

BEGRÜNDUNG**ZUR KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
DER GEMEINDE NEU BARTELSHAGEN****ORTSTEILE:****NEU BARTELSHAGEN
BUSCHENHAGEN,****Gemeinde Neu Bartelshagen, 31.08.2004**

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Neu Bartelshagen

Inhalt

**Teil I Städtebauliche Begründung zur Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung der
Gemeinde Neu Bartelshagen, Ortsteile Neu Bartelshagen
und Buschenhagen**

**Teil II Grünordnerische Festsetzungen und
Ausgleichsmaßnahmen**

TEIL I

Inhalt und Ziel der Satzung

Das Entwicklungskonzept der Gemeinde Neu Bartelshagen sieht vor, aufgrund ihres Beschlusses vom 23.04.1996, die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Neu Bartelshagen und Buschenhagen klarstellend festzulegen,
(Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Gleichzeitig werden Außenbereichsgrundstücke zur Ergänzung des Gebietes in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen,
(Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Mit der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird erstmals für die einbezogenen Grundstücke Baurecht geschaffen.

Es soll eindeutig festgelegt werden für welche Bereiche der § 34 des BauGB anzuwenden ist, damit Baugenehmigungen schneller und mit größerer Rechtssicherheit erstellt werden können.

Der entwickelte Planinhalt soll dem Flächennutzungsplan und den Zielen der Landesplanung und des Städtebaues entsprechen.

Räumlicher Geltungsbereich

1. Die Gemeinde kann durch Satzung die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen, (§34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB), und
2. Einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, (§34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB).

Städtebauliche Zielsetzung

Die Satzung schafft die Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der Ortslagen:

- Die Einbeziehung soll insbesondere für Wohnbauvorhaben erfolgen, da die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Es gilt das Einfügegebot. Es werden keine städtebaulichen Festsetzungen getroffen.
- Des weiteren wurde der räumliche Geltungsbereich so eng gefasst, dass eine Bebauung in der 2.Reihe grundsätzlich vermieden wird.
- Die in den Innenbereich aufgenommenen Außenbereichsflächen orientieren sich in ihrer Lage, Größe und Tiefe an den straßenseitig gegenüberliegenden Grundstücken und Gebäuden. Dadurch wird eine klarere Strukturierung des Ortsbildes erreicht.

Charakteristik der Ortsteile

Die Gemeinde Neu Bartelshagen gehört zum Landkreis Nordvorpommern und wird vom Amt Niepars verwaltet.

Zur Gemeinde Neu Bartelshagen gehören die Ortsteile Neu Bartelshagen und Buschenhagen. Der Hauptort Neu Bartelshagen ist über die Landstraße L21 von Martensdorf nach Barth zu erreichen. Er liegt ca. 800 m in östlicher Richtung, angebunden durch eine Gemeindestrasse.

Östlich von Neu Bartelshagen liegt der Ortsteil Buschenhagen; die Landstraße L213 führt durch den Ort hindurch.

Die Ortslagen Neu Bartelshagen und Buschenhagen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Vorpommersche Boddenküste“.

Neu Bartelshagen

Der Innenbereich umfasst:

1. die dichte Bebauung des alten Ortskernes der Wohngebäude in nordöstlicher Richtung.
2. die lockere Bebauung im Norden des alten Ortskernes, bestehend aus Wohn- und Nebengebäuden.
3. die Bebauung in südlicher Richtung hinter dem Ortseingangsschild, bestehend aus Stützpunkt für Werkstatt, Maschinenhalle, Lagerhalle für Landmaschinen, Feuerwehr und Wohnbebauung.
4. die lockere Bebauung des Ortskernes in westlicher Richtung nach Zühlendorf, ist geprägt durch Wohngebäude, ländliche Nebengebäude und eine Verkaufseinrichtung.

Buschenhagen

Der Innenbereich umfasst:

1. die Bebauung in nördlicher Richtung, bestehend aus ein- und mehrgeschossigen Wohngebäuden und ländlichen Nebengebäuden.
2. die Bebauung in nordwestlicher Richtung, bestehend aus Wohngebäude, ländliche Nebengebäude, Gutshaus, Parkanlage, Biotop, Stallanlage.
3. die lockere Bebauung in südöstlicher Richtung Wohngebäude und Nebengebäude.
4. die lockere Bebauung in südwestlicher Richtung.

„ Die Ortslagen Buschenhagen und Neu Bartelshagen sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.“ (Landkreis Nordvorpommern, Stellungnahme als TöB, Grimmen, 24.02.2004).

Für diese Klarstellungs- und Ergänzungsflächen gilt folgendes:

Ortsteil : Neu Bartelshagen

- Die Bebauung hat sich der ortsüblichen Bebauung anzupassen.
Es gilt das Einfügegebot nach §34 Abs.1 und Abs.2 BauGB.

Die Bebauung soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§34 Abs.1 BauGB).

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des §2 Abs.5 BauGB erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, (§34 Abs.2 BauGB).

Ortsteil : Buschenhagen

- Die Bebauung hat sich der ortsüblichen Bebauung anzupassen.
Es gilt das Einfügegebot nach §34 Abs.1 und Abs.2 BauGB.

Die Bebauung soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§34 Abs.1 BauGB).

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des §2 Abs.5 BauGB erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, (§34 Abs.2 BauGB).

- Für die erweiterte Ergänzung der zum Innenbereich erhobenen Flächen in Neu Bartelshagen und Buschenhagen ist ein Ausgleich entsprechend Eingriffsbewertung nach § 18 BNatschG (2002) zu erbringen.

Technische Ver- und Entsorgung

Wasser und Abwasser

Neu Bartelshagen:

- Die Trinkwasserversorgung wird durch das öffentliche Netz der REWA GmbH Stralsund gewährleistet. Anfallendes häusliches Abwasser wird über das im Ort vorhandene Netz in die Kläranlage eingeleitet.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Buschenhagen:

- Die Trinkwasserversorgung wird durch das öffentliche Netz der REWA GmbH Stralsund gewährleistet. Anfallendes häusliches Abwasser wird über Kleinkläranlagen entsorgt.

„Für die Ortslage (Buschenhagen) wird gegenwärtig das Abwasserkonzept überarbeitet. Es wird geklärt, ob der Ort über Gruppenkläranlagen mit Anschlusspflicht an das zentrale Netz entsorgt wird oder welche andere Entsorgung möglich ist.“

(Landkreis Nordvorpommern, Stellungnahme als TöB, Grimmen, 24.02.2004).

- Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Energieversorgung

Neu Bartelshagen:

- Die Versorgung des Ortes mit Elektroenergie wird durch die e.dis ENERGIE NORD AG gewährleistet.
- Eine Direktversorgung mit Erdgas durch die E.on Hanse ist nicht möglich.

Buschenhagen:

- Die Versorgung des Ortes mit Elektroenergie wird durch die e.dis ENERGIE NORD AG gewährleistet.
- Eine Direktversorgung mit Erdgas durch die E.on Hanse ist nicht möglich.

Kommunikation

Neu Bartelshagen:

- Das Plangebiet ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Möglichkeit für weitere Anschlüsse ist gegeben.

Buschenhagen:

- Das Plangebiet ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Möglichkeit für weitere Anschlüsse ist gegeben.

Entsorgung

Neu Bartelshagen:

- Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern.

Buschenhagen:

- Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern.

Hinweise:

Belange des Brandschutzes:

„In Abhängigkeit der Dichte der Bebauung und dem Nutzungscharakter der Gebäude in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde bitte ich um Beachtung folgender Belange:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren.
- Einhaltung und Schaffung ausreichender Anfahrtsmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und den Rettungsdienst an den einzelnen Objekten der Gemeinde.
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze und Gebäude (Straßennahmen, Hausnummern).
- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge für

ein allgemeines Wohngebiet	48 m ³ /h
Mischgebiet	96 m ³ /h

 gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. im Löschbereich.
- Das Löschwasser muss für eine Löschzeit von zwei Stunden und in einem Umkreis von 300m zur Verfügung stehen.
- Kann der erforderliche Löschwasserbedarf nicht über das örtliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden, sind für die einzelnen Gebiete bzw. Ortsteile Löschteiche notwendig.
- Die notwendigen Löschteiche sind entsprechend der DIN 1410 herzurichten.“

(Landkreis Nordvorpommern, Stellungnahme als TöB, Grimmen, 24.02.2004).

Belange der Wasserwirtschaft:

- Die Ortslagen Neu Bartelshagen und Buschenhagen sind sturmflutgefährdet. Das Bemessungshochwasser BHW für den zu betrachtenden Teil des Grabow beträgt HN+2,20m zuzüglich Wellenauflauf. Der Boddendeich hat eine Kronenhöhe von HN+2,00m und ist somit nicht in der Lage ein BHW zu kehren.
Die Fußbodenhöhe EG OKFF ist bei Neubebauung auf HN+2,50m festzusetzen.
- „....., dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten übernimmt, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.“

(Staatliches Amt für Umwelt und Natur Stralsund, Stellungnahme als TöB, Stralsund, 11.05.2000).

Belange der Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege:

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des o.g. Vorhabens folgende Baudenkmale bekannt:

0639.Neu Bartelshagen	Dorfstrasse 14/15/16, Katen
0640.Neu Bartelshagen	Dorfstrasse 41, ehem. Schule
0641.Neu Bartelshagen	Dorfstrasse 48/49/50/51, Katen

„Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind Baudenkmale bekannt (vgl. beiliegende Liste). Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß §7 Abs.1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß §7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.“

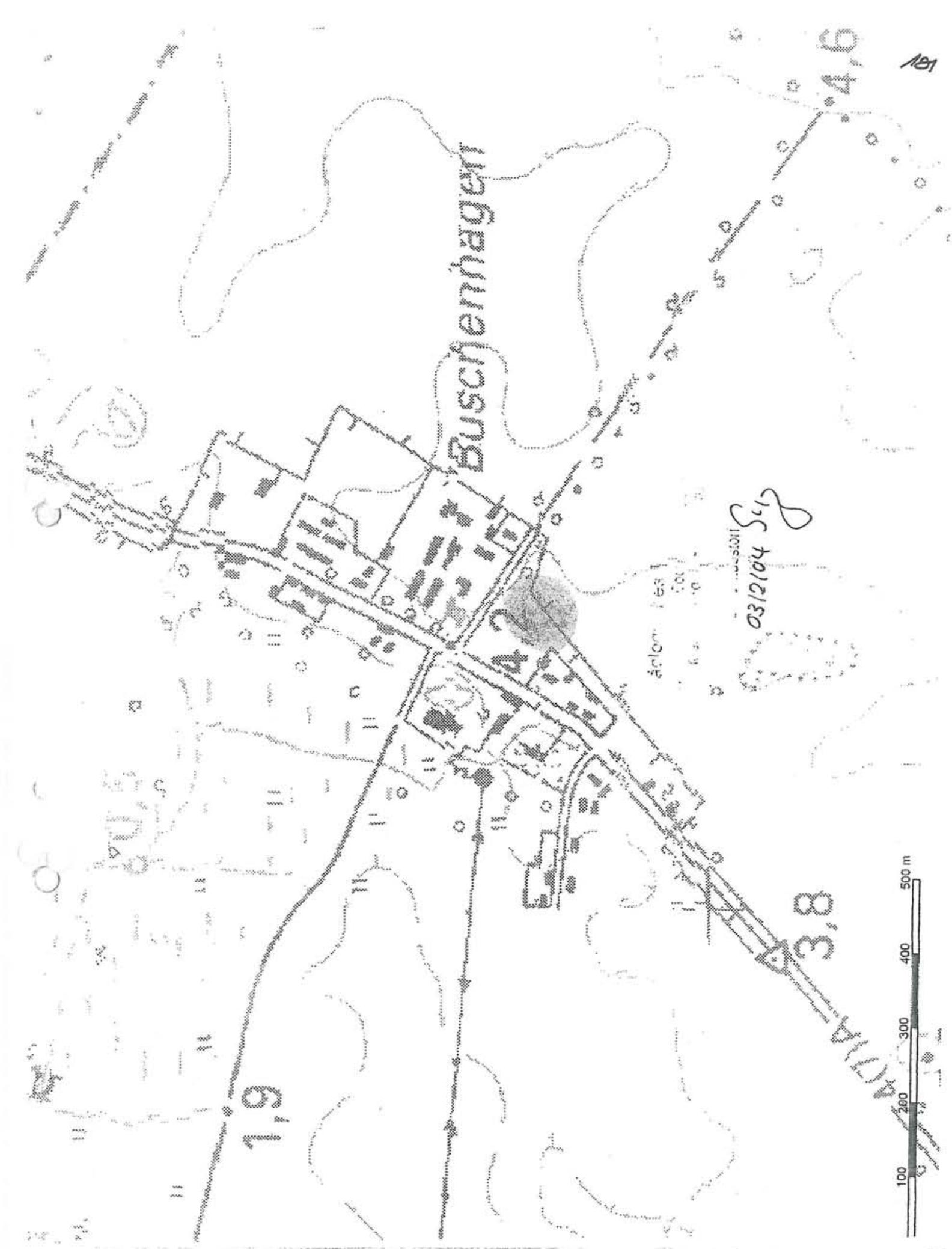
Hinweis: Eine Beratung zur fachgerechten Sanierung und Instandsetzung von Baudenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin bzw. der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

- Im Bereich des o.g. Vorhabens sind mehrere Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte). Die Farbe Blau kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach §7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01.1998, S.12ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf.

(Staatliches Amt für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern,
Staatliches Amt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Stellungnahme als TöB,
Stralsund, 18.02.2004).



Belange des Wasser- und Bodenverbandes:

„Ortslage Neu Bartelshagen“:

Im Bereich der Ortslage Neu Bartelshagen verlaufen nachfolgende Gewässer II. Ordnung, die sich in der Unterhaltung des Verbandes befinden:

- verrohrter Graben 3/3
- verrohrter Graben 3/3-1

Zur Sicherung der Unterhaltung der Gewässer ist im Abstand von 10,00m jeweils beidseitig der Rohrachse von jeglicher Bebauung und auch Bepflanzung (Wurzeleinwüchse) freizuhalten.

Geplante Gewässerbenutzungen (Einleitung von Abwasser) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern. Die Einleitstelle ist mit dem Wasser- und Bodenverband im Vorfeld abzustimmen.

Ortslage Buschenhagen:

Im Bereich der Ortslage Buschenhage verläuft nachfolgendes Gewässer II. Ordnung, welches sich in der Unterhaltung unseres Verbandes befindet:

- verrohrter Graben 8-4

Zur Sicherung der Unterhaltung des Gewässers ist im Abstand von 10,00m jeweils beidseitig der Rohrachse von jeglicher Bebauung und auch Bepflanzung (Wurzeleinwüchse) freizuhalten.

Geplante Gewässerbenutzungen (Einleitung von Abwasser) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern.“
(Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“, Stellungnahme als TöB, Stralsund, 26.02.2004).

- Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasserbehandlungsanlagen einschl. Leitungen und Kanäle sind bei der unteren Wasserbehörde des staatl. Amtes für Umwelt und Natur zu beantragen (381 WaG). Werden Drainageanlagen im Rahmen der Baumaßnahme angeschnitten, so sind diese anschließend wieder herzustellen und der unteren Wasserbehörde des Landkreises NVP anzuseigen.

Belange Umwelt, Naturschutz und Geologie:

Baugrund:

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet für die Ortsteile Neu Bartelshagen und Buschenhagen aus nichtbindigen und untergeordnet bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Hydrogeologie:

Der obere Grundwasserleiter ist im Bereich der Ortsteile Buschenhagen und Neu Bartelshagen luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt hier nach der HK50 $\leq 2,00\text{m}$. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten.

(Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg Vorpommern – Geologischer Dienst-, Stellungnahme als TöB, Schwerin, 16.05.2000)

Belange der Landwirtschaft:

„Um den Anforderungen des §1 BauGB, sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, gerecht zu werden, ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die geplanten Bauvorhaben zeitnah und auf das notwendige Maß abzustimmen.“
(Amt für Landwirtschaft Franzburg, Stellungnahme als TöB, Franzburg, 09.02.2004)

„Alle Ortsteile sind teilweise von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, deshalb möchte ich darauf hinweisen, dass von diesen Flächen zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen auf die geplanten Wohngebiete einwirken können. Diese sind jedoch im ländlichen Raum bei Unerheblichkeit hinzunehmen.“

(Amt für Landwirtschaft Franzburg, Stellungnahme als TöB, Franzburg, 13.04.2000)

Belange der Straßenverkehrsbehörde:

- Bei Baumaßnahmen im Straßenbereich nach § 45 Abs. 1 Satz1 und Abs.3 Satz1 der StVO und Verkehrseinschränkungen ist eine Anordnung bei der Verkehrsbehörde einzuholen, Voraussetzung ist die Zustimmung des Baulastträgers.

Neu Bartelshagen, den 31.08.2004

TEIL II „Grünordnerische Festsetzungen“

1 Festsetzungen

1.1 Zeichnerischen Festsetzungen

Die Zeichnerischen Festsetzungen sind aus der Karte zu entnehmen.