. Inhalt und Ziel:

Bei den festgesetzten Flächen des Geltungsbereiches der Satzung handelt es sich um Flächen des ehemaligen Gutshofes. Dieser Bereich wird aufgrund der in Vergangenheit stattgefundenen baulichen Entwicklung der umliegenden Gebiete der geschlossenen Ortslage von zwei Seiten durch die vorhandenen Wohnbebauung umfasst.

Inmitten dieser Außenbereichsfläche befindet sich bereits ein Wohngebäude.

Ziel der Satzung ist es, die sich im Moment als Außenbereich darstellende Fläche Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden zu lassen. Diese Fläche ist durch die bauliche Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die sich anpassende Eigenart des angrenzenden Bereiches geprägt und ermöglicht nach dem Inkrafttreten die Beurteilung von Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

Sie beeinträchtigt künftig nicht das historisch gewachsenen Ortsbild, verursacht nach jetzigem Erkenntnisstand nur sehr geringfügige Auswirkungen auf die vorhandene bauliche Umwelt und trägt zu einer ordnungsgemäßen, langnachhaltig wirkenden städtebaulichen Ordnung bei.

Diese geringfügigen Auswirkungen haben dadurch vorwiegend positiven Charakter, daß ortsbildstörende Faktoren wie die desolate alte Holzscheune abgebrochen als auch die bis dato ungenutzten Ödlandflächen einer geordneten Nutzung zugeführt werden.

Der Eingriff in die natürliche Umwelt wird durch Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft nach § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgeglichen.

Durch die vorhandenen Erschließungsanlagen wird ein kostengünstiges Bauen ermöglicht.

Aufgrund fehlender Entscheidungen zur ordnungsgemäßen Ableitung des anfallenden Schmutzwassers verzögerte sich die Planung. Die Stadt Marlow hält nach dem Vorliegen von Entscheidungen dazu nach wie vor an den vorgenannten Planzielen fest.

03. Städtebauliche Situation und Charakteristik der Ortslage Neu Guthendorf:

Neu Guthendorf ist ein Ortsteil der Stadt Marlow. Er liegt ca. 4,5 kmlich von Marlow. In Neu Guthendorf wohnen zurzeit etwa 57 Bürger. Der Ort ist zwar von Marlow aus über die Landesstraße L 182 zu erreichen, liegt aber seitlich im Nordwesten in einer gewissen (geringen) Entfernung neben ihr.

Die anzutreffende Wohnbebauung erstreckt sich entlang der innerörtlichen Erschließungsstraße - der Dorfstraße (Pappelweg) -. Die vorhandene Bebauung besteht aus vorrangig an der Straße gelegenen Wohnhäusern mit ziegelgedeckten steil geneigten Satteldächer. Lediglich im Geltungsbereich der Innenbereichsatzung befinden sich zwei Gebäude mit flachgeneigten Satteldächern und einer Eindeckung mit Wellastbestzementtafeln. Zum einem handelt es sich um ein Wohnhaus, zum anderen um eine desolate Holzscheune. Diese Holzscheune ist zum Abbruch vorgesehen und auch als solche in der Planzeichnung festgesetzt.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich die Ruine des Gutshauses des ehemaligen Gutes. Diese Ruine besteht nur noch aus Mauerwerksresten.

04. Größe des Plangebietes:

Gemarkung: Neu Guthendorf, Flur 1

Flurstücke	Fläche (m ²)
291 / 1	525
292 / 2	563
293	675
301 / 1	1 391
301 / 2	412
301 / 3	817
302 / 1	269
302 / 2	742
302 / 3	1 194
302 / 4	594
304 / 1 teilw.	ca. 1 456
304 / 2	217
304 / 3	42
304 / 4	54

320 / 1	13
320 / 2 teilw.	ca. 581
320 / 5 teilw.	ca. 122
Gesamtfläche	9 667 m ²

05. Geltungsbereich der Satzung:

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich beiderseits der beginnenden Dorfstraße (Pappelweg). Er wird im Norden durch Wohnbebauung und Ackerflächen, im Osten durch Ödlandflächen, im Süden durch Wohnbebauung und im Westen durch Wohnbebauung und Flächen des ehemaligen Gutshofes eingegrenzt

06. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten:

- Landschaftsraum

Der Ortsteil Neu Guthendorf befindet sich in einem störungsarmen Landschaftsraum und in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft.

- Schutzgebiete

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebieten.

- Bergbau

Bergbauliche belange werden durch die Innenbereichssatzung nicht berührt.

- Trinkwasserschutzgebiete

Eine relativ kleine Fläche des Plangebietes - östlich des Pappelweges gelegen - befindet sich entsprechend Kreistagsbeschluss Nr. 76-XVI/76 vom 18.11.1976 in einer Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Alt Guthendorf.

Zum Schutz des Wassers ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöl) oder bei der Beheizung mit Erdwärme gemäß des § 20 Abs. 1 des LWaG M-V in Verbindung mit des § 19g bis 19l des Wasserhaushaltsgesetzes der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Die Beheizung mit Erdwärme, die durch Tiefbohrungen gewonnen wird, ist innerhalb der Schutzzone III unzulässig ist,

Zulässige Bauvorhaben sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu errichten.

- Bodendenkmale

Nach jetzigem Erkenntnisstand sind keine Bodendenkmale im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M - V (zuletzt geändert am 22.11.2001 (DSchG M-V) 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt nach 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

- Kampfmittel

Das Satzungsgebiet ist nach jetzigem Erkenntnisstand nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Bei dennoch auftretenden Einzelfunden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

07. Erschließung der einbezogenen Außenbereichsfläche:

- Verkehrsanbindung

Neu Guthendorf ist über die Landesstraße L 182 von Marlow über Alt Guthendorf bzw. in der anderen Richtung von Gresenhorst über Carlsruhe und Alt Steinhorst erreichbar.

Die eigentliche Ortslage ist über die von der vorgenannte Landesstraße abzweigende Dorfstraße - den „Pappelweg“ - zu erreichen. Die Ortslage wird also von der Landesstraße nur tangiert.

Die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Außenbereichsflächen werden unmittelbar von den innerörtlichen Erschließungsstraßen verkehrlich erschlossen.

Sie sind mit Asphalt befestigt und werden bereits jetzt von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden.

Die nach § 48 LBauO M-V erforderlichen PKW - Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen. Die Lage dieser PKW - Stellplätze soll dem jeweiligen Bauherren überlassen werden.

- Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserbeseitigung des Wohngebäudes innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung geschieht zurzeit über Kleinkläranlagen mit dahinter geschalteter Einleitung über Drainagen in Vor-

fluten. Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem Abwasserzweckverband Marlow -Bad Sülze. Diese Beseitigung geschieht nach Satzung des genannten Verbandes und § 40 LWaG.

Mit Bescheid vom 04.Mai 2009 wurde der Abwasserzweckverband grundsätzlich von der Beseitigungspflicht für häusliches Schmutzwasser bis zum 31.12.2026 befreit.

Auf allen Grundstücken sind biologische Kleinkläranlagen zu errichten bzw. das anfallende häusliche Abwasser ist abflusslos zu sammeln und dem Beseitigungspflichtigen zu übergeben. Das biologisch behandelte Abwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Dazu sind aufgrund der anstehenden Grundwasser- und Bodenverhältnisse auf den Grundstücken ggf. erhöhte Aufwendungen (Bodenaustausch) für die Errichtung der Versickerungsanlagen erforderlich.

- Regenwasserableitung

Innerhalb des Plangebietes soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert bzw. überwiegend, auch außerhalb der Vegetationsperiode, als Beregnungswasser verwendet werden.

Nach § 39 Abs. 3 LWaG soll insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, auf dessen Grundstück es anfällt. Dabei dürfen gesundheitliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Da in der Ortslage Neu Guthendorf keine Vorflut vorhanden ist, sind die Versickerungsbedingungen schwierig. Der Nachweis der schadlosen Versickerung des Regenwassers muß daher von den künftigen Bauherren nach Arbeitsblatt ATV - A 138 gegenüber der Unteren Wasserbehörde erbringen. Es kann davon ausgegangen werden, daß entsprechend der Bebaubarkeit der Grundstücke auf der Grundlage des § 34 BauGB relativ große Grundstücke entstehen werden und die Versickerbarkeit damit gewährleistet ist.

Im Zuge der vorhabenkonkreten Planungen ist die Beseitigung des Niederschlagswassers gegenüber der unteren Wasserbehörde nachweisen und die Erlaubnis zu beantragen.

- Wasserversorgung

Die Versorgung großer Teile des Plangebietes mit Trinkwasser geschieht bereits jetzt über innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Wasserversorgungsleitungen.

Die Wasserversorgung obliegt dem örtlichen Wasserversorger, der Wasser- und Abwasser GmbH, Boddenland, Ribnitz - Damgarten.

- Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt aus der Wasserversorger -

gungsleitung (NW 200), die sich in Landesstraße L 182 (von Alt Guthendorf nach Gresenhorst) befindet. Der dort befindliche Oberflurhydrant wird direkt von der vorgenannten Leitung gespeist und ist nur 100 m vom Plangebiet entfernt. Er liegt somit innerhalb des für einen Schlauchangriff vorgeschriebenen 300 - m - Bereiches.

Es ist eine Löschwassermenge von 48 m³ / h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen, da es sich um normale Wohnbebauung handelt.

- Versorgung mit Elektroenergie

Durch das Vorhandensein von Anlagen der E.ON edis AG als Versorger ist die Bereitstellung von Elektroenergie gegeben. In geringem Umfang sind Maßnahmen zur Baufeldfreimachung erforderlich.

- Fernmeldeversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befindet sich ein unterirdisches Kabelnetz.

- Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen, da der Bedarf dafür in diesem Ortsteil nicht gegeben ist.

- Abfallentsorgung

Der anfallende Haus- und Sperrmüll wird nach Satzung über die Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern ordnungsgemäß entsorgt und deponiert. Grundstücke des Plangebietes grenzen unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche Pappelweg. Durch die Entsorgungsfahrzeuge kann das Plangebiet unproblematisch durchfahren werden. Das schon jetzt gängige Praxis.

Die Abfallbeseitigung für die gesamte Ortslage Neu Guthendorf geschieht seit Jahren durch den Landkreis Nordvorpommern auf der Grundlage der gültigen Fassung der Abfallsatzung sowie der Abfallentsorgungsbedingungen. Diese regeln u.a. in welcher Weise und an welchem Ort Abfälle zu überlassen sind und unter welchen Voraussetzungen Straßen von den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Die Beseitigung von Sondermüll erfolgt zu vorher bekannt gegebenen Terminen. Die Sperrmüllbeseitigung wird nach Bedarf vorgenommen.

Die vorliegende Satzung ändert nichts an der sich vollziehenden Praxis der Abfallentsorgung auf der vorgenannten Grundlage.

08. Ergänzende Festsetzungen:

Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 4 und Abs. 6 BauGB in die Satzung aufgenommen werden.

In die vorliegende Satzung wurden Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB, zu der Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

09. Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen wie die der Art dieser Satzung stellen einen Eingriff in die natürliche Umwelt dar.

Die Voraussetzungen für die Satzung nach § 34 (4) BauGB sind gegeben.

Es besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP und es sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebiete durch die Satzungsgrenzen berührt.

Eine kumulative negative Auswirkung ist durch eine Verdichtung der Bebauung nicht zu erwarten. Der gesamte Bereich wurde mehrere Jahrzehnte intensiv anthropogen genutzt und die Umgebung dadurch kontinuierlich gestört. Landschaft und Lebewesen haben sich an diese Störungen angepasst.

Gravierende Änderungen sind nicht zu erwarten.

Der erarbeitete GOP berücksichtigt die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der natürlichen Situation mit allen Erfordernissen.

Die aus diesem Plan resultierenden Maßnahmen werden in der Satzung festgesetzt.

Der Flächenpool aus der Moorrenaturierung bei Marlow ist ausreichend um den Eingriff entsprechend der Eingriffsbilanzierung aus dem Grünordnungsplan auszugleichen.

Der B - Plan Nr. 7 „Jagdhaus - Reichsbahn“ der Gemeinde Wieck mit Datum vom 17.07.2006 rechtskräftig geworden.

Die Erklärung der Stadt Marlow, daß der Zugriff für den Vorhabenträger gegeben ist und der städtebauliche Vertrag vom 03.07.2006 zwischen der Gemeinde Wieck und dem Vorhabenträger sichern die Umsetzung der Maßnahme.

Dem Eingriff wird entsprechend der Eingriffsbilanzierung dem zum Ausgleich erforderliche Kompensationsflächenäquivalent zugeordnet und der unteren Naturschutzbehörde in dem Grünordnungsplan nachgewiesen.

Hier ist ausgesagt, daß der Flächenpool aus der Moorrenaturierung als Ausgleich ausreichend ist.

Die Stadt Marlow hat zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen zum die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises nachgewiesen. Eine entsprechende Festsetzung ist Bestandteil des Teiles - Text -.

10. Immissionsschutz:

Nordöstlich des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich Windkraftanlagen des Windparks Neu Guthendorf. Die durch die Satzung mögliche Bebauung rückt nur unwesentlich an die Windkraftanlagen heran. Daher kann davon ausgegangen werden, daß die im Schallimmissionsgutachten vom 11.03.2004 ermittelten Lärmwerte auch auf die künftige Bebauung übertragen werden kann und somit eine Einhaltung der Immissionsschutzwerte der TA Lärm sichergestellt ist

Schöler
Bürgermeister der Stadt Marlow

Marlow, den 03.08.2009