

# Gemeinde Möllenhagen

Amt Penzliner Land

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteiles Kraase der Gemeinde Möllenhagen



Quelle: GeoPortal M-V, 19.02.2019

## BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand: 17.05.2019

## Begründung

### Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteiles Kraase der Gemeinde Möllenhagen

---

- Träger des Planverfahrens:** **Gemeinde Möllenhagen**  
Der Bürgermeister Herr Diener  
über Amt Penzliner Land  
Amt für Bau und Wirtschaftsförderung  
Amtsleiterin Frau Antony  
Bearbeiter Frau Lehmann  
Warener Chaussee 5a  
17217 Penzlin  
Tel.: 03962 2551-10  
Fax: 03962 2551-52  
email: a.lehmann@penzlin.de
- Planung/Städtebau:** **stadtbau.architekten.nb, Lutz Braun**  
freier Architekt und Stadtplaner  
Johannesstraße 1  
17034 Neubrandenburg  
Tel.: 0395 / 36 31 71 52  
Fax: 0395 / 36 94 99 19  
email: braun@stadtbauarchitekten-nb.de
- Bearbeitung:** Herr Braun, Herr Müller
- Stand:** Entwurf
- Datum:** 17.05.2019

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>5</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss .....	5
1.2 Verfahren .....	5
1.3 Rechtsgrundlagen .....	6
1.4 Kartengrundlage .....	6
1.5 Bestandteile der Satzung .....	6
1.6 Geltungsbereich der Satzung .....	6
<b>2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung</b> .....	<b>8</b>
2.1 Planungserfordernis .....	8
2.2 Vorhandene städtebauliche Planungen .....	8
2.3 Flächennutzungsplan .....	8
2.4 Landesplanerische Stellungnahme .....	8
2.5 Rahmendaten zur Gemeinde Möllenhagen .....	9
<b>3. Bebauungszusammenhang/ Eingliederung der Ergänzungsbereiche</b> .....	<b>10</b>
3.1 Städtebauliche Gesamtsituation .....	10
3.2 Klarstellung und Ergänzung .....	10
3.3 Klarstellung .....	11
3.4 Ergänzung .....	11
3.5 Bebauungszusammenhang .....	12
3.6 Erschließung .....	12
3.7 Immissionen .....	13
<b>4. Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung</b> .....	<b>13</b>
<b>5. Naturräumliche Gegebenheiten/ Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>14</b>
<b>6. Erschließung/ Medien</b> .....	<b>15</b>
6.1 Äußere Erschließung .....	15
6.2 Innere Erschließung .....	15
6.3 Erschließung für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung .....	15
6.4 Versorgung .....	15
<b>7. Naturschutzrechtliche Belange</b> .....	<b>17</b>

---

<b>8. Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>18</b>
8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	18
8.1.1 Vermeidungsmaßnahmen .....	18
8.1.2 Kompensationsmaßnahmen .....	18
8.2 Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise .....	18
8.2.1 Bau- und Kunstdenkmale .....	18
8.2.2 Bodendenkmale .....	18
8.2.3 Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes in MV .....	20
8.2.4 Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen.....	20
<b>9. Sonstige Hinweise</b> .....	<b>21</b>
9.1 Bodenschutz.....	21
9.2 Hinweise der unteren Straßenverkehrsbehörde .....	21

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat auf der Grundlage des § 34 Abs.4 Nr. 1 und 3 BauGB und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit Sitzung vom 07.03.2019 die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Kraase der Gemeinde Möllenhagen beschlossen.

Ziel ist die Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Kraase.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den bisher im Zusammenhang bebauten Ortsbereich und die Ergänzung um einige potenzielle Baugrundstücke.

Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von circa 20 ha.

### **1.2 Verfahren**

Die Gemeinde wendet die Vorschriften des §34 Abs. 4,5 und 6 BauGB an.

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung

1. Die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können gem. §34 miteinander verbunden werden.

Gemäß §34 Abs. 5 gelten die Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3, nämlich dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Kraase der Gemeinde Möllenhagen erfüllt diese Kriterien.

Das wird nachfolgend in dieser Begründung dargelegt.

Der Entwurf wird öffentlich ausgelegt. Der betroffenen Öffentlichkeit wird dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Satzung über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Kraase der Gemeinde Möllenhagen sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, i in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777),
- **Hauptsatzung der Gemeinde Möllenhagen**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung.

### 1.4 Kartengrundlage

Die Kartengrundlage für die Satzung wurde vom Amt Penzliner Land zur Verfügung gestellt.

### 1.5 Bestandteile der Satzung

Die Planzeichnung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Kraase der Gemeinde Möllenhagen besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung Planteil I im Maßstab 1 : 2.000
- Teil B: Textliche Festsetzung

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

### 1.6 Geltungsbereich der Satzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil I) zeichnerisch dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Kraase der Gemeinde Möllenhagen umfasst eine Fläche von 19,1 ha.

Er bildet sich aus dem Bebauungszusammenhang heraus.

Er beinhaltet in der Gemarkung Kraase:

Flur 1:

- die Flurstücke 1/3, 1/4, 2/2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9/1, 9/2, 10/3, 10/4, 10/6, 12/5, 12/7, 13, 17/1, 18/1, 18/2, 19/2, 19/3, 19/4, 20, 21, 29, 30, 31, 32, 33/1, 33/2, 34/3, 34/4, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45/2, 45/3, 45/4, 46/1, 46/3, 46/4, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54/1, 54/2, 55, 56, 57, 59, 60, 62/4, 62/5, 63/2, 63/6, 64/7, 64, 65, 66, 67, 68, 72, 73, 74/3, 74/5, 74/6, 74/7, 75/1, 75/4, 75/5, 76/1, 77, 78/1, 78/2, 79/1, 79/2;
- teilweise die Flurstücke 2/1, 12/3, 12/4, 14, 15, 16, 17/2, 27, 28, 58, 62/3, 63/2, 63/3, 63/4, 63/8, 63/9, 70, 71.

Flur 2:

- die Flurstücke 140/2, 198/3;
- teilweise die Flurstücke 139, 143/1, 200/1.

Die genannten Flurstücke liegen entsprechend dieser Satzung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der Planteil I ist Bestandteil dieser Satzung.

Für außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs liegende Grundstücke wird keine bodenrechtlich verbindliche Zuweisung in den Außenbereich vorgenommen.

## **2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung**

### **2.1 Planungserfordernis**

Die Gemeinde Möllenhagen klärt für den Ortsteil Kraase den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich. Einzelne Außenbereichsgrundstücke werden in den Zusammenhang einbezogen, gem. §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Einbezogen werden einzelne Flurstücke (diese sind im Punkt 1.6 und 3.4 aufgeführt).

Diese Flurstücke bieten Voraussetzungen für eine mögliche Bebauung. Die Flurstücke können den Ortszusammenhang abrunden und die Art der vorhandenen Bebauung fortsetzen. Die Erschließung ist gesichert.

Auf den Ergänzungsflächen der genannten Flurstücke ist vor allem eine Wohnbebauung geplant, ansonsten gilt §34 BauGB.

### **2.2 Vorhandene städtebauliche Planungen**

Für die Planung im Ortsteil Kraase kann auf das 2006/ 2015 erstellte ISEK, Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Grobkonzept, für die Gemeinde zurückgegriffen werden. Damals wurde der Rückbau von Mehrfamilienhäusern vorbereitet. Im Ortsteil Kraase gab es 2006 81 Wohnungen in Einfamilien- oder Doppelhäusern und einen Geschosswohnungsbau.

Es gibt bisher keine Satzungen nach BauGB.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Möllenhagen besitzt keinen Flächennutzungsplan.

### **2.4 Landesplanerische Stellungnahme**

Über den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wird das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte um eine landesplanerische Stellungnahme gebeten.

Im Allgemeinen gilt:

*Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.1(4.) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. (Ziel der Raumordnung)*

Möllenhagen ist ein Siedlungsschwerpunkt.

*Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Dieser besagt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.*

Diese Satzung zielt auf eine Flächenabrundung der Ortslage ab. Es werden die Grenzen der zukünftigen Bebauung geregelt.

*Nach Programmsatz 4.1(6) RREP MS hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Ziel der Raumordnung); (Zitate aus dem RREP MS kursiv geschrieben)*

Die Einzelgrundstücke, die für eine Ergänzung vorgesehen sind, befinden sich im unmittelbaren Anschluss an vorhandene Baustrukturen.

## **2.5 Rahmendaten zur Gemeinde Möllenhagen**

Der Ortsteil Kraase liegt westlich des Hauptortes Möllenhagen in etwa 5 km Entfernung.

Penzlin ist das Grundzentrum (Funktion im Rahmen des Zentrale Orte Systems). Waren/Müritz ist das Mittelzentrum. Beide sind über eine kurze Verbindung zur Bundesstraße B192 bzw. B194 über diese Relation gut erreichbar.

Möllenhagen ist ein Siedlungsschwerpunkt. Dieser Status resultiert v.a. aus der Entwicklung des Hauptdorfes mit umfangreichem Bestand an Gewerbe- und Industriebetrieben sowie der vorhandenen infrastrukturellen Ausstattung. Die Gemeinde besitzt eine gute Ausstattung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. zwei Schulen, Kindertagesstätte) und der Versorgung (Lebensmittelmarkt).

### **3. Bebauungszusammenhang/ Eingliederung der Ergänzungsbereiche**

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Gemeinde befugt, einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und diese einer Nutzung, hier: Bauland, zu widmen. Dieses Verfahren ist notwendig, um die dargestellten Ergänzungsflächen dem Innenbereich zuzuweisen und die baurechtliche Handhabung mit den darauf befindlichen Grundstücken festzusetzen.

Neben der Klarstellung des Innenbereiches geht es um Flächen, die sich heute als „Lückenflächen“ zwischen bereits bebauten Grundstücken darstellen.

Nachfolgend wird auf die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen eingegangen.

#### **3.1 Städtebauliche Gesamtsituation**

Der Ortsteil Kraase ist nur etwa 5 km vom Hauptort entfernt.

Kraase hat die typische Ausprägung eines Gutsdorfes. Die Ortslage ist nach 1945 ergänzt worden, hat jedoch einen geschlossen wirkenden Habitus des Ortsbildes behalten.

Ortsbildprägend in Kraase sind auch heute noch die ehemalige Gutsanlage und die ehemaligen Landarbeiterkaten an der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE. Diese bilden den Kern des alten Dorfes. Als ehemaliges Gutshaus wird heute ein langgestrecktes Gebäude bezeichnet, das sich in der Flucht der historischen großen Wirtschaftsgebäude befindet (Inspektorenhaus). Es ist saniert und in einem guten baulichen Zustand. Der städtebaulich typische zentrale Standort eines Gutshauses ist un bebaut. Das Grünmassiv eines ehemaligen Parks oder großen Gartens bildet derzeit den Raumabschluss der zentralen Achse in östlicher Richtung.

Die Dorfkirche steht außerhalb der geschlossenen Ortslage auf einem Hügel und zeigt das westliche Ende dieser Achse an. Sie gehört nicht zum baulichen Ortszusammenhang. Zum Ort gehören ohnehin einige verstreut periphere gelegene Wohngrundstücke in der Feldmark.

Der Ort selbst zeigt ein harmonisches Bild und besitzt klare baustrukturelle Gliederungen. Neben der Bebauung aus der Zeit der Gutsanlage ist eine relativ umfangreiche Wohnbebauung aus der Zeit nach 1945 ablesbar. Sie reiht sich überwiegend entlang einer parallel zur Hauptstraße verlaufenden Straßenachse (Backofenweg und Birkenweg) auf. Nach 1945 hat der Ort somit kontinuierlich eine nennenswerte Ortserweiterung erfahren, ebenso war die Neubautätigkeit nach 1990 deutlich prägend (9 Häuser zwischen 1990 und 2006) .

Hinsichtlich des baulichen Zustandes der Gebäude, Straßen und Freiflächen macht die Ortslage einen sehr vitalen und gepflegten Eindruck. Leerstand bei Wohnhäusern ist nicht zu erkennen. Stallanlagen wurden teilweise zu Wohnzwecken trotz ihrer großen Kubaturen umgebaut. Die Gesamtanlage zeigt eine Einheit. Die Ortseingänge sind durch Gehöfte markiert. Die inneren Wohngrundstücke weisen teils größere Flächen auf. Großgrün und dorf-typische Gartennutzungen unterstützen das Ortsbild.

Es kann im Fazit festgestellt werden, dass eine städtebauliche Einheit mit einem „gewissen Gewicht“ vorhanden ist.

#### **3.2 Klarstellung und Ergänzung**

Nachfolgend werden anhand von Aussagen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, SB Bauleitplanung die Anforderungen an diese Satzung mit den ortskonkreten Bedingungen abgeglichen.

Die Gemeinden haben die Möglichkeit durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (sog. Innenbereichssatzungen) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen, soweit die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen vorliegen.

Ziel der Gemeinde Möllenhagen ist es, für den Ortsteil Kraase nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klarstellend die Grenzen der hier im Zusammenhang bebauten Ortslage festzulegen. Gleichzeitig sollen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden. Im konkreten Fall werden hier also zwei Satzungstypen miteinander kombiniert.

Die Festlegung bzw. Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch Satzung dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermitteln zu können. Ziel der Satzung ist Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich zu erhalten.

Der Erlass beider Satzungstypen ist an die Erfüllung bestimmter Tatbestandsvoraussetzungen gebunden:

### 3.3 Klarstellung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird in seinen räumlichen Grenzen definiert auf Grundlage der bestehenden Baustrukturen.

*Voraussetzung für den Erlass der Klarstellungssatzung ist zunächst, dass ein Ortsteil überhaupt vorhanden ist. Die Grenzen der Satzung ergeben sich aus dem Bebauungszusammenhang.*

Kraase besteht aus den Gebäuden einer ehemaligen Gutsanlage und Wohnhäusern mit Nebengelass entlang der Hauptstraße sowie an Seitenstraßen. Die vorhergehenden Beschreibungen des Ortes mit den Bestandsstrukturen begründen den Zusammenhang eines Ortsteiles.

*Die Satzung hat also insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festzulegen. Sie ist hinsichtlich der Grenzen an den tatsächlich vorhandenen Innenbereich gebunden. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil endet grundsätzlich hinter der letzten Wohnbebauung.*

Das ist bei der Festsetzung des Geltungsbereiches berücksichtigt worden und aus der beschriebenen Bestandssituation hergeleitet. Jeweils markieren die am Rand liegenden Gebäude den Bereich der Klarstellung. Es sollen somit „integrierte Lagen“ genutzt werden.

### 3.4 Ergänzung

Als Ergänzung werden Grundstücke, die bereits heute in die baulichen Strukturen eingelagert sind, in die Satzung aufgenommen.

Auch hier besteht eine bauliche Prägung und Nutzung durch die umliegenden Grundstücke. Es sind in der Nachbarschaft Einzelhäuser zu finden, die eine „Raumbegrenzung“ darstellen. Darüber hinaus sollen keine Flächen einbezogen werden.

Die Grundstücke haben eine direkte Anbindung an die Erschließungsstraße. Die Grundstücke würden sich aufgrund der jahrelang gewachsenen Nutzung und Veränderung in den Innenbereich eingliedern und somit den Ortszusammenhang „abrunden“.

*Der Satzungstyp nach Nr. 3, die sogenannte Ergänzungssatzung, ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen, geprägt*

*sind. Für die Einbeziehung von Flächen reicht es allerdings nicht aus, dass diese an den Innenbereich grenzen.*

*Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen (s. städtebauliche Situation) im Sinne einer Abrundung bilden. Erforderlich ist also, dass die einzubeziehenden Flächen durch die umgebende und angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können. Maßstab ist ausschließlich die vorhandene Bebauung. Grundstücksgestaltung bzw. Bepflanzungen stellen keine rechtlich belastbaren Tatbestandsmerkmale dar.*

Einbezogen werden nur wenige Grundstücksflächen. Es sind im Norden an der Straße Schulberg zwei sich gegenüberliegende Flächen, teilweise im Anschluss an den noch bestehenden Geschosswohnungsbau. Es sind die Flurstücke 10/6 und 12/7 (teilweise) sowie 12/3 und 13 (jeweils teilweise).

Im Südwesten sollen zwei kleinere Flurstücke ergänzt werden. Es sind die Flurstücke 78/1 und 200/1.

Damit erfolgt eine Abrundung im bestehenden räumlich- strukturellen Bebauungsrahmen.

### **3.5 Bebauungszusammenhang**

Kraase weist einen räumlich zusammengehörenden relativ engen Bebauungszusammenhang auf, der durch die historische Entwicklung bestimmt ist als Straßendorf mit Gutsanlage.

*Ein Vorhaben in einem Zusammenhang bebauten Ortsteil ist entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.*

*Dabei ist die gesicherte Erschließung eine eigenständige Zulässigkeitsvoraussetzung. Die Erschließungsanlagen müssen ohne Missstände nutzbar sein.*

*Im Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Darüber hinaus darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.*

*In diesem Zusammenhang sei auch auf den Sinn des § 34 BauGB verwiesen, nämlich, dass er gewährleisten soll, dass im unverplanten Innenbereich die sich dort tatsächlich gebildete städtebauliche Situation unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung weiter besteht. Dabei wird die Eigenart der näheren Umgebung hauptsächlich durch die vorhandene Bebauung geprägt.*

*Es muss mithin eindeutig die Zulässigkeit erkennbar sein, die zulässige Nutzung muss sich nach der umgebenden vorhandenen Bebauung bestimmen lassen. (*

*Im Weiteren ist unabdingbar, dass eine Satzung nach § 34 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss.“*

*(Quelle: Landkreis MSE, kursiv geschrieben)*

### **3.6 Erschließung**

Die Erschließung ist gegeben. Die für die Ergänzung vorgesehenen Flurstücke befinden sich an vorhandenen Erschließungsstraßen. Ausführungen zu den Medien der Ver- und Entsorgung sind im weiteren Begründungsverlauf unter Punkt 6 enthalten.

### 3.7 Immissionen

Von der Bebauung, die durch diese Satzung ermöglicht wird, gehen keine Missstände hinsichtlich von Immissionen aus. Die bauliche Nutzung wird der Umgebung entsprechen. Die Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird gewahrt.

## 4. Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung

Der Programmsatz 4.1 (2) des RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Die Gemeinde stellt mit der Satzung nun die nutzbaren erschlossenen Standortreserven klar und zielt dabei auf die Verdichtung bebauter Bereiche ab.

Nach Programmsatz 4.1 (6) des RREP MS hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Alle in der Satzung dargestellten Ergänzungsflächen stehen im direkten baulichen Zusammenhang mit den umliegenden Nutzungen/Bebauungen, hier Wohnen und Gärten, sowie Betriebsanlagen. Typisch für das Ortsbild sind Hauptgebäude an den Erschließungsstraßen. Nebengebäude sowie Freiflächen/Gartenland sind zu den hausabgewandten Hofbereichen angeordnet. Die in der Satzung dargestellten Ergänzungsflächen greifen dieses Schema auf bzw. werden sich daran orientieren.

Der Gebietscharakter der Ortslage Kraase entspricht etwa einem allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) und teilweise einem Mischgebiet (§ 5 BauNVO). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt durch die Art der Nutzungen, die geordnete Erschließungssituation und die Dichte der Bebauung.

Die Ortslage wirkt kompakt. Dieser Eindruck des Siedlungszusammenhangs wird durch eine Bebauung in Folge dieser Satzung erhalten bzw. weitergeführt.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Satzung neue Grundstücke v.a. für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsbereich aufzunehmen.

Alle Baugrundstücke sind erschlossen und befinden sich in Anbindung an die bebaute Ortslage. Folglich entspricht die beabsichtigte Wohnbauflächenentwicklung auch den Grundsätzen aus Programmsatz 4.1(2) und 4.1(6) RREP MS.

## **5. Naturräumliche Gegebenheiten/ Auswirkungen der Planung**

Der Ortsteil Kraase befindet sich ca. 5 km westlich von Möllenhagen im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. In dem Hauptort Möllenhagen befinden sich Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie Schulen und Kita, sowie Möglichkeiten der Nahversorgung.

Schutzgebiete gibt es keine.

Kraase und seine nähere Umgebung liegen im Bereich einer mächtigen Grundmoräne mit welliger Oberfläche, die sich hier, bereits nahe der Hauptendmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Eiszeit, etwa 50 bis 65 m über den Meeresspiegel erhebt. Dieser Entstehung entsprechend, wird die Landschaftszone in der naturräumlichen Gliederung nach Hurtig „Rückland der Seenplatte“ genannt und bei der Einteilung in Großlandschaften dem Oberen Tollense-Gebiet zugeordnet.

Die Flurstücke im Geltungsbereich dieser Satzung sind vorrangig Grundstücke mit Wohnbebauung, landwirtschaftlichem Gewerbe, Straßen, Grünflächen.

Die umliegenden Nutzungen sind durch die Landwirtschaft geprägt.

Mit der Planung sind keine Nachteile für natürliche Potenziale absehbar. Die Bestandsstrukturen des Ortes werden stabilisiert werden können. Vorhandene Netze werden genutzt.

## **6. Erschließung/ Medien**

### **6.1 Äußere Erschließung**

Kraase ist über die Gemeindestraße in Richtung Süden mit den Ortsteilen Rockow und Möllenhagen verbunden, in Richtung Westen in die Nachbargemeinden Groß Plasten und nach Norden mit den Ortsteilen Hoppenberg und Lehsten. Über eine kurze Verbindung ist der Ort mit der Bundesstraße B 192 / B194 verbunden. Diese schafft die Anbindung an das Grundzentrum Penzlin. Das Dorf ist gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

### **6.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über zwei Straßen.

Die Erschließung aller, in den Geltungsbereich aufgenommener Flurstücke ist bereits im Bestand gesichert. Eine verkehrstechnische Anbindung von allen Baugrundstücken/Ergänzungsbereichen an die vorhandenen Ortsstraßen ist gegeben.

### **6.3 Erschließung für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung**

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist hinsichtlich der Erreichbarkeit der Ergänzungsflächen durch deren Anbindung an die öffentliche Erschließung gesichert.

Zur Löschwasserversorgung für den Ortsteil Kraase gibt es folgende Mitteilung des Amtes Penzliner Land:

- *„Die Gemeinde Möllenhagen verfügt über eine funktionierende Gemeindefeuerwehr mit wasserführenden Fahrzeugen.*
- *Auf den Feuerwehrfahrzeugen kann derzeit ein Löschwasservolumen von ca. 4400 Litern transportiert werden.*
- *Des Weiteren steht in der Ortslage Kraase ein Löschteich zur Wasserentnahme zur Verfügung.“*

### **6.4 Versorgung**

Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung, Telekommunikation sind gesichert. Die Angaben werden gegebenenfalls ergänzt.

#### **Telekommunikationslinien (TK-Linien)**

Es sind TK-Linien der Deutschen Telekom AG vorhanden. Die Leitungen sind zu sichern. Vor der Bauausführung ist die Deutsche Telekom AG zu informieren.

#### **Leitungen der e.dis Netz GmbH**

Es sind Leitungen vorhanden, die vor allem im straßennahen Bereich liegen. Das Unternehmen wird beteiligt.

#### **Gas**

Die Unternehmen GDMcom und GASCADE Gastransport GmbH werden beteiligt.

#### **Trinkwasserversorgung**

Diese liegt in der Zuständigkeit des Müritz-Wasser/ Abwasserzweckverbandes. Für das innerörtliche Netz gibt es schematische Darstellungen. Der Ort wird versorgt.

### **Abwasserversorgung**

Der Müritz-Wasser/ Abwasserzweckverband ist zuständig. Er wird im Laufe des Verfahrens beteiligt.

## **7. Naturschutzrechtliche Belange**

Es werden keine nationalen und internationalen Schutzgebiete durch die Satzung und die Einbeziehungsflächen beeinträchtigt oder tangiert.

Für Baumfällungen und/oder Versiegelungen ist ein Ausgleich zu erbringen.

## **8. Planinhalt und Festsetzungen**

### **8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **8.1.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Zum Schutz der Vögel sind Baumfällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.

#### **8.1.2 Kompensationsmaßnahmen**

Auf den Grundstücken sind pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, ein Hochstamm heimischer Arten (z.B. Eiche, Walnuss, Weide) oder 2 Obsthochstämme (z.B. Äpfel wie Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen wie Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern; Quitten wie Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) 2 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm sowie 20 m<sup>2</sup> Strauchflächen heimischer Arten (Schwarze Johannisbeere, Hartriegel, Hasel) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die auf den Grundstücken vorhandenen einheimischen Bäume und Sträucher können dabei angerechnet werden, wenn diese nicht nach § 18 Abs. 1 NatSchAG MV geschützt sind.

Bei beabsichtigter Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen (§ 18 BNatSchAG M-V) sind diese im Jahr vor der Fällung auf Vorkommen von Fledermäusen; Eremiten und avifaunistischer Arten zu untersuchen. Werden bei den Untersuchungen Vorkommen von Fledermäusen, Eremit oder avifaunistischer Arten festgestellt, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich und sind Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn durch einen Sachverständigen durchzuführen. Über die Untersuchung und die Kontrollen der Maßnahmenumsetzung ist jeweils eine Dokumentation zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

### **8.2 Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise**

#### **8.2.1 Bau- und Kunstdenkmale**

Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind folgende Baudenkmale bekannt und in der Denkmalliste aufgeführt:

- Gutsanlage mit ehemaligem Inspektorenhaus „Am Alten Gut“
- 1. Südliches Wirtschaftsgebäude „Am Alten Gut 9“
- 2. Südliches Wirtschaftsgebäude „Birkenweg“
- Nördliches Wirtschaftsgebäude „Am Alten Gut“

Das Baudenkmal „Kirche“ befindet sich außerhalb des Satzungsbereiches.

#### **8.2.2 Bodendenkmale**

Es gilt allgemein:

*„Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten/ Erdarbeiten in das o. g. Bodendenkmal eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7*

*Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen.*

*Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/ Erlaubnis/ Zulassung/ Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden.*

*Es wird bereits darauf hingewiesen, dass bei der jeweiligen Genehmigung folgende Auflage oder Bedingung einzuhalten sein wird.*

*Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.*

*Hinweise:*

*Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Frau Schanz, Tel. 0385-58879681).*

*Erläuterungen:*

*Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge.*

*Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).*

*Denkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V).*

*Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.*

Aus Stellungnahmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege wird folgende Information übernommen (bezogen auf vorliegende Karten):

*„ 1. Die Farbe Rot kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 7 (4) DSchG MV (vgl. auch § 7 (1), NP. 2 DSchG MV) grundsätzlich nicht zugestimmt werden kann.*

*2. Die Farbe Blau kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fach-*

*gerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG MV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.*

*Hinweise:*

*Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG MV. 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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.*

*Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.*

*Erläuterungen:*

*Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG MV Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der APb8itS- und Wirtschaftsbedingungen sind und FUP die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG MV). Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.“ (Zitat kursiv geschrieben)*

Im Planteil wird der „Bereich rot“ mit A und der „Bereich blau“ mit B gekennzeichnet. Diese Darstellung wird ergänzt.

### **8.2.3 Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes in MV**

Auf den Umgang mit den Anlagen dieses Netzes wird hingewiesen.

### **8.2.4 Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen**

Für den Fall einer Fällung wird auf den Baumschutzkompensationserlass 2007 hingewiesen.

## **9. Sonstige Hinweise**

### **9.1 Bodenschutz**

Dazu wird folgendes mitgeteilt:

*„Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass Altlasten gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens in der Fassung vom 9. Dezember 2004, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt sind.*

*Es ist aber zu berücksichtigen, dass ehemalige Stallanlagen, militärisch genutzte Objekte sowie Betriebs- und Tankanlagen, in denen mit wasser- und/ oder bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde, als Verdachtsflächen zu betrachten sind, die mit schädlichen Bodenverunreinigungen belastet sein können, die auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen beseitigt werden müssen.*

*Falls daher bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.*

*Die Gemeinden haben die Pflicht, bei Aufstellung von Bebauungsplänen, Gesundheitsgefährdungen zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen.*

*Erforderlichenfalls sind Verdachtsflächen durch eine Gefährdungsabschätzung zu untersuchen, um Gefahren für Umwelt und Allgemeinheit im Hinblick auf die geplante Nutzung auszuschließen.*

*Des Weiteren hat nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden.*

*Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz-Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.*

*Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.“*

### **9.2 Hinweise der unteren Straßenverkehrsbehörde**

Dazu wird mitgeteilt, dass der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang besitzen. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Bei der Anbindung der Erschließungsstraße an die vorhandene Straße hat eine Abstimmung mit dem Baulastträger und mit der Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Str. 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.