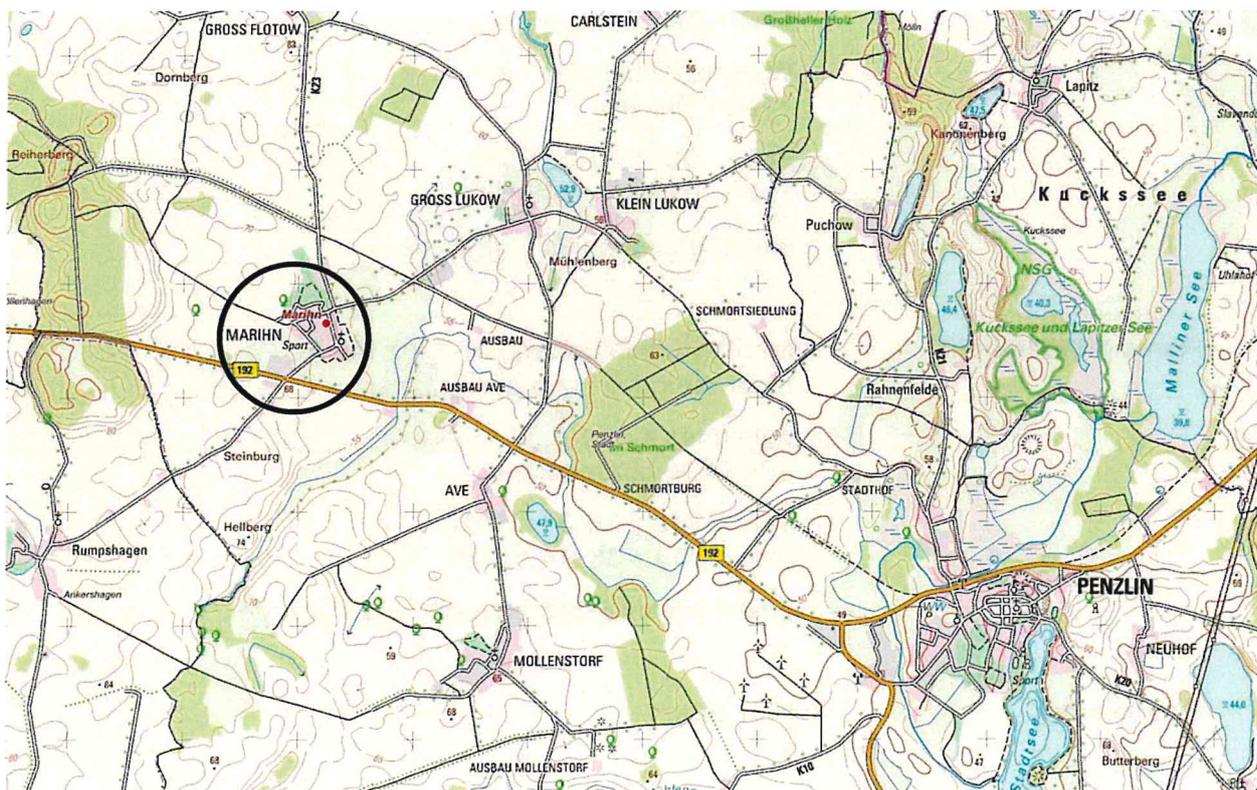


Stadt Penzlin

Amt Penzliner Land
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Marihn der Stadt Penzlin

(zuvor: Satzung der Gemeinde Marihn zur Abgrenzung in Verbindung mit einer erweiterten Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Marihn (1995))



Quelle: GeoPortal. MV, 07.06.2019

BEGRÜNDUNG

Satzung

Begründung

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Marihn der Stadt Penzlin

- Träger des Planverfahrens:** **Stadt Penzlin**
Der Bürgermeister
über
Amt Penzliner Land
Amt für Bau und Wirtschaftsförderung
Amtsleiterin Frau Antony
Bearbeiter Frau Lehmann
Warener Chaussee 5a
17217 Penzlin
Tel.: 03962 / 255161
Fax: 03962 / 255152
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
- Datum:** 25.09.2019

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	5
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	7
2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung	8
2.1 Planungserfordernis	8
2.2 Satzungsvoraussetzungen	8
2.3 Klarstellung und Ergänzung	8
2.4 Vorhandene städtebauliche Planungen	10
3. Bebauungszusammenhang/ Eingliederung der Ergänzungsbereiche	11
3.1 Städtebauliche Situation	11
3.2 Klarstellung	12
3.3 Ergänzung	12
3.4 Bebauungszusammenhang	12
3.5 Erschließung	12
3.6 Immissionen	12
4. Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung	13
4.1 Nördlicher Ergänzungsbereich	13
4.2 Südlicher Ergänzungsbereich	13
5. Naturräumliche Gegebenheiten und Lage des Ortsteils	14
6. Erschließung/ Medien	15
6.1 Äußere Erschließung	15
6.2 Innere Erschließung	15
6.3 Erschließung für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung	15
6.4 Versorgung	15
7. Naturschutzrechtliche Belange	16

8. Planinhalt und Festsetzungen	17
8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
8.1.1 Vermeidungsmaßnahmen	17
8.1.2 Kompensationsmaßnahmen	17
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
9. Sonstige Hinweise	21
9.1 Bodenschutz	21
9.2 Hinweise der unteren Straßenverkehrsbehörde	21

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat auf der Grundlage des § 34 Abs.4 Nr. 1 und 3 BauGB und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit Sitzung vom 19.03.2019 die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Marihn der Stadt Penzlin (zuvor: Satzung der Gemeinde Marihn zur Abgrenzung in Verbindung mit einer erweiterten Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Marihn (1995)) beschlossen. Sie folgt damit der Empfehlung aus dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt vom 29.01.2019.

Ziel ist die Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Marihn sowie die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnbauland.

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

Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von 25,3 ha.

Die Gemeinde kann durch Satzungen nach §34 Abs. 4 BauGB den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen, soweit die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen vorliegen.

1.2 Verfahren

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 miteinander verbunden werden.

Gemäß Abs. 5 gilt die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3, 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Aufstellung der 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Marihn der Stadt Penzlin erfüllt diese Kriterien. Weitere Ausführungen werden dazu im Punkt 2.3 gegeben.

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 Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Marihn 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 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **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)**, 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), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467),
- Hauptsatzung der Stadt Penzlin

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 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Marihn der Stadt Penzlin besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung Planteil I im Maßstab 1 : 2.500
- 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 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Marihn der Stadt Penzlin umfasst eine Fläche von ca. 25,3 ha.

Er bildet sich aus dem Bebauungszusammenhang heraus.

Er beinhaltet in der Gemarkung Marihn:

Flur 4

- Flurstücke 1-8, 9/1, 9/2, 10-18, 19/1-19/4, 20/1-20/4, 21-31, 32-35, 36/1-36/2, 37-64, 67, 68, 79, 80, 82, 83, 92, 93-96, 98-104, 105/1, 105/2, 108, 110, 111, 112/1, 112/2, 113-115, 178, 179, 180-183, 190, 192-194,
- teilweise die Flurstücke 46, 65, 66, 69-75, 77, 84-91, 97, 109/2, 117, 141, 152, 155, 156, 185

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 Stadt Penzlin klärt für den Ortsteil Marihn den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich. Einzelne Außenbereichsgrundstücke werden in den Zusammenhang einbezogen, gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Einbezogen werden die Flurstücke 108, 110, 152, 182, 185, 192 und teilweise 86, 117, 152 und 156.

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.

2.2 Satzungsvoraussetzungen

Das ehemalige Gutsdorf wurde nach 1945 durch Wohnbebauung stetig ergänzt (verschiedene Bautypen von Einfamilienhäusern bis hin zum mehrgeschossigen Wohnblock).

Neben dem Ortskern gehören zum Ortsteil Marihn Einzelgrundstücke (Marihn-Ausbau). Im Bereich an der Bundesstraße B192 gehören dazu auch zwei Mehrfamilienhäuser, von denen bereits eines rückgebaut wurde. An der Straße nach Rumpshagen gibt es Einzelgehöfte.

2.3 Klarstellung und Ergänzung

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

Ziel der Stadt Penzlin ist es, für die Ortslage Marihn 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:

1. Klarstellungssatzung

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

Marihn besteht aus den Gebäuden einer ehemaligen Gutsanlage und Wohnhäusern mit Nebengelass entlang mehrerer Erschließungsstraßen. Der Bereich umfasst etwa 25,3 ha. Auf die Voraussetzungen für die Satzung wird nachfolgend eingegangen:

Es soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung vollzogen werden. Ziel ist es, einen kompakten Siedlungskörper zu bewahren. Dessen Bebauungszusammenhang hat sich auf

der Grundlage der bestehenden Satzung harmonisch entwickelt. Die Potenziale sind nahezu ausgeschöpft.

Allgemein gilt, 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.

Dieses Kriterium wird mit dem dargestellten Geltungsbereich für die Klarstellung gewährleistet.

2. Ergänzungssatzung

Allgemein gilt folgendes: Der Satzungstyp nach §34 Abs. 4 Satz 1 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 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.

Konkret bedeutet das für diese Satzung:

Einbezogen werden Teile des Flurstücks 185 im Norden gegenüberliegend der Hauptnutzung auf dem Flurstück 62 und die Flurstücke 182, 192 und teilweise 68, 152 und 156.

Im Süden werden die Bereiche zwischen der vorhandenen Bebauung einbezogen, Flurstück 108, 110 und teilweise 117.

Damit erfolgt im bestehenden Rahmen eine Abrundung.

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. Darauf wird im Einzelnen im weiteren Wortlaut dieser Begründung eingegangen.

Für die Ergänzungsbereiche ist die umgebende Bestandsbebauung (kleinteilige Wohnbebauung) prägend.

Auf Erschließung und den Ausschluss eventueller Missstände durch negative Umwelteinflüsse wird nachfolgend in der Begründung unter Punkt 3 eingegangen.

Die zuvor genannten Kriterien für die Ergänzung sind erfüllt. Es können aus den Ergänzungsflächen etwa 5-7 neue Grundstücke gebildet werden in ortsüblicher durchschnittlicher Größe.

2.4 Vorhandene städtebauliche Planungen

Für die Planung im Ortsteil Marihn kann auf das 2006 erstellte ISEK, Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Grobkonzept, für die seinerzeitige Gemeinde Marihn zurückgegriffen werden. Damals wurden der Rückbau von Mehrfamilienhäusern in Marihn vorbereitet. Im Ortsteil Marihn gab es 2006 Wohnungen in Einfamilien- oder Doppelhäusern, sowie drei Mehrfamilienhäuser. Aus diesem Bestand des Geschosswohnungsbaus wurde ein Gebäude an der Bundesstraße, also außerhalb des Satzungsgebietes abgetragen. Dieser Rückbau reduzierte den nicht mehr seinerzeit benötigten Wohnungsbestand und erfolgte auch im Sinne der Stärkung der kompakten Siedlungsanlage.

Das Grob ISEK wurde 2014 fortgeschrieben. Die Stadt Penzlin hat sich auch seitdem mit der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Marihn beschäftigt. Ein Ergebnis ist die Aufstellung dieser Satzung.

3. Bebauungszusammenhang/ Eingliederung der Ergänzungsbereiche

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Stadt 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.

Die zu ergänzenden Grund- bzw. Flurstücke Ergänzungsgrundstücke befinden sich im Norden und im Süden der Ortslage. Die Ergänzungsbereiche passen sich in den städtebaulichen Zusammenhang ein. Sie sind durch ihr bauliches Umfeld geprägt und an die öffentliche Erschließung angebunden.

3.1 Städtebauliche Situation

Der Ortsteil Marihn bildete vor der Fusion mit der Stadt Penzlin eine eigenständige Gemeinde.

Ortsbildprägend in Marihn sind auch heute noch die ehemalige Gutsanlage und die Landarbeiterhäuser. Diese bilden den Kern des alten Dorfes.

Das ehemalige Gutshaus ist heute vollständig saniert und in einem sehr guten baulichen Zustand. Es wird als Hotel genutzt.

Hinter dem Gebäude befindet sich der alte Gutspark.

Nach 1945 hat der Ort nennenswerte Ortserweiterung erfahren.

Die Neubautätigkeit nach 1990 war mit 16 neuen Einfamilienhäusern erheblich.

Das Ortsbild spiegelt einen vitalen Charakter wider. Der Ortsteil macht mit zahlreichen Initiativen seit längerer Zeit positiv auf sich aufmerksam. Die geografische Lage zu den Zentren Penzlin und Waren und deren Erreichbarkeit macht den Ortsteil außerdem attraktiv.

Hinsichtlich des baulichen Zustandes der Gebäude, Straßen und Freiflächen macht die Ortslage einen sehr intakten und gepflegten Eindruck. Leerstand ist nicht zu erkennen.

Die Siedlungsstruktur der Ortslage Marihn ist am vorhandenen Standort seit dem Mittelalter (Ersterwähnung 1304) historisch gewachsen. Wesentlich geprägt wurde sie noch heute sichtbar durch die Gutsdorfentwicklung im 19. Jh. und die Aufsiedlung der Bodenreform. Letztere Siedlungsgrundstücke haben vor allem die Ortsränder nördlich und südwestlich des Parks, sowie südlich des Gutsdorfes gebildet. Aufgrund einer landesweiten Inventarisierung von Bauten mit Denkmaleigenschaften, die im Auftrag des Landesamtes für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern durchgeführt wurde, bestehen in der Ortslage Marihn folgende Baudenkmale:

- Friedhofsmauer mit Westportal
- Gutsanlage mit Gutshaus, Verwalterhaus (Dorfstr. 11), Wirtschaftsgebäude nördlich des Verwalterhauses und Reste des Landschaftsparks westlich und nördlich des Gutshauses
- Kirche
- Straßenpflaster zwischen Marihn und Flotow (550 m vor Groß Flotow).

Die Eigenheimsiedlungsstrukturen sind in die kompakte Ortslage völlig integriert worden. Ein geschickt angelegtes Wegenetz und die Begrünung tragen dazu bei.

Die baulichen Zeugnisse der Wirtschaftsanlagen des ehemaligen Gutes prägen nördlich der Eigenheimstraße den dörflich gemischten Gebietscharakter. Alle anderen Grundstücke die-

nen vorwiegend dem Wohnen. Für alle zu bebauenden Grundstücke ist unter Einhaltung der Festsetzungen der Satzung der § 34 Abs. 1 BauGB entsprechend anzuwenden.

3.2 Klarstellung

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

3.3 Ergänzung

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

3.4 Bebauungszusammenhang

Marihn weist einen räumlich zusammengehörenden relativ engen Bebauungszusammenhang auf, der durch die historische Entwicklung bestimmt ist als Gutsdorf. Diese Ursprungsanlage ist stetig durch Ergänzungen abgerundet worden und weist den zuvor beschriebenen Charakter heute auf.

3.5 Erschließung

Die Erschließung ist gegeben. Dazu siehe auch im weiteren Begründungsverlauf unter Punkt 6.

3.6 Immissionen

Von der Bebauung, die durch diese Satzung ermöglicht wird, gehen keine Missstände hinsichtlich von Immissionen aus. Die bauliche Nutzung wird der Umgebung entsprechen. Auf die Bestandsnutzungen im Flurstück 41 soll verwiesen werden (Autoverwertungsbetrieb).

4. Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung

Der Programmsatz 4.1 (2) des RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Die Stadt 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. 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 Marihn 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 Stadt beabsichtigt mit der Satzung mehrere neue Grundstücke 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.

4.1 Nördlicher Ergänzungsbereich

Die im nördlichen Geltungsbereich dargestellte Fläche umfasst das Flurstück 185 und 182, 192 und teilweise 86, 152 und 156. Auch hier besteht eine bauliche Prägung und Nutzung durch die umliegenden Grundstücke. Es sind Einzelhäuser zu finden.

Die Grundstücke haben eine direkte Anbindung an die Erschließungsstraße.

4.2 Südlicher Ergänzungsbereich

Die Flurstücke 108, 110 und 117 (teilweise) liegen im südlichen Bereich und markieren teilweise den südlichen Ortseingang. Im Norden schließt sich direkt weitere Bebauung des Ortes an.

Die Grundstücke würden sich aufgrund der jahrelang gewachsenen Nutzung und Veränderung in den Innenbereich eingliedern und somit den Ortszusammenhang „abrunden“. Zu beachten ist dabei das Einhalten des für Wohnbebauung ortsüblichen Maßstabes für Geschossigkeit, Länge und Breite des Baukörpers, der Dachform und Gebäudestellung.

Abgesehen von der Bebauung könnten die Grundstücke ebenfalls einer entsprechenden ortstypischen bzw. umliegenden Nutzung (Rasen- und Hofflächen) zugeführt werden.

5. Naturräumliche Gegebenheiten und Lage des Ortsteils

Der Ortsteil Marihn befindet sich ca. 8 km westlich von Penzlin im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. In dem Hauptort Penzlin befindet sich die Amtsverwaltung des Amtes Penzliner-Land.

Schutzgebiete gibt es keine.

Marihn 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 Hurlig „Rückland der Seenplatte“ genannt und bei der Einteilung in Großlandschaften dem Oberen Tollense-Gebiet zugeordnet.

Die Flurstücke im Geltungsbereich dieser Satzung kennzeichnen vorrangig Grundstücke mit Wohnbebauung, Straßen, Grünflächen.

Die umliegenden Nutzungen sind durch die Landwirtschaft geprägt.

6. Erschließung/ Medien

6.1 Äußere Erschließung

Marihn ist über die Kreisstraße in Richtung Süden, über eine kurze Verbindung mit der Bundesstraße B 192, verbunden. Diese schafft die Anbindung an den Hauptort Penzlin. Das Dorf ist somit gut an das überörtliche Straßennetz angebunden und auch an den ÖPNV.

6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über eine ringförmige Straße, die durch Stichstraßen ergänzt wird.

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 in hinsichtlich der Erreichbarkeit der Ergänzungsflächen ist durch deren Anbindung an die öffentliche Erschließung gesichert.

Zur Löschwasserversorgung für den Ortsteil Marihn gibt es die Stellungnahme des Ordnungsamtes des Amtes Penzliner Land:

- „Die Stadt Penzlin verfügt über eine funktionierende Stützpunktfeuerwehr mit wasserführenden Fahrzeugen.
- Auf den Fahrzeugen kann derzeit ein Löschwasservolumen von insgesamt ca. 5000 Litern transportiert werden.
- Des Weiteren können wasserführende Fahrzeuge aus den Ortsteilen Groß Vielen mit ca. 1.200 Litern und Klein Lukow mit ca. 500 Litern Wasser eingesetzt werden.

6.4 Versorgung

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

Telekommunikationslinien (TK-Linien)

Es sind TK-Linien der Deutschen Telekom AG vorhanden. Die Leitungen sind demgemäß 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 ist bei weitergehenden Planungen zu beteiligen.

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.

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 m² 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, GrMarihnsteiner, 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 m² 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.

Allgemeine Hinweise der unteren Naturschutzbehörde zu diesem Punkt werden hier zitiert:

„Gehölzschutz

Sollten im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Eingriffe in den Gehölzbestand erforderlich sein, ist der unteren Naturschutzbehörde mit dem Bauantrag mitzuteilen, welche Gehölze durch die Realisierung des Vorhabens beseitigt werden müssen.

Es sind Angaben zur Gehölzart sowie zum Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich.

Handelt es sich um nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume bedarf es für die Fällung einer Naturschutzgenehmigung, die mit der Baugenehmigung erteilt wird.

Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Dies gilt nicht für

Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,

Pappeln im Innenbereich,

Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes, Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes,

Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde.

Der Schutzbereich eines Baumes umfasst den Wurzelbereich, der die Bodenfläche unter der Kronentraufe der Bäume zuzüglich 1,5 m umfasst. Es ist unzulässig.

Die DIN 18920 sowie die RAS LP 4 sind bezüglich des Gehölzschutzes bei der Bauausführung maßgebend und einzuhalten. Z. B.:

- *Aufstellen von Bauzäunen zum Schutz des Baumes samt Wurzelbereich,*
- *keine Grabungen im Wurzelbereich,*
- *keine Ablagerung von Materialien im Wurzelbereich,*
- *kein Befahren des Wurzelbereiches,*
- *kein Verkippen von Öl, Chemikalien oder Zementwasser usw.*

Vorrangig ist die Fällung von Bäumen zu vermeiden. Ist dies nicht möglich ist dies zu begründen und der Antrag auf Baumfällung ist entweder Bestandteil des Bauantrages oder er wird separat bei der UNB gestellt. Dazu ist ein Lageplan mit eingetragenem Standort, Anzahl, Baumart und Stammumfang der Bäume dem Antrag beizufügen.

8.2 Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise

8.2.1 Bau- und Kunstdenkmale

Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind folgende Baudenkmale entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bekannt:

- Friedhofsmauer mit Westportal
- Gutshaus
- Verwalterhaus (Hofstraße 2/3/4, früher: Dorfstr. 11)
- Wirtschaftsgebäude (Speicher), Hofstraße 5
- Landschaftspark
- Kirche

8.2.2 Bodendenkmale

Im Allgemeinen gilt:

„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 der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 24.09.2018 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 fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. A1le durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes 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 Werkstage 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 ist der „Bereich rot“ mit A und der Bereich „blau“ mit B gekennzeichnet.

8.2.3 Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes in MV

Auf den Umgang mit den Anlagen dieses Netzes wird hingewiesen gemäß der entsprechenden Stellungnahme.

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

Im Allgemeinen gilt:

„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

Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, 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.