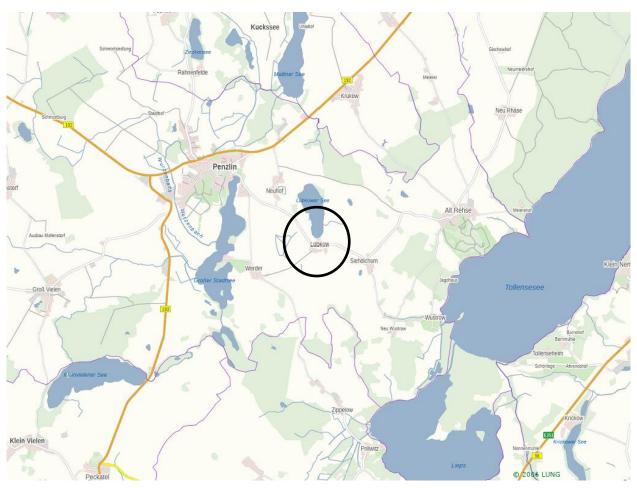
Stadt Penzlin

Amt Penzliner - Land Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lübkow



Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de, 19.01.2021

BEGRÜNDUNG

Entwurf

03.05.2021

Begründung

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lübkow der Stadt Penzlin

Träger des Planverfahrens: Stadt Penzlin

Der Bürgermeister, Herr Flechner

über

Amt Penzliner - Land

Amt III Bau und Wirtschaftsförderung

Warener Chaussee 55a

17217 Penzlin

Leitung Bauamt: Frau Antony

Tel.: 03962 2551-64 j.antony@penzlin.de

Bearbeiterin: Frau Lehmann Tel.: 03962 2551 -61 a.lehmann@penzlin.de

Planung/Städtebau: stadtbau.architekten^{nb}, Lutz Braun

freier Architekt und Stadtplaner

Johannesstraße 1

17033 Neubrandenburg

Herr Braun

Tel.: 0395 363171-52

braun@stadtbauarchitekten-nb.de

Bearbeitung: Dipl. Ing. L. Braun

M.A. A. Rommel

Dipl. Ing S. Kiskemper

Datum: 03.05.021

INHALTSVERZEICHNIS

			Seite	
1.	Allge	meines	5	
2.	Verfahren			
	2.1	Aufstellungsbeschluss	5	
	2.2	Weitere Verfahrensschritte	5	
	2.3	Voraussetzung der Satzung	5	
	2.4	Landesplanerische Stellungnahme	6	
	2.5	Rechtsgrundlagen	6	
	2.6	Kartengrundlage	7	
	2.7	Bestandteile der Satzung	7	
	2.8	Geltungsbereich der Satzung	7	
3.	Ziele und Rahmenbedingungen der Planung 8			
	3.1	Planungserfordernis	8	
4.	Histo	rischer Bebauungszusammenhang	11	
5.	Wohi	nbaulandreserven im Stadtgebiet/Eigenentwicklung	13	
6.	Besta	andsbeschreibung	14	
	6.1	Lage des Satzungsgebiets	14	
	6.2	Vorhandene Bestandsstrukturen	14	
	6.3	Städtebauliche Situation	14	
	6.4	Erschließung/ Medien	14	
		6.4.1 Äußere Erschließung	14	
		6.4.2 Innere Erschließung	15	
		6.4.3 Erschließung für die Feuerwehr	15	
	6.5	Versorgung	15	
7.	Natu	rschutzrechtliche Belange	16	
	7.1	Naturräumliche Gegebenheiten	16	
	7.2	Schutzgebiete	16	
	7.3	Biotope	17	
	7.4	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18	
	7.5	Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen	18	

8.	Planinhalt und Festsetzungen		
	8.1	Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 i.V.m. § 9 abs. 4 BauGB	19
	8.2	Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen	19
		8.2.1 Bodendenkmalpflege	19
		8.2.2 Bau- und Kunstdenkmale	19
9.	Weitere Hinweise		20
	9.1	Altlasten und Bodenschutz	20
	9.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	20
	9.3	Straßenverkehrswesen	21
	9.4	Bautechnischer Brandschutz	21
	9.5	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken2	
	9.6	Kampfmittel	22
	9.7	Wasserwirtschaft	22
	9.8	Mitteilungen der Versorgungsunternehmen	23

1. Allgemeines

Die Stadt Penzlin beabsichtigt für den Ortsteil Lübkow die baurechtliche Situation zu klären und stellt dafür eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf.

2. Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Stadtvertreter der Stadt Penzlin in ihrer Sitzung am 08.12.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lübkow der Stadt Penzlin beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Durch die Einbeziehung eines Außenbereichsflurstückes während der Erarbeitung des Entwurfs hat sich die Form der Satzung in eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lübkow der Stadt Penzlin geändert.

Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauland und die Anpassung der Satzung an die veränderte Situation der Stadt, die Baulandflächen, vor allem als Innenbereichspotenziale, in den Ortsteilen nutzbar machen möchte.

2.2 Weitere Verfahrensschritte

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.

(Dieser Absatz wird entsprechend Verfahrensfortschritt ergänzt.)

2.3 Voraussetzung der Satzung

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann die Stadt durch Satzung:

die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen.

Gemäß Abs. 5 gilt als 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,
- 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.

2.4 Landesplanerische Stellungnahme

Eine landesplanerische Stellungnahme ist erforderlich.

(Dieser Absatz wird entsprechend Verfahrensfortschritt ergänzt.)

2.5 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Klarstellungs- und Ergänzungsatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Lübkow sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBI. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBI 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.05.2019 (BGBI I S. 706)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBI. M-V, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V, S. 221, 228)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V, S. 344, 2016, S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBI. M-V, S. 682)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V, S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V, S. 221, 228)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBI. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V, S. 221, 228)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBI. M-V, S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBI. M-V S. 383, 392)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBI. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBI. MV S. 467)
- Hauptsatzung der Stadt Penzlin, gültig ab 19.11.2019

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

2.6 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der digitale Flurkartenauszug des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt, Platanenstraße 43 in 17033 Neubrandenburg vom 20.04.2021.

2.7 Bestandteile der Satzung

Die Planzeichnung der "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Lübkow der Stadt Penzlin" besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung Planteil I im Maßstab 1: 1000
- Teil B: Textliche Festsetzung

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

2.8 Geltungsbereich der Satzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil I) zeichnerisch dargestellt. Er umfasst in der Gemarkung Lübkow in der Flur 2 die Flurstücke: 4, 5, 12, 13, 14, 16, 19, 21, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 und die Flurstücke teilweise: 3, 6, 9, 10, 11, 15, 17, 20, 22, 23, 24, 25, 27, 52, 57

Der räumliche Geltungsbereich für die "Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Lübkow" umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha und bildet sich aus dem Bebauungszusammenhang heraus.

Er beinhaltet in der Gemarkung Lübkow die Flurstücke innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches.

3. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung

3.1 Planungserfordernis

Für die nachfolgend kursiv gedruckten Teile der Begründung wurde als Quelle der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte genutzt.

"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 Stadt Penzlin ist es, für die Ortslage Lübkow 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.

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

1. Klarstellungssatzung

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

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."

Auf die städtebauliche Eigenart des Dorfes Lübkow wird nachfolgend eingegangen. Tatsächlich wurden für die Festlegung des gegenwärtig im Zusammenhang bebauten Ortsteiles die jeweils an den vorhandenen Erschließungsstraßen befindlichen Gebäude als Grenzen genommen. Die "rückwärtige Grenze" auf dem jeweiligen Grundstück bezieht die Hoffläche und die Nebengebäude mit ein. Die Flurstücke werden in den allermeisten Fällen dadurch geteilt, rückwärtige Gartenflächen bleiben in der Regel außerhalb.

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

Die Grundstücke sind an eine Erschließungsstraße angebunden.

2. Ergänzungssatzung

1. Der Satzungstyp nach Nr. 3, §34, 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.

2. 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.

Der Grundtatbestand der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird durch § 34 Abs. 1 BauGB geregelt. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist § 34 Abs. 2 als lex specialis gegenüber § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten.

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 Mecklenburgische Seenplatte

Die Ergänzungsfläche, es handelt sich um ein Flurstück, befindet sich direkt an einer vorhandenen Erschließungsstraßen. Sie hat eine schräg gegenüber liegende Bestandsbebauung (Wohnungsbau). Die Fläche ist bereits durch Nebenanlagen genutzt und in den Siedlungszusammenhang einbezogen. Die Einbeziehung eines Grundstücks wird den bisherigen Ortszusammenhang nicht stören.

Die Bebauung im Ortsteil ist hinsichtlich der Gestalt und der Nutzung homogen, so dass sich die hinzufügende Bebauung in ihrer Einfügung relativ leicht bestimmen lässt.

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

Der Grundtatbestand der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird durch § 34 Abs. 1 BauGB geregelt. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist § 34 Abs. 2 als lex specialis gegenüber § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten.

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 Mecklenburgische Seenplatte

In Lübkow ist erkennbar, dass sich in den letzten Jahren Bautätigkeit durch Neubauten und Sanierungen vollzogen hat. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes trägt diesem Umstand sichtbar Rechnung. Im südlichen Ortsbereich werden Baulücken durch die Satzung einbezogen. Der Zusammenhang scheint bereits augenfällig. Der Ort kann sich harmonisch als Einheit weiterentwickeln.

Die Stadt hat sich mit der Entwicklung der Ortsteile intensiv auseinandergesetzt und will die kleinen Ortsteile stärken, baulich abrunden und vorhandene Netze und Anlagen nutzen.

4. Historischer Bebauungszusammenhang

Der Ort Lübkow ist historisch ein Haufendorf. Historische Karten zeigen eine strukturelle Gliederung um die zentral gelegene Kirche herum.

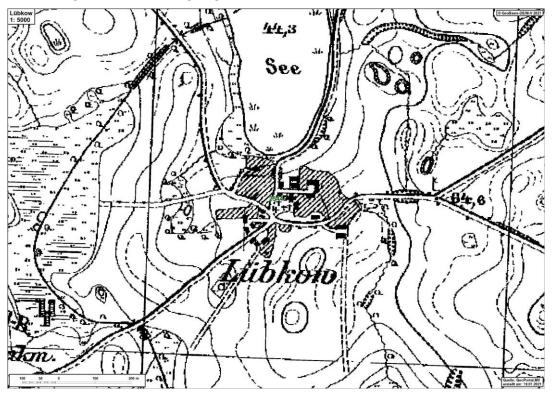


Abbildung 1: Historische Karte der Ortslage Lübkow um 1900

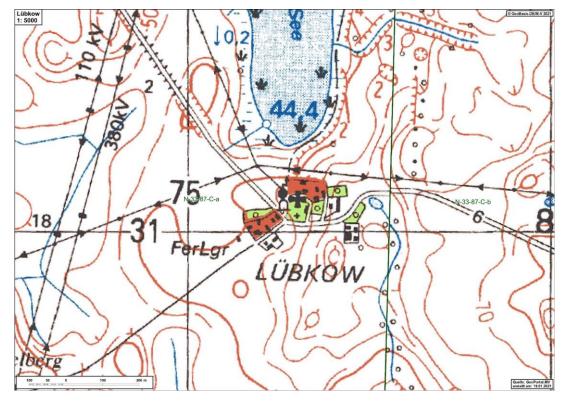


Abbildung 2: Historische Karte der Ortslage der Lübkow um 1980

Die Karten zeigen, dass die Ergänzungsfläche in vergangenen Jahrzehnten bereits bebaut war.



Abbildung 3: Ortslage Lübkow

Zur Bestimmung des Bereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hat sich die Stadt mit der Ortsstruktur auseinandergesetzt. Dieser Bereich ist historisch bereits über einen längeren Zeitraum entstanden. Die Gegebenheiten haben die Flächengröße eines zusammenhängenden Siedlungskörpers entstehen lassen. Die Gebäude mit Nebenanlagen, Höfen, Wirtschaftsflächen bilden ein harmonisches Ensemble in einem räumlichen Zusammenhang. Es soll die kleingliedrige Bebauung im Nordwesten einbezogen werden.

5. Wohnbaulandreserven im Stadtgebiet/Eigenentwicklung

Der Programmsatz 3.1.2 (5) des RREP MSE (Seite 36) zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Die Stadt stellt für den Ortsteil Lübkow mit der Satzung nun die nutzbaren erschlossenen Standortreserven klar und zielt dabei auf die maßvolle Verdichtung bereits bebauter Bereiche ab.

Der Gebietscharakter der Ortslage Lübkow entspricht etwa einem allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO). Es dominiert die Wohnnutzung. Es gibt nicht störendes Gewerbe als kleine Dienstleistungsfirmen. 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 hat ihre Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren.

Die Stadt beabsichtigt mit der Satzung, neue Grundstücke für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsbereich zu aktivieren.

Alle Baugrundstücke sind erschlossen.

6. Bestandsbeschreibung

6.1 Lage des Satzungsgebiets

Der Ort Lübkow befindet sich ca. 3 km südöstlich der Kernstadt Penzlin, im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. In Penzlin befindet sich die Amtsverwaltung des Amtes Penzliner Land.

6.2 Vorhandene Bestandsstrukturen



Abbildung 4: Luftbild der Ortslage Lübkow in der Stadt Penzlin

6.3 Städtebauliche Situation

Die Wohnbebauung ist grundsätzlich eingeschossig.

Die Grundstücke besitzen klare Zonierungen in Hof- und Gartenflächen.

6.4 Erschließung/ Medien

6.4.1 Äußere Erschließung

Der Ort Lübkow ist über die Kreisstraße MSE 78 erreichbar, welche nordwestlich in die Bundestraße B192 mündet. Lübkow ist damit gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

6.4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Kreisstraße MSE 78 und Stichwege.

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

6.4.3 Erschließung für die Feuerwehr

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

6.5 Versorgung

Die Versorgung ist gesichert. Die einzelnen Parameter zur Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung, Telekommunikation werden im Anschluss an das Beteiligungsverfahren ergänzt. Informationen sind als Hinweis für nachfolgende Planungsaufgaben im nachfolgenden Begründungstext aufgenommen.

7. Naturschutzrechtliche Belange

7.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Landschaftsbild ist durch landwirtschaftliche Nutzung, durch Feldgehölze und Alleen geprägt. Der Ort ist durch große Bäume und einen Vegetationsbereich als Abschluss zur Feldmark gekennzeichnet.

7.2 Schutzgebiete

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



Abbildung 5: Schutzgebietskarte

7.3 Biotope

Es werden keine Biotope durch die Satzung und deren Flächen beeinträchtigt oder tangiert.

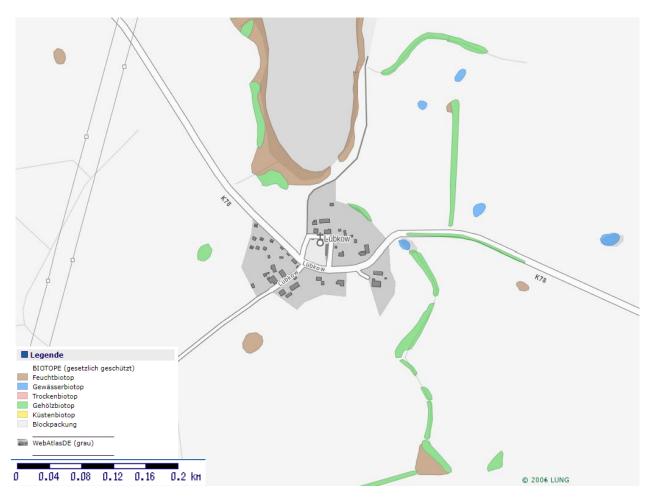


Abbildung 6: Biotopkarte; Quelle: Umweltkarten.mv-regierung.de

7.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vermeidungsmaßnahmen

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

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, 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 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.

7.5 Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen

Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Die Kompensation richtet sich grundsätzlich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007. Gemäß Erlass sind u. a. Einzelbäume ab 50 cm Stammumfang geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

8. Planinhalt und Festsetzungen

8.1 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 i.V.m. § 9 abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

8.2 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

8.2.1 Bodendenkmalpflege

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

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

8.2.2 Bau- und Kunstdenkmale

Im Gebiet des Vorhabens sind folgende Baudenkmale bekannt

ID	Lage	Bezeichnung
357	An der Dorfstraße	Kriegerdenkmal 1914/1918
358	Friedhof	Kirche

Sie wurden im Planteil gekennzeichnet.

9. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

9.1 Altlasten und Bodenschutz

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

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 standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

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.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

9.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Sch|.Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

9.3 Straßenverkehrswesen

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

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

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises einzuholen.

9.4 Bautechnischer Brandschutz

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO MV aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Stadt nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

Außerhalb bereits im Bestand vorhandener Gebäudeabstände zu Erschließungswegen und Löschwasserentnahmen sind keine Baukörper vorgesehen.

9.5 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung

der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBI. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBI. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

9.6 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

9.7 Wasserwirtschaft

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

9.8 Mitteilungen der Versorgungsunternehmen

Im Zuge der Beteiligung geben die Versorgungsunternehmen in der Regel Hinweise, die für spätere Bauvorhaben relevant sind. Darauf wird nachfolgend auszugsweise verwiesen. Im Zuge der jeweiligen Objektplanung sind diese Angaben erneut einzuholen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Allgemeinen gilt: "Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir Sie, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, anzuzeigen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, informiert."