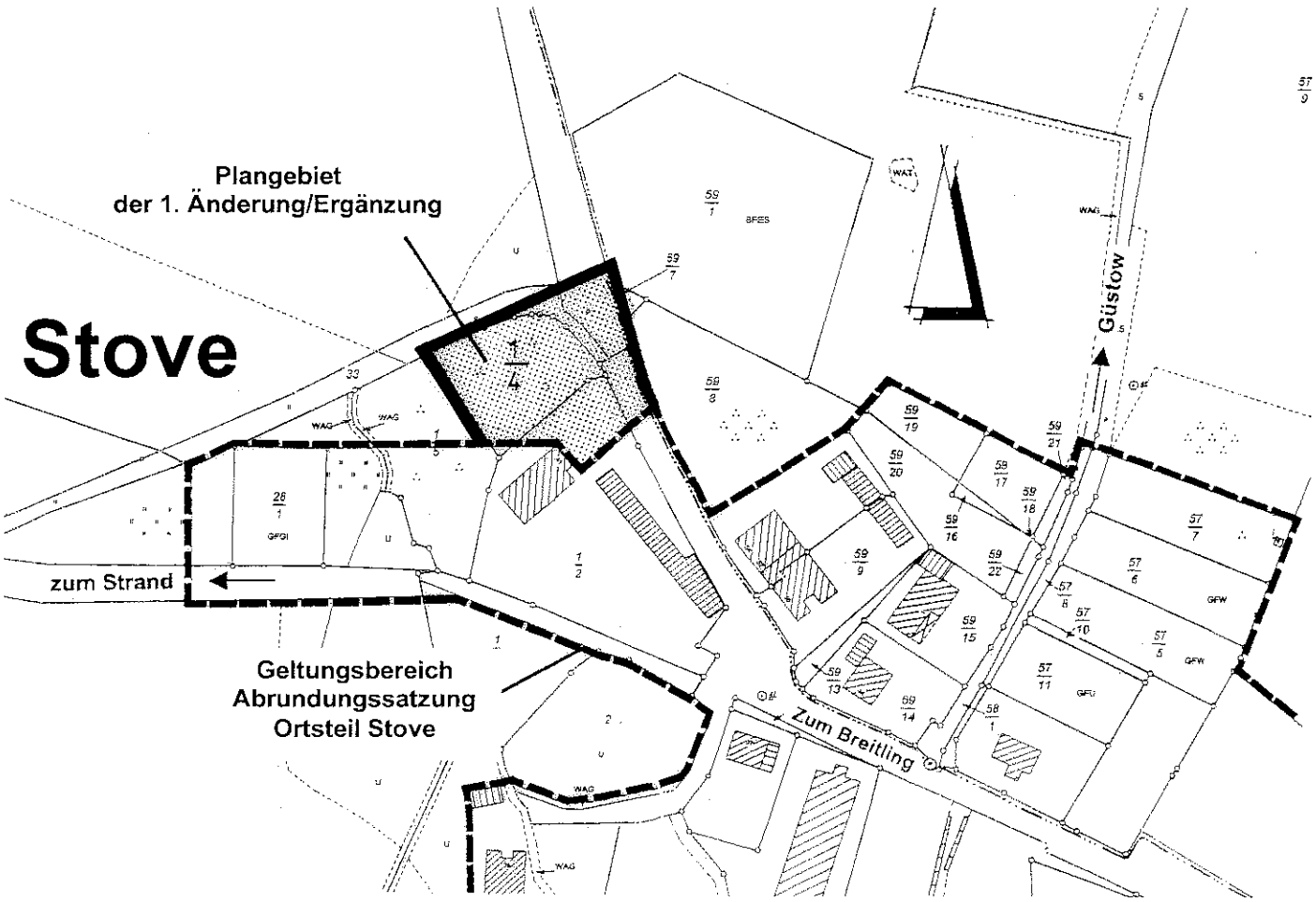
Begründung

zur 1. Änderung/Ergänzung der Abrundungssatzung

für den Ortsteil Stove

der Gemeinde Boiensdorf



Übersichtsplan

1. *Zielstellung und Grundsätze der Änderungs-/ Ergänzungsplanung*

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boiensdorf hat in ihrer Sitzung am 01.12.2005 beschlossen, die rechtskräftige Abrundungssatzung für den Ortsteil Stove der Gemeinde Boiensdorf zu ändern.
Mit der Änderung/ Ergänzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück, Flurstück- Nr. ¼ der Flur 1 in Stove geschaffen werden.

Das Grundstück liegt zur Zeit außerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung für den Ortsteil Stove in Ortsrandlage direkt an der Dorfstraße in Richtung Breitling. Die Lage und Größe des Grundstückes bieten jedoch günstige Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung durch ein Einfamilienhaus an der Dorfstraße. Die angrenzenden Grundstücke sind bebaut.
Das Grundstück wird derzeit gärtnerisch genutzt und durch die vorhandene Dorfstraße begrenzt. Das Grundstück fügt sich harmonisch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein und wurde nur deshalb nicht in die Ursprungsplanung der Abrundungssatzung einbezogen, um die notwendigen Mindestabstände zur damals vorhandenen 20 KV-Freileitung einzuhalten.
Da diese Freileitung umverlegt wurde, besteht nun die Möglichkeit, das Grundstück in den Bebauungszusammenhang zu integrieren.

Für die geplante Bebauung lag bis zum Jahr 2005 ein positiver Vorbescheid vor, dessen Gültigkeit verfristet ist.

Zur Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen besteht die Notwendigkeit, das Flurstück Nr. ¼ in den Geltungsbereich der Abrundungssatzung einzubeziehen und eine überbaubare Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen auszuweisen.
Mit der Änderung wird festgesetzt, dass die Fläche der Baugrundstücke bis zu 30 % von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Auf ein gesondertes Verfahren zur Änderung des FNP wird aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung verzichtet; der FNP wird nach Satzung über die 1. Änderung der Abrundungssatzung im Zuge einer zukünftigen Änderung redaktionell angepasst.

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befindet sich auf dem Flurstück 59/1 die zentrale Kläranlage Stove des Zweckverbandes Wismar. Der Eigentümer des einbezogenen Flurstückes Nr. ¼ hat durch Übernahme einer Duldungsverpflichtung die entschädigungslose Hinnahme der von der Kläranlage ausgehenden Geruchsbelästigungen erklärt. Diese Verpflichtung wurde als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

In Stove betreibt der Zweckverband Wismar ein öffentliches Schmutzwassernetz.
Das zur Bebauung ausgewiesene Grundstück grenzt direkt an die vorhandene Bebauung an. Der Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ist durch den Bauherrn beim Zweckverband Wismar und den sonstigen Versorgungsunternehmen rechtzeitig zu beantragen.
Die Voraussetzungen für eine zentrale Gasversorgung bestehen nicht.

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.)

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

2. *Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren*

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung / Ergänzung der Abrundungssatzung:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414

- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V Nr. 17 S. 690)

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes.

2. *Geltungsbereich der Änderung*

Gemeinde	Boiensdorf
Gemarkung	Stove, Flur 1
	Flurstück - Nr. 1/4

Der Änderungsbereich liegt in Ortsrandlage direkt an der Dorfstraße und umfasst eine Fläche von ca. 2000 m².

3. *Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen*

3.1 Allgemeine Angaben

Am Rand der Ortslage Stove ist die Errichtung eines Einfamilienhauses geplant.

Plangebiet:	Lage im Ortsbereich:	Randlage des Ortsgebietes
	Angrenzende Funktionsbereiche:	. Wohngrundstücke an der Ost- , West- und Südseite . An der nördlichen Seite schließt sich der freie Landschaftsraum an.
	. Eingriffsfläche	. Das Plangebiet umfasst das gesamte überplante Grundstück und wird durch angrenzende Wege- und Straßenflächen begrenzt. Als Eingriffsfläche ist eine Gartenfläche auf dem Flurstück 1/4 zu definieren. Eingriffsfläche 1.050 m²

Derzeitige Nutzungsform: . Gartenfläche

Geplante Bebauung: Einzelhausbebauung

Von der Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes wird gem. § 13 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern abgesehen:

. Es sind keine großräumigen Landschaftsveränderungen vorgesehen
. Das Vorhaben dient nicht Zielen der überörtlichen bedeutsamen Erholungsvorsorge.
. Das Vorhaben ist für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht bedeutsam.

Mit den geplanten Baumaßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die gem. der Naturschutzgesetzgebung zu minimieren und zu kompensieren sind.

Nachfolgend werden die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erläutert und dargestellt.

3.2 Bestand und Bewertung

3.2.1 Biotoptypen

Das Plangebiet, im nördlichen Teil des Dorfes Stove gelegen, ist im Eingriffsbereich geprägt durch folgende vorhandene Strukturen:

Direkte Eingriffsfläche	
. Zier- und Nutzgarten	PGN / PGZ
. Baumbestand	Neben Obstbäumen ist besonders ein älterer Walnussbaum hervorzuheben.

Unter Berücksichtigung der anthropogenen Einflüsse ist von folgenden Biotopwertigkeiten im Bezug auf die Naturnähe auszugehen:

Nutzgarten	Bestand:	Intensiv genutztes Gartenland im Zusammenhang mit der Wohnbebauung
	Bewertung:	Artenarmer, naturferner Biotoptyp

3.2.2 Eingriffsdarstellung

Aufgrund des Vorhabens sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundflächen zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Die geplante Bebauung auf der ausgewiesenen Fläche ist im Einzelnen mit folgenden Beeinträchtigungen verbunden:

. Die vorhandene Vegetation wird im Bereich der Bebauung beseitigt.

. Die Oberflächen werden versiegelt.

. Von Funktionsverlusten auf den nicht versiegelten Flächen ist nicht auszugehen. Die angrenzenden Biotopflächen im Plangebiet bleiben in ihrer Bestandsform als Zier- und Nutzgarten erhalten.

Auf Grundlage der Bestandserfassung ist von folgenden Eingriffsgrößen auszugehen:

Wohngebietsfläche

Eingriffsgrößen

Maßgebliche Wohnbaufläche gesamt	1.050 m²
Bebaute Fläche Bestand Biotoptyp: Zier- und Nutzgarten GFZ 0,3	315 m²
Private Gartenfläche geplant	735 m²

Funktionsverlust dieser vorhandenen Gartenfläche ist nicht zu verzeichnen, da mit der geplanten Bebauung keine Nutzungsänderung verbunden ist.

Die geplante Baumaßnahme mit ihren Versiegelungen stellt einen Eingriff in die Tier- und Pflanzenwelt, den Boden, den Wasserhaushalt und das Ortsbild dar, die gemäß dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern zu kompensieren sind.

3.3 Maßnahmen der Grünordnung

3.3.1 Grünordnerische Zielstellung

Ausgehend vom BNatSchG § 18 und dem LNatSchG von Mecklenburg-Vorpommern § 15 bedingt der geplante Eingriff in Natur und Landschaft die Festsetzung von Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen.

Gemäß der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für das vorliegende Plangebiet ist von folgendem Kompensationsvolumen auszugehen:

EINGRIFF	Versiegelungen der vorhandenen Biotopfläche
KOMPENSATIONSBEDARF	Flächenäquivalent 322,88 m²

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist eine Baumreihe zu pflanzen.

Standort:	Innerhalb der Ortslage ist entlang eines vorhandenen Weges, angrenzend an das Plangebiet, eine Baumreihe zu pflanzen. Siehe auch Planzeichnung – Grünordnungsmaßnahmen
Anzahl:	9 Stück Hochstämme
Qualität:	16-18 cm Stammumfang
Baumart:	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

3.3.2 Begründung der textlichen Festsetzungen

Nachfolgend werden die festzusetzenden Maßnahmen der Grünordnung dargestellt und erläutert.

MAßNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

Naturschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB

1. **Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme, entsprechend § 1a BauGB, sind für die Eingriffe innerhalb des Plangebietes Bäume entlang eines vorhandenen Weges zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.**
   Zur Sicherung des Bestandes ist für die Pflanzung eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.

Anzahl der Bäume:	4 Stück Hochstämme Siehe auch Darstellung in der Planzeichnung
Qualität:	16-18 cm Stammumfang
Gehölzart:	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

   BEGRÜNDUNG: Die geplanten Baumpflanzungen unterstützen die naturnahe Ausbildung des Ortsrandes und tragen zur markanten Gestaltung des Ortsbildes bei.

2. **Der zur Erhaltung festgesetzte Einzelbaum ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.**

AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Außerhalb des Plangebietes sind als Ausgleich für den Eingriff Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Bäume sind im öffentlichen Straßenbereich in regelmäßigen Abständen zu setzen.

Standort:	Gemeinde Boiensdorf Öffentliche Straßenfläche, Gemarkung Stove, Flur 1 Flurstück Nr. 3
Baumart:	Bergahorn
Qualität:	16-18 cm Stammumfang mit Ballen
Anzahl:	5 Stück

3.4 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Mit dem geplanten Bauvorhaben sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen.

Gem. dem Landesnaturschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 14 stellen diese Beeinträchtigungen erhebliche Eingriffe dar, die bei Nichtvermeidung zu minimieren sind und durch landschaftspflegerische Maßnahmen, gem. § 15 LNatSchG M-V, ausgeglichen werden müssen.

Entsprechend der Bestandsbewertung ist davon auszugehen, dass Funktionen von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen sind.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume liegen nicht vor.
Faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bildet die Basis für den nachfolgenden Abwägungsvorgang, in dem über die Zulässigkeit eines Eingriffs entschieden wird.

Die Eingriffe auf die Schutzgüter Luft, Grundwasser, Boden und Landschaftsbild werden nicht gesondert bewertet. Die mit den Eingriffen auf die abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Luft verbundenen Beeinträchtigungen werden im Zusammenhang mit den Biotoptypen, als Indikator für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, betrachtet und bewertet.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenerfassung und der damit verbundenen Bewertung gem. der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung".

Bei der Bewertung des Biotoptyps ist die anthropogene Beeinträchtigung durch die angrenzenden Wohngrundstücke zu berücksichtigen, so dass nur ein unterer Biotopwert eingesetzt wurde.
Für die Kompensationsmaßnahmen wurde die Wertigkeit gem. der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung" zugrunde gelegt.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Versiegelungen

Biotoptyp	Fläche m²	Wert	Kompensations-erfordernis	Freiraum-Beein-trächtigung	Korrigierter Kompensations-faktor	Flächen-äquivalent m² für Kompensation
Ermittlung des Kompensationsbedarfs						
Zier- und Nutzgarten	315	0	0,7	0,75	0,525	**165,38**
Neu zu versiegelnde Fläche mit dem Bauvorhaben	315	Gesamtfläche x Versiegelungsfaktor 0,5				**157,50**
Kompensationserfordernis Flächenäquivalent						**322,88**

Maßnahmen zur Kompensation

Kompensations-maßnahme	Fläche m²	Wertstufe Zielbiotop	Kompensationswertzahl	Leistungs-faktor	Korrigierte Kompensations-wertzahl	Flächen-äquivalent m²
Geplante Maßnahmen zur Kompensation						
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen						
Pflanzung von Bäumen 9 Stück	225	2,00	2,00	0,75	1,50	**337,50**

Kompensationsmaßnahmen Flächenäquivalent GESAMT	**337,50**

GEGENÜBERSTELLUNG

Flächenäquivalent – Bedarf **322,88 m²**

Flächenäquivalent – Kompensationsmaßnahmen **337,50 m²**

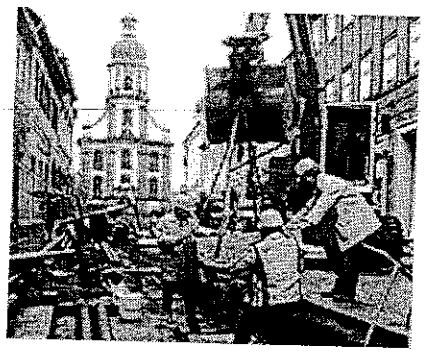
322,88 m² **337,50 m²**

==========

gebilligt durch Beschluss der GV am: 06.07.2006 Der Bürgermeister
ausgefertigt am:

T-Com

Kabelschutzanweisung



(Bearbeitet und Herausgegeben von der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI31)

Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, bei Arbeiten anderer

Stand: 01.07.2004

Die im Erdreich verlegten Telekommunikationslinien und Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, sind ein Bestandteil ihres Telekommunikationsnetzes. Sie können bei Arbeiten, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Deutschen Telekom AG, T-Com, erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationslinien/-anlagen sind nach Maßgabe der §317 StGB strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Deutschen Telekom AG, T-Com, zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere Folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, beschädigt werden.

2. Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, werden nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 60cm (in Einzelfällen 40cm) bis 100 cm. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen usw. abgedeckt, durch Trassenband aus Kunststoff gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).

Bei Beschädigung von Kabeln[1] der Deutschen Telekom AG, T-Com, kann Lebensgefahr für damit in Berührung kommende Personen bestehen.
Von unbeschädigten Kabeln der Deutschen Telekom AG, T-Com, mit isolierender Außenhülle gehen auf der Trasse keine Gefahren aus.

[1] Betrieben werden:
-Fernmeldekabel
-Fernmeldekabel mit Fernspeisestromkreise
-Kabel (Energiekabel), die abgesetzte Technik mit Energie versorgen

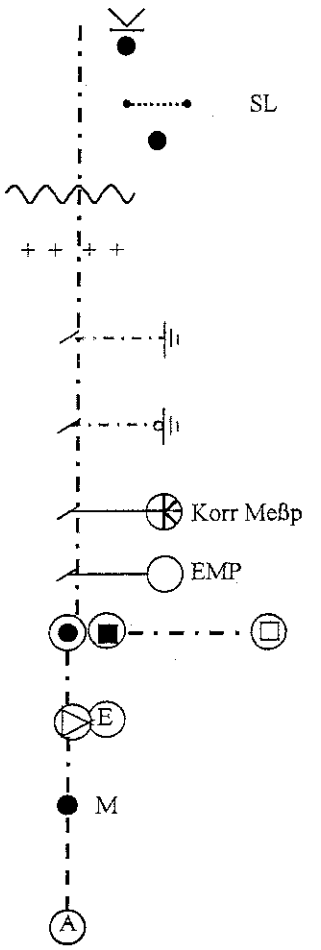
Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand feinkiesig (Größtkorn 6,3 mm) einzubauen. Durch Feststampfen steinigen Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Kabel herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Kabel nicht beschädigt werden.

9. Jede Erdarbeiten ausführende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere müssen Hilfskräfte genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.

10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Deutschen Telekom AG, T-Com, an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von diesem verursachten Schäden an Kabeln der Deutschen Telekom AG, T-Com,. Der Beauftragte der Deutschen Telekom AG, T-Com hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.

Erläuterungen der Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen der Deutschen Telekom AG



Kabel mit Verlegepflug eingepflügt

Schirmleiter über Erdkabel
y

- Fremdes Starkstromkabel / fremdes Fernmeldekabel (+Text)

- Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoffe (Gas, Wasser, Erdöl, Fernheizung)

Erder aus Kupferseil / verzinktem Stahldraht als Oberflächenerder

Oberflächenerder mit abschliessendem Tiefenerder (Erdungsstab)

Korrosionsschutzseinrichtung./ Potenzialmess-oder -abgleichpunkt in EVz-Säule

Erdkabelmesspunkt

Kabelverzweiger / Gf-Netzverteiler mit Erdkabel zum Gf-Abschlusspunkt im KVz

Zwischenregenerator / Einspeisepunkt 230VAC

Mast, Beginn der Luftkabelverlegung

Abgesetzte EVs-Gruppe im KVz-Gehäuse

Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Einmessungen an Kabelkanälen beziehen sich auf die Mitte der Abdeckung (Deckel). Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Kabel kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen!

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationsanlagen vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.