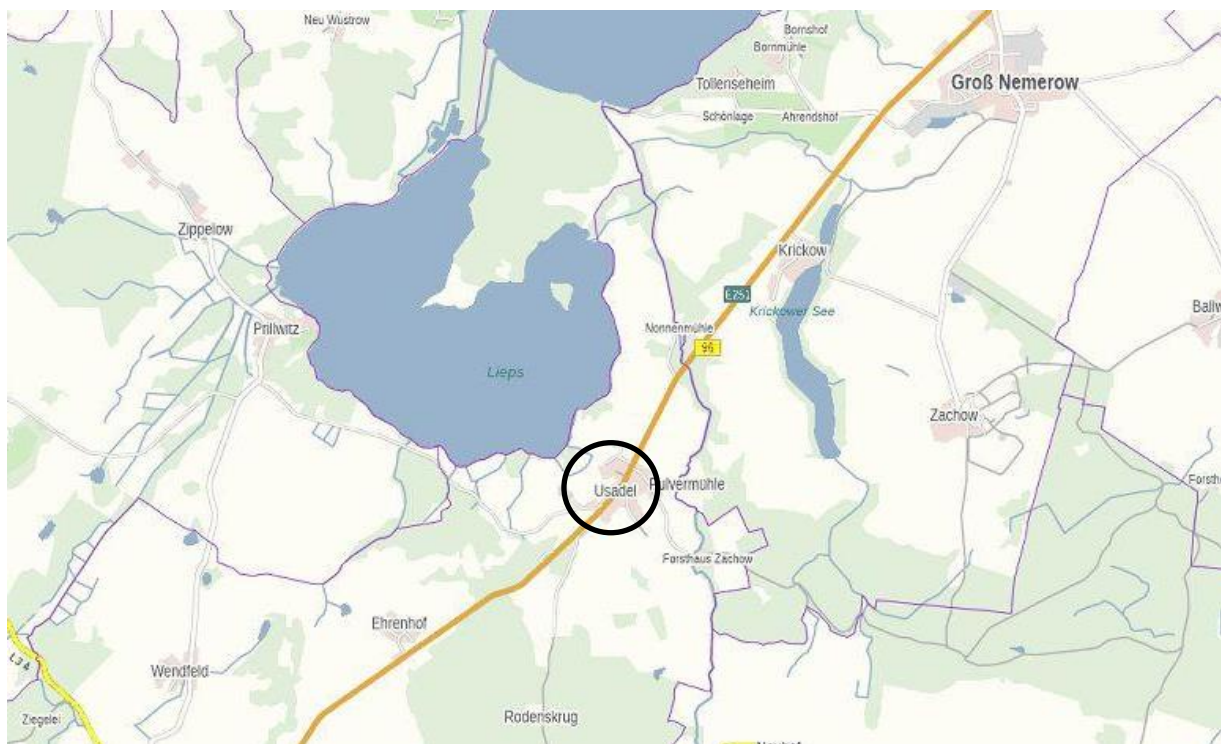


# Gemeinde Blumenholz

Amt Neustrelitz - Land

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Usadel



## BEGRÜNDUNG

Entwurf

21.04.2021

## Begründung

### 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Usadel der Gemeinde Blumenholz

---

<b>Träger des Planverfahrens:</b>	<b>Gemeinde Blumenholz</b> Der Bürgermeister: Klaus Reimers über Amt Neustrelitz - Land Fachbereich II Bau / Ordnung, Marienstraße 5 17235 Neustrelitz Tel.: 03981 45 75 30  Fachbereichsleiterin: Amtsfrau Frau Jürvitz kjuervitz@amtneustrelitz-land.de Bearbeitung Frau Hahn shahn@amtneustrelitz-land.de
<b>Planung/Städtebau:</b>	<b>stadtbau.architekten<sup>nb</sup></b> , Lutz Braun freier Architekt und Stadtplaner Johannesstraße 1 17033 Neubrandenburg Herr Braun Tel.: 0395 363171-52 <a href="mailto:braun@stadtbauarchitekten-nb.de">braun@stadtbauarchitekten-nb.de</a>
<b>Bearbeitung:</b>	Dipl. Ing S. Kiskemper B. Eng. C. Bartusch
<b>Umweltplanung:</b>	Kunhart Freiraumplanung Gerichtsstraße 3 17033 Neubrandenburg Tel.: 0395 4225110
<b>Stand:</b>	21.04.2021

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Verfahren .....</b>	<b>5</b>
2.1 Aufstellungsbeschluss .....	5
2.2 Weitere Verfahrensschritte.....	5
2.3 Voraussetzungen für die 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
<b>3. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung.....</b>	<b>8</b>
3.1 Rahmenbedingungen .....	8
3.2 Planungserfordernis .....	10
3.3 Vorhandene Planung .....	11
3.3.1 Flächennutzungsplan.....	11
3.3.2 Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung.....	13
3.4 Inanspruchnahme der Potentialflächen .....	14
<b>4. Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>15</b>
4.1 Lage des Satzungsgebiets .....	15
4.2 Vorhandene Bestandsstrukturen .....	15
4.3 Städtebauliche Situation .....	16
4.4 Erschließung/ Medien .....	16
4.4.1 Äußere Erschließung .....	16
4.4.2 Innere Erschließung.....	16
4.4.3 Erschließung für die Feuerwehr .....	16
4.5 Versorgung.....	16
<b>5. Historischer Bebauungszusammenhang .....</b>	<b>17</b>
<b>6. Gewerbliche Situation .....</b>	<b>20</b>

---

<b>7. Eingliederung der Ergänzungsbereiche .....</b>	<b>21</b>
<b>8. Naturschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>22</b>
8.1 Naturräumliche Gegebenheiten .....	22
8.2 Schutzgebiete .....	22
8.3 Biotope .....	24
<b>9. Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>25</b>
9.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	25
9.2 Festsetzungen gem. § 9 BauGB .....	25
9.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ....	25
9.2.2 nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	25
9.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 i.V.m. § 9 abs. 4 BauGB .....	25
9.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
9.5 Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen .....	26
9.6 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen .....	27
9.6.1 Bodendenkmalpflege .....	27
9.6.2 Bau- und Kunstdenkmale .....	28
<b>10. Weitere Hinweise .....</b>	<b>30</b>
10.1 Altlasten und Bodenschutz .....	30
10.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft .....	30
10.3 Umgang mit anfallenden Abfällen beim Rückbau .....	31
10.4 Denkmalpflege .....	31
10.5 Straßenverkehrswesen .....	31
10.6 Bautechnischer Brandschutz .....	32
10.7 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken .....	32
10.8 Kampfmittel .....	32
10.9 Wasserwirtschaft .....	33
10.10 Mitteilungen der Versorgungsunternehmen .....	33

## 1. Allgemeines

Die Gemeinde Blumenholz beabsichtigt für einen Teilbereich des Ortsteils Usadel die baurechtliche Situation zu klären und die vorhandene Satzung aus dem Jahr 1992 durch eine 1. Änderung anzupassen.

## 2. Verfahren

### 2.1 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Gemeindevertreter der Gemeinde Blumenholz in ihrer Sitzung am .....2021 die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung mit Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Usadel der Gemeinde Blumenholz beschlossen.

### 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 Voraussetzungen für die Satzung

Der Gemeinde Blumenholz hat 1992 eine Klarstellungssatzung mit Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Usadel beschlossen. Diese wird im Folgenden Ursprungssatzung genannt.

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

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.

Gemäß § 6 sind bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

Die Aufstellung einer 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung mit Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Usadel erfüllt diese Kriterien. Erläuterungen zu Nutzung und Erschließung sind im Abschnitt 6 Eingliederung der Ergänzungsbereiche ausgeführt.

## 2.4 Landesplanerische Stellungnahme

Eine landesplanerische Stellungnahme liegt mit Datum vom.....vor.

Die Angaben werden ergänzt.

## 2.5 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Usadel sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung 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 Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. 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 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **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 Gemeinde Blumenholz** in Kraft getreten am 09.11.2019
- Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung.

## 2.6 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte für Usadel, vom 22.03.2021.

## 2.7 Bestandteile der Satzung

Die Planzeichnung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Usadel besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung Planteil I im Maßstab 1:750
- Teil B: Textliche Festsetzung

Der Satzung wird diese Begründung beigelegt, 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.

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung mit Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Usadel umfasst eine Fläche von ca. 0.6 ha und bildet sich aus dem Bebauungszusammenhang heraus.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung beinhaltet in der Gemarkung Usadel die Flurstücke 32 teilweise und 30 teilweise.

### 3. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung

#### 3.1 Rahmenbedingungen

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 ist es, für die Ortslage (Usadel) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen und die Art der baulichen Nutzung für einen Teilbereich zu ändern. Die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch Satzung dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit vom Vorhaben eindeutig ermitteln zu können.

Der Erlass der Satzung ist an die Erfüllung bestimmter Tatbestandsvoraussetzungen gebunden:

#### „Ergänzungssatzung

*1. 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.*

Auf den Ergänzungsflächen werden keine hochbaulichen Anlagen zugelassen. Es werden Festsetzungen zur Nutzung getroffen und Nebenanlagen zugelassen (Flächenbefestigung und Einfriedungen).

*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.*

Die Flächen des Änderungsbereiches dienen einem Vorhaben und befinden sich im selben Eigentum. Die Erschließung ist durch den Prillwitzer Weg gegeben.

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

Auf das Ortsbild werden keine negativen Beeinträchtigungen erfolgen. Die Nutzung als Pferdekoppel bzw. Tierhaltung gibt es in der Ortslage an mehreren Standorten.

*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 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.“*

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch differenzierte Festsetzungen (Zonen) gesteuert.

*Quelle: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte*

### 3.2 Planungserfordernis

Die Ursprungssatzung für die Ortslage Usadel wurde 1992 rechtskräftig.

Die Änderungsbereich der 1. Änderung liegt im Westen der Ortslage und betrifft den westlichen Ortsrand sowie eine Ergänzungsfläche, welche in den Innenbereich mit aufgenommen werden soll. Nachdem die Ursprungssatzung vor etwa 30 Jahren entwickelt worden ist, soll sie in diesen Teilbereich angepasst werden.

Der Bereich der Ergänzungsfläche ist in der Ursprungssatzung im Planteil A räumlich klar definiert. Er umfasst in der Gemarkung Usadel, Flur 1, teilweise die Flurstücke 30 und 32. Die Nutzung der Ergänzungsfläche bedarf keiner gesonderten Erschließung, da eine zusammenhängende Nutzung der Flurstücke vorgesehen ist. Die Erschließung ist über das Flurstück 32 gesichert.

Anlass für die Änderung ist, dass ein Wechsel der Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bevorsteht.

Auf dem Flurstück 32 soll ein Paddock, ein Reitplatz und eine Koppel entstehen. Teilweise soll das Flurstück 30 auch als Koppel genutzt werden. Weitere vergleichbare Anlagen der Tierhaltung sind in der Ortslage Usadel zugegen. Des Weiteren soll die Zulässigkeit eines nicht störenden Gewerbes und die Errichtung von baulichen Anlagen mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung geregelt werden.

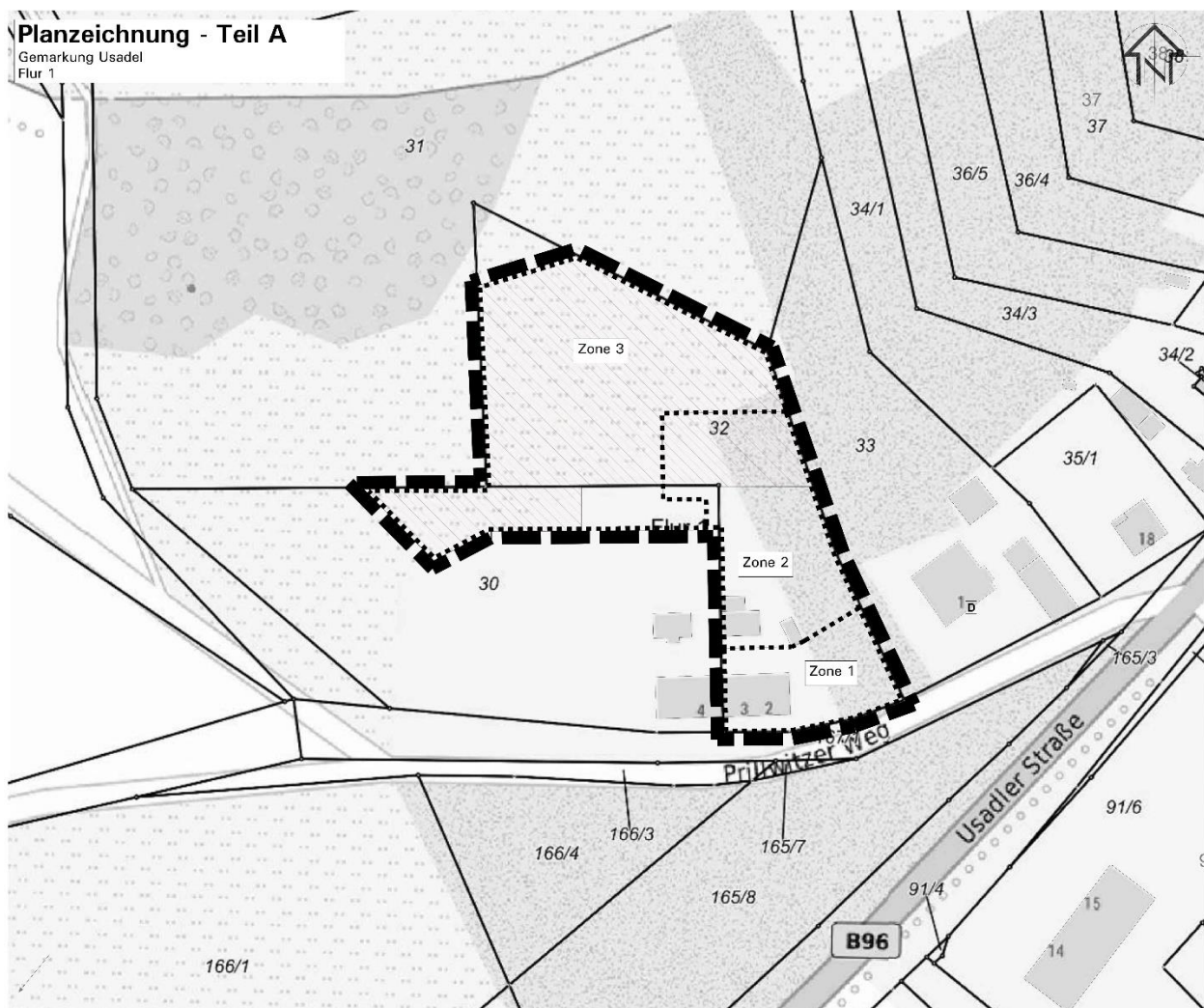


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Planteil - A

### 3.3 Vorhandene Planung

#### 3.3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Blumenholz hat einen Flächennutzungsplan im Jahr 2001 aufgestellt.

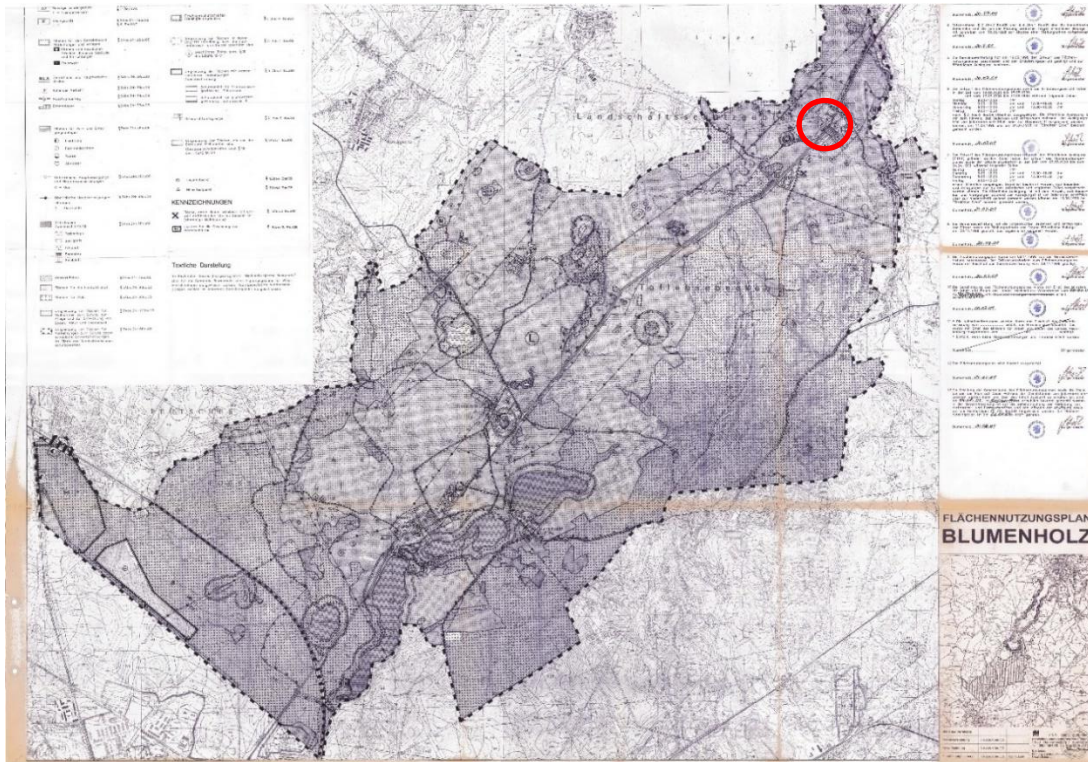


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Blumenholz

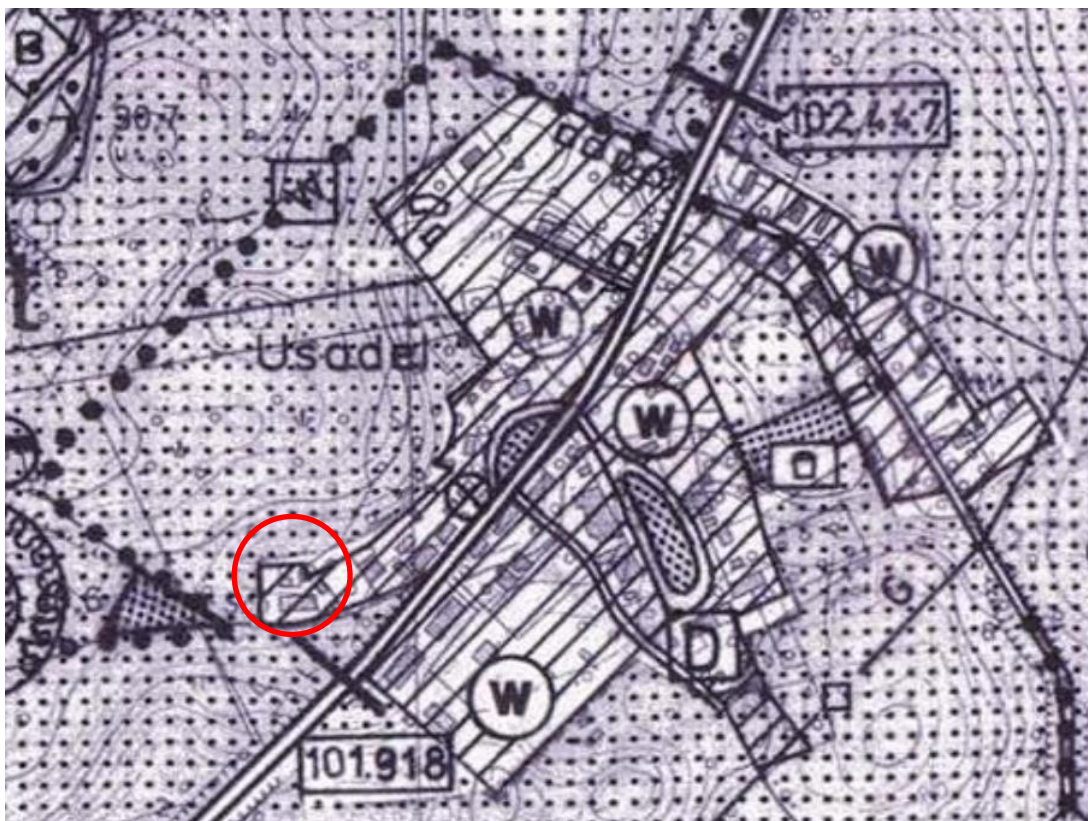


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blumenholz, Ortslage Usadel

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 06.08.2011 weist die betreffende Fläche als Wohnbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Trotz der Abweichung des Plangebietes vom FNP besteht kein Widerspruch zur Grundkonzeption des FNP, weil das Landschaftsbild sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch die angestrebte Entwicklung nicht gestört werden.

Das Entwicklungsgebot für Bebauungspläne aus dem FNP nach § 8 Abs. 2 BauGB wird hier analog für städtebauliche Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB angewendet.

Der FNP ist wesentlich grobmaschiger und auch in einem anderen Maßstab angelegt. Hieraus eröffnet sich die Möglichkeit für Konkretisierungen auf Satzungsebene.

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Städtebauliche Konflikte sind nicht zu erwarten, da sich die Bebauung im Satzungsgebiet gemäß § 34 Abs. 1 bis Abs. 3a BauGB an der vorhandenen Bebauung orientieren muss.

### 3.3.2 Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung

Die Gemeinde Blumenholz hat eine Satzung über die Klarstellung mit Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Usadel im Dezember 1992 beschlossen. Das Flurstück 32 liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches.

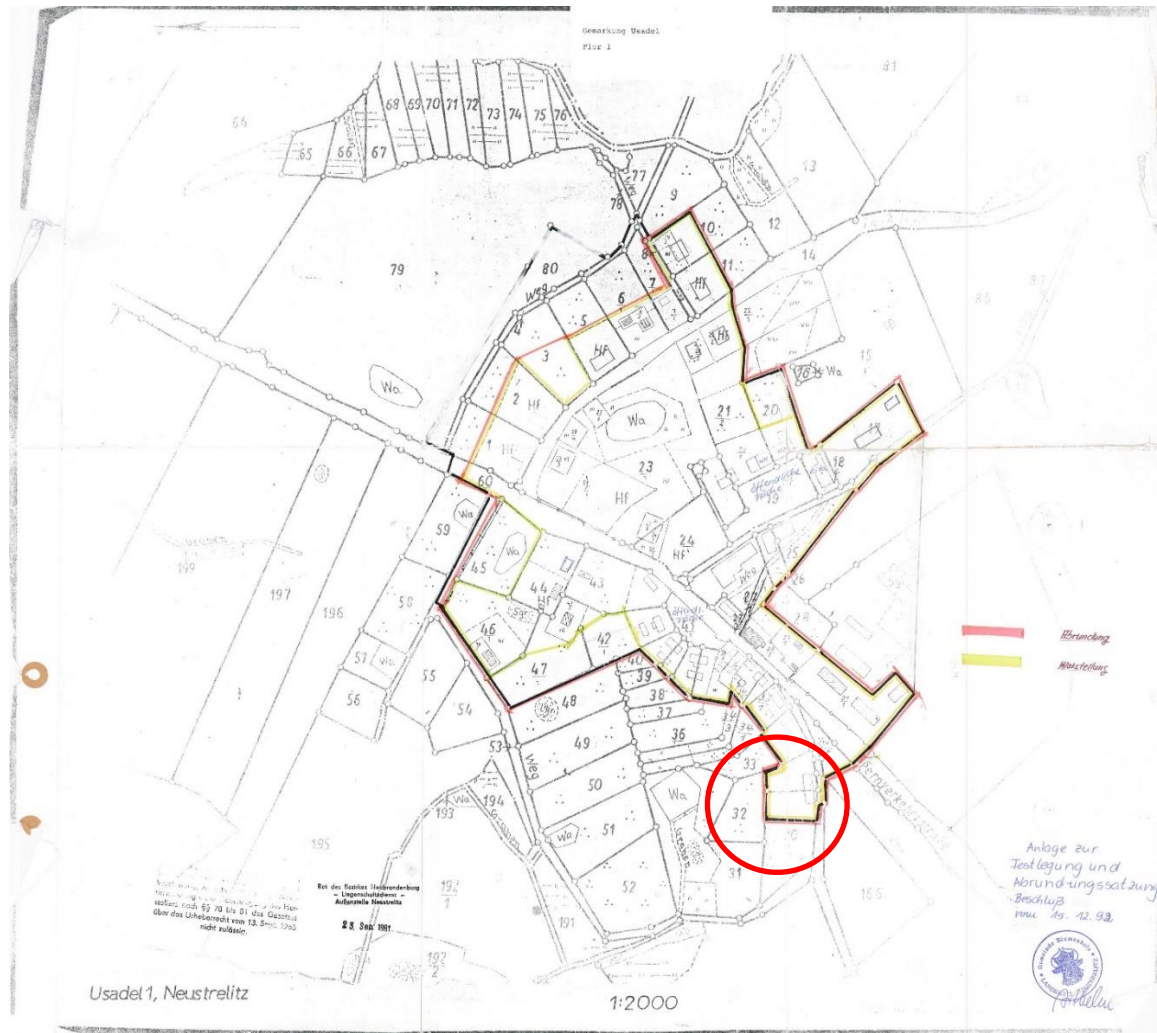


Abbildung 4: Klarstellungssatzung mit Abrundung der Gemeinde Blumenholz

### 3.4 Inanspruchnahme der Potentialflächen

Die 1. Änderung betrifft nur einen kleinen Teil des Satzungsgebietes, trotzdem wurde die Ortsentwicklung analysiert.

#### Entwicklung im Vergleich zur Ursprungssatzung

Die bisherigen Ergänzungsflächen der Ortslage Usadel wurden alle bebaut.

Im Nordwesten wurde die Ergänzungsflächen mit den damaligen Flurstücksbezeichnungen 42 und 47 verschmolzen und stellt nun das Flurstück 47/3 dar.

Im Norden wurde das Flurstück 45 als Ergänzungsfläche durch einen katastertechnischen Vorgang zerlegt. Die daraus entstandenen Flurstücke 45/1, 45/5, 45/6 und 45/7 sind alle bebaut.

Im Nordosten wurde das Flurstück 3 als Ergänzungsfläche durch einen katastertechnischen Vorgang zerlegt. Die daraus entstandenen Flurstücke 3/7 und 3/4 sind bebaut. Die Flurstücke 3/5, 3/8 und 3/9 sind unbebaut und werden als Grünfläche genutzt. Das Flurstück 3/6 dient der Landwirtschaft als Ackerfläche.

Im Südosten wird die Ergänzungsfläche mit der Flurstücksbezeichnung 20 als Grünfläche genutzt.

In der Umgebung des Änderungsbereiches sind keine Veränderungen erfolgt.

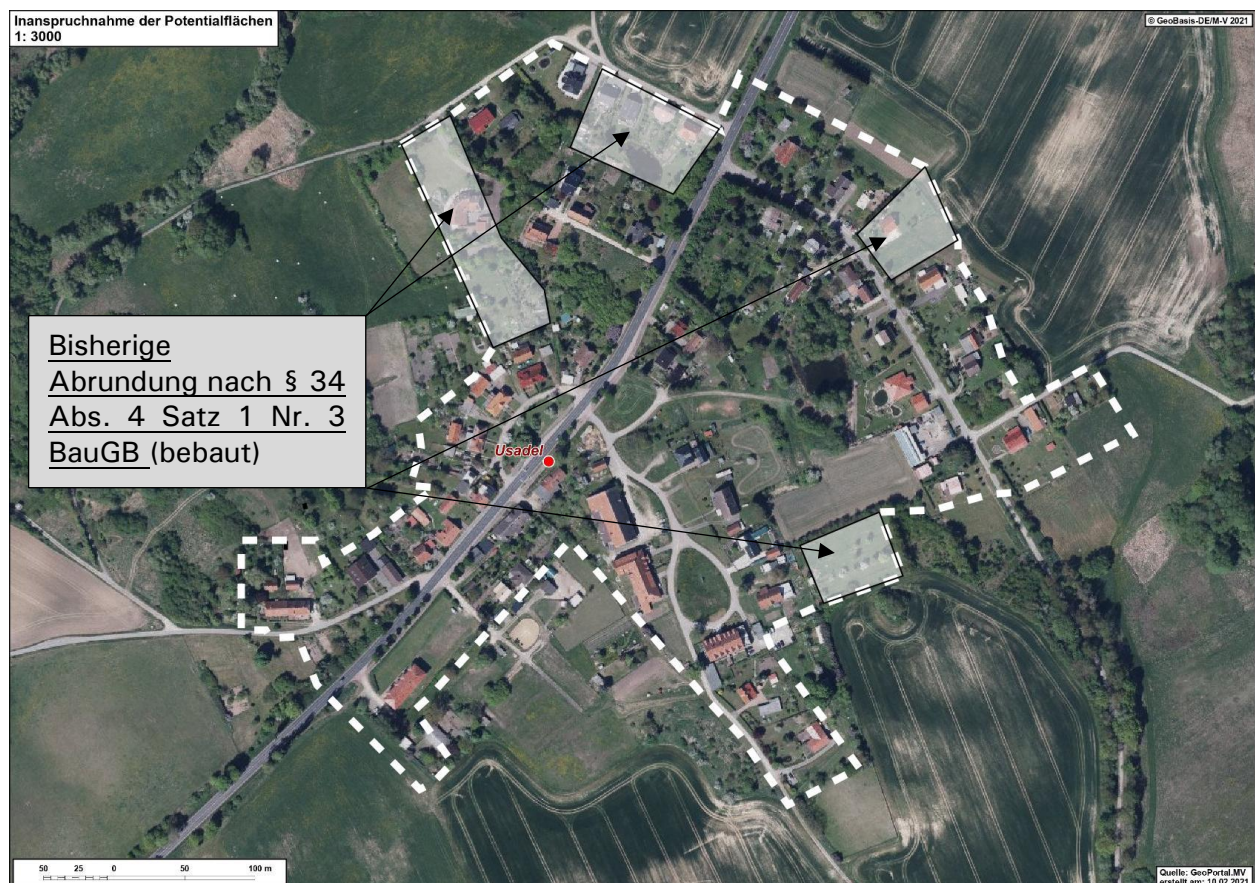


Abbildung 5: Ortslage Usadel mit dem Geltungsbereich der damaligen Klarstellung und erweiterten Abrundung

Es gibt in Usadel Grundstücke mit Tierhaltung, darunter auch Pferdehaltung.

## 4. Bestandsbeschreibung

### 4.1 Lage des Satzungsgebiets

Der Ort Usadel befindet sich ca. 10 km nordöstlich der Residenzstadt Neustrelitz und ca. 12 km südwestlich der Kreisstadt Neubrandenburg im Landkreis der Mecklenburgische Seenplatte im Bundeland Mecklenburg-Vorpommern.

Die Gemeinde Blumenholz hat mehrere Ortsteile neben Usadel sind das Blumenhagen, Ehrenhof, Friedrichshof, Weisdin, Wendelfeld, Wilhelminenhof.

Blumenholz ist der Hauptort der Gemeinde. Die Gemeinde Blumenholz hatte Ende 2019 insgesamt 773 Einwohner.

### 4.2 Vorhandene Bestandsstrukturen



Abbildung 6: Luftbild der Ortslage Usadel in der Gemeinde Blumenholz

### **4.3 Städtebauliche Situation**

Die vorhandenen Straßen sind mit anliegenden Wohnhäusern versehen.

Die Grundstücke besitzen klare Zonierungen in Hof- und Gartenflächen. Tierhaltung und auch gewerbliche Nutzungen sind vorhanden.

### **4.4 Erschließung/ Medien**

#### **4.4.1 Äußere Erschließung**

Usadel ist über die Bundesstraße B96 erreichbar. Das Dorf ist damit an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Ortslage wird durch Gemeindewege weiterhin erschlossen.

#### **4.4.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Hauptstraße und Stichwege.

Die Erschließung aller, in den Geltungsbereich aufgenommener Flurstücke ist bereits im Bestand gesichert. Eine verkehrstechnische Anbindung von allen Flächen des Ergänzungsbereiches an die vorhandene Ortsstraße ist gegeben, da eine zusammenhängende Nutzung der betreffenden Flurstücke vorgesehen ist.

#### **4.4.3 Erschließung für die Feuerwehr**

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist in hinsichtlich der Erreichbarkeit der Ergänzungsfläche durch deren Anbindung an die öffentliche Erschließung gesichert, da eine zusammenhängende Nutzung der betreffenden Flurstücke vorgesehen ist.

### **4.5 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.



## 5. Historischer Bebauungszusammenhang

Usadel ist siedlungshistorisch ein Guttdorf aus dem 19. Jahrhundert. Historische Karten zeigen eine strukturelle Gliederung in den „Gutsbereich“ und den „Wohnbereich“.

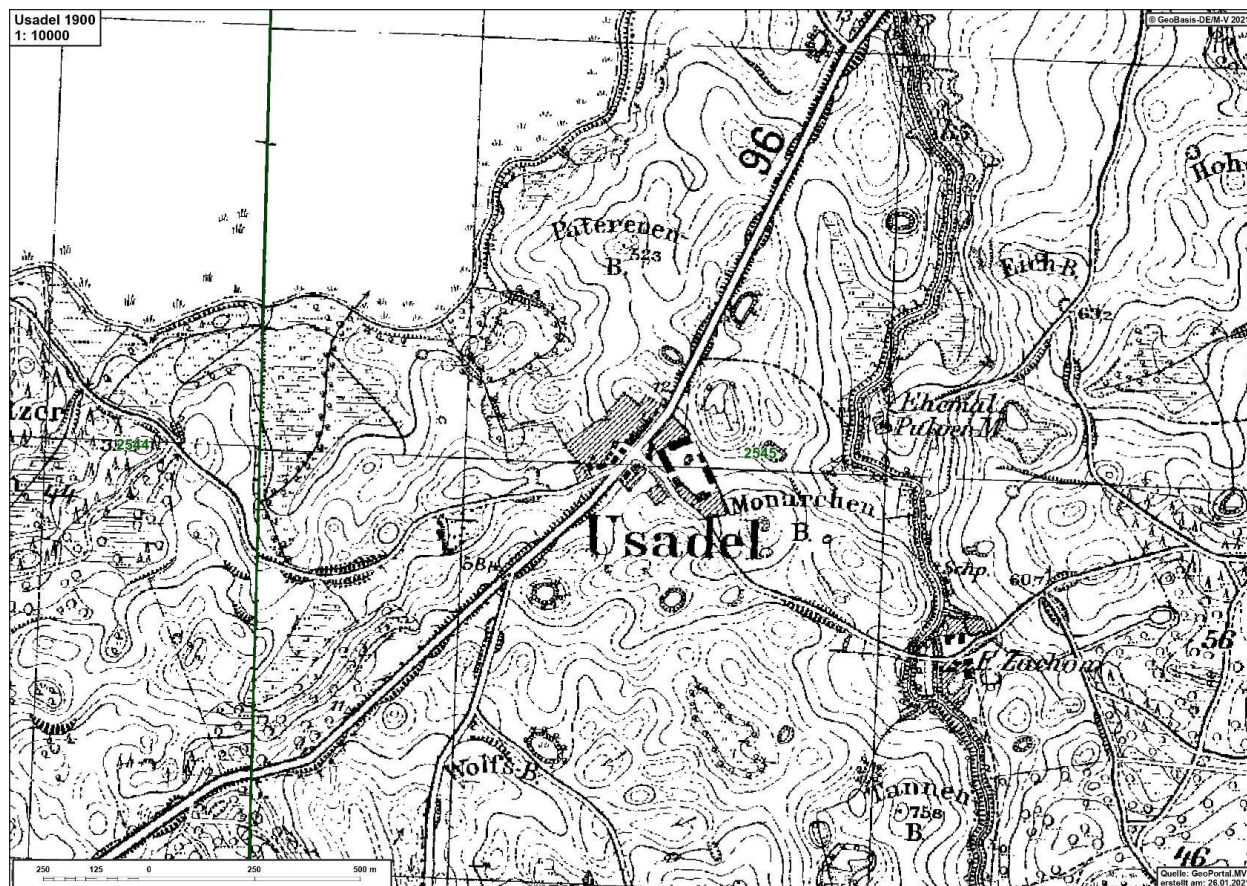


Abbildung 7: Historische Karte von Usadel um 1900

Die historische Karte weist den aktuellen Ergänzungsbereich bereits als Wirtschaftsfläche im Zusammenhang mit der Bebauung in der ersten Reihe aus.

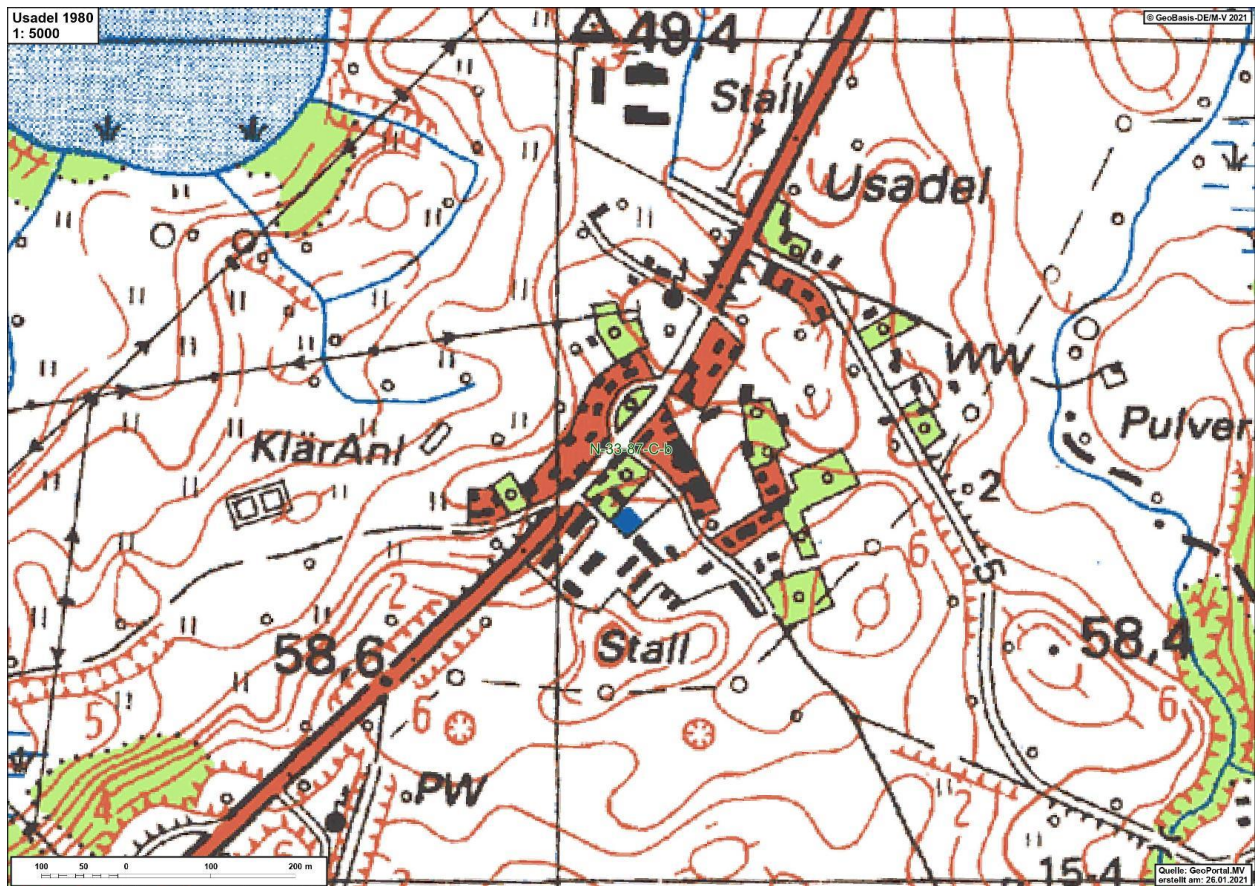


Abbildung 8: Usadel im Jahr 1980

Wesentlich ist weiterhin die Bundesstraße B 96 als zentrale Hauptstraße. Nebenstraßen und Wege ergänzen das Erschließungssystem.

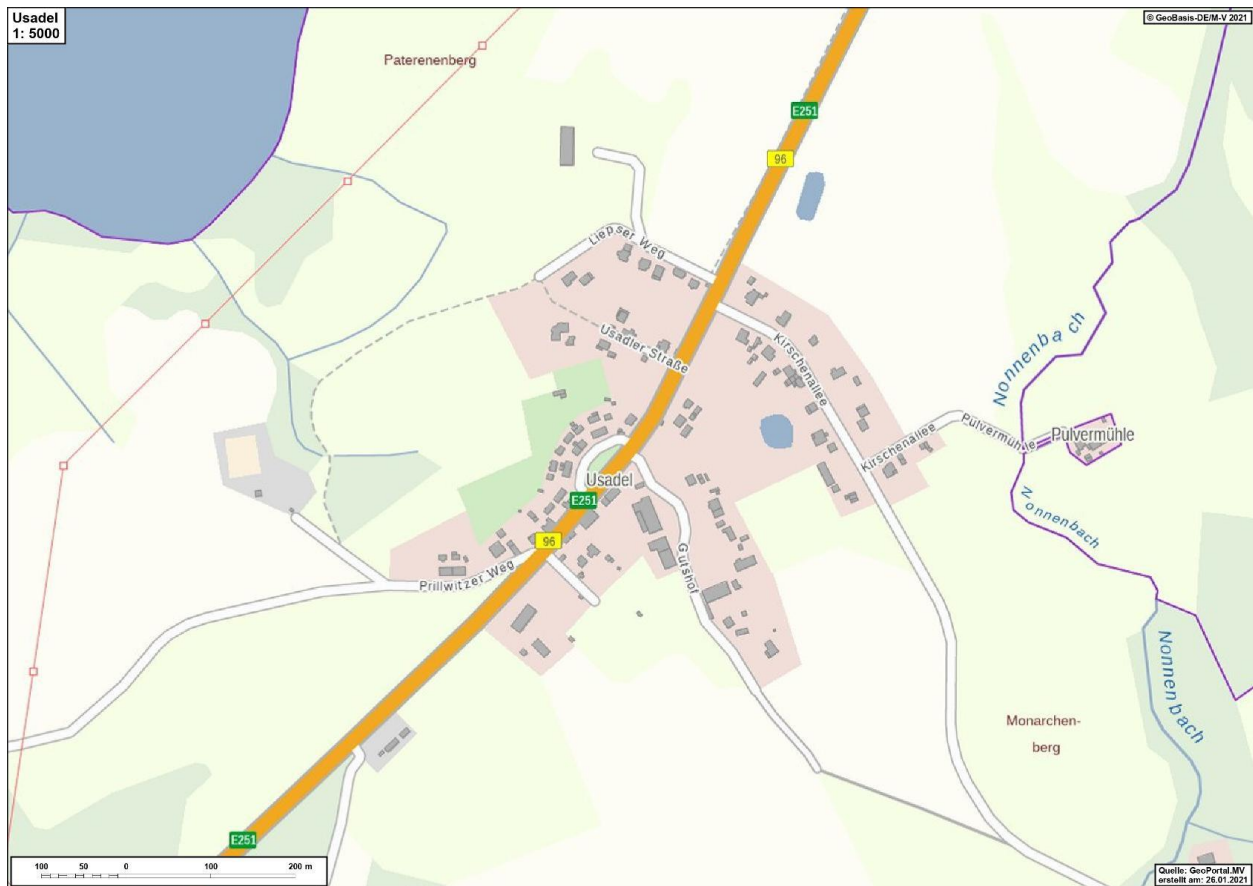


Abbildung 9: Usadel im Jahr 2018

Die aktuelle Kartierung weist die hofseitigen Flächen als Siedlungsbereich aus.

## 6. Gewerbliche Situation

### Vorhandene Nutzung

Die vorhandenen unterschiedlichen Nutzungsformen von Tierhaltung, Landwirtschaft und anderen Gewerben prägen das Ortsbild dahingehend, das nicht von einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet ausgegangen werden kann. Bei der Ortsbesichtigung konnte zudem festgestellt werden, dass Pferde auf einem naheliegenden Grundstück gehalten werden.

Das betreffende Flurstück worauf die Pferde gehalten werden ist ca. 100 m vom Flurstück 32 entfernt. Zudem gibt es weitere Grundstücke in der Ortschaft auf denen Pferde gehalten werden.

Außerdem sind weitere Gewerbe (Firma:W-bau UG, Gutshof 7A,17237 Blumenholz; Spica Verlag, Liepser Weg 8, 17237 Blumenholz) im Ortsteil vorhanden.

Somit liegt keine Atypik einer Pferdehaltung auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin vor.

Gleiches gilt für den Verweis auf die bauliche Nutzung, gewerblicher Art.

### Vorgesehene Nutzung:

Im Ergänzungsbereich ist die gewerbliche Nutzung von Pferden für therapeutische Zwecke vorgesehen.

Vorliegend grenzt die Koppel in Zone 3 und das Paddock sowie der Reitplatz in Zone 2 an die Weideflächen/Grünflächen im Außenbereich, so dass das Grundstück durch diese Randlage und die Prägung der näheren Umgebung grundsätzlich für eine Pferdehaltung geeignet ist.

Eine Voraussetzung für die Tierhaltung ist zudem gegeben, da es sich um ein weiträumiges Grundstück handelt und die Flächen zur Pferdehaltung derart am Ortsrand errichtet werden, dass sie mehr der freien Landschaft als einem Wohngebiet zugeordnet werden können.

Des Weiteren ist nicht nur diejenige Bebauung als erheblich anzusehen welche gerade auf dem vorhandenen Baugrundstück oder auf Grundstücken in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugrundstücks überwiegt, vielmehr ist die Bebauung auch in der weiteren Umgebung des Grundstückes zu berücksichtigen.

Als "Umgebung" im Sinne von § 34 BauGB ist der Bereich zu berücksichtigen, auf den sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und der seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst.

In der Ortslage Usadel machen die Art der Gebäude mit ihrer teilweise verbliebenen Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke (zum Beispiel Lagerhaltung), die Lagerung von landwirtschaftlichem Gerät auf den Freiflächen sowie die Einzäunung von Wiesen als Weideflächen deutlich, dass von einem allgemeinen oder gar reinen Wohngebiet nicht ausgegangen werden kann, auch wenn die Wohnnutzung im gesamten Gebiet überwiegt.

Nach alledem handelt es sich in nahezu dem gesamten Gebiet um ein Wohn- und Dorfgebiet, in welchem die Haltung (weniger) Pferde nicht als gebietschädlich anzusehen ist.

## **7. Eingliederung der Ergänzungsbereiche**

### Veränderungen des Geltungsbereiches

Die 1. Änderung sieht im Südwesten des Geltungsbereichs eine Ergänzungsfläche vor.

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.

Der Ergänzungsbereich „ragt“ in den Außenbereich. Deshalb ist durch eine differenzierte Festsetzung für einzelne Teilflächen die zulässige Nutzung sehr eng festgesetzt.

## 8. Naturschutzrechtliche Belange

### 8.1 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.

Der Ort befindet sich in der naturräumlichen Landschaftszone "Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte" und ist der Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“ zuzuordnen.

### 8.2 Schutzgebiete

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

#### Landschaftsschutzgebiet „Tollensebecken“

Das Landschaftsschutzgebiet MV\_LSG\_045 „Tollensebecken“ umfasst eine Fläche von ca. 10452 ha.

Die Ortslage Usadel befindet sich direkt im Landschaftsschutzgebiet.

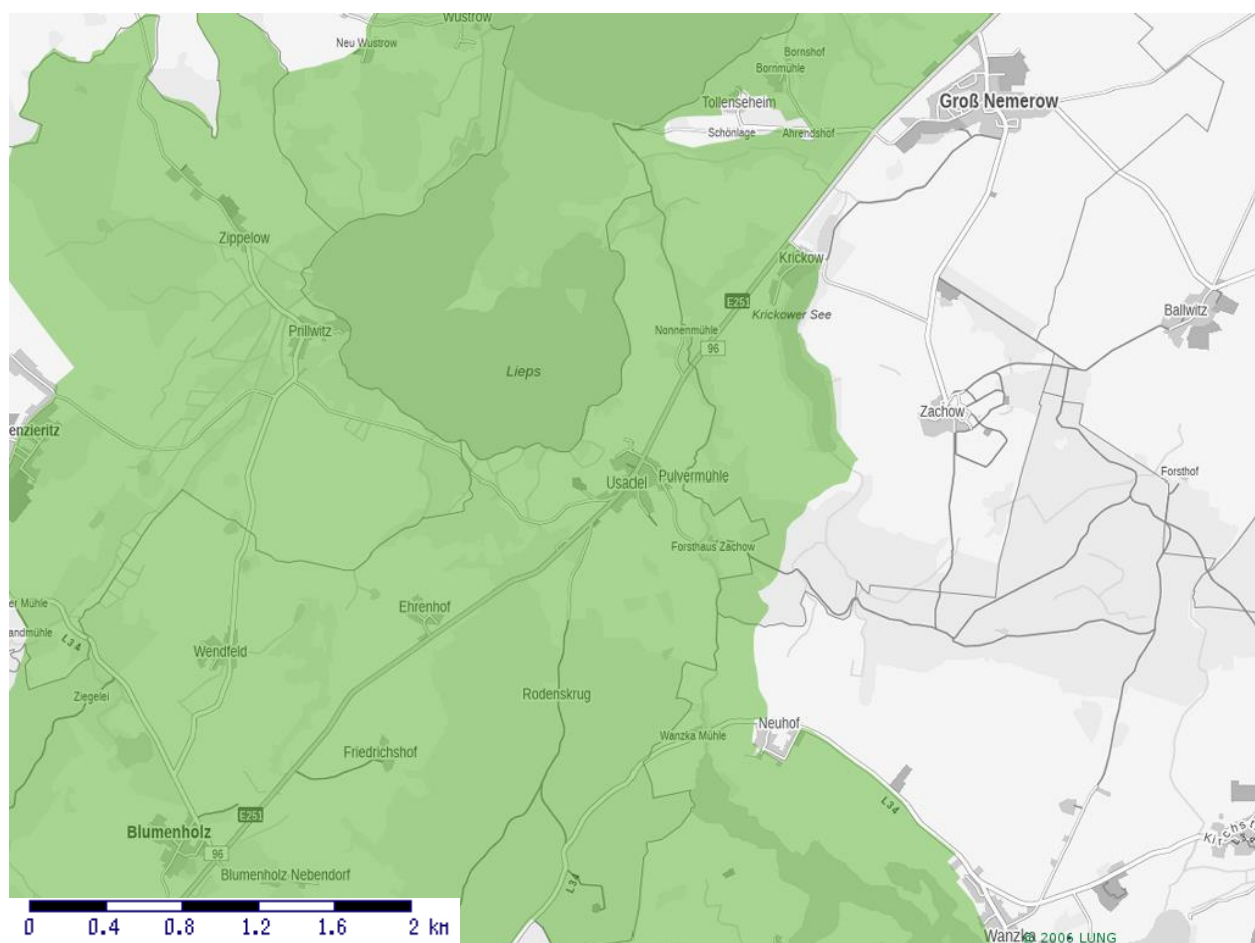


Abbildung 10: Landschaftsschutzgebiet-Tollensebecken

### Fauna – Flora -Habitat

Das Fauna – Flora -Habitat DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ umschließt die Ortslage vollständig und befindet sich in ca. 400 m Entfernung zum Ortskern

### Naturschutzgebiet

Das Naturschutzgebiet MV\_NSG\_005 „Nonnenhof umschließt die Ortslage von Westen anfangend über den Norden der Ortschaft bis in den Osten und hat einen Abstand von ca. 410 m Entfernung zum Ortskern und eine Größe von etwa 1050 Hektar.

### Vogelschutzgebiet

Das Vogelschutzgebiet DE 2645-402 „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“ umgibt die Ortslage vollständig und befindet sich in ca. 120 m Entfernung zum Ortskern.

### Wasserschutzgebiet

Das Wasserschutzgebiet 3b MV\_WSG\_2545\_14 „Groß Nemerow – Zachow“ befindet ca. 2000 m östlich der Ortslage.

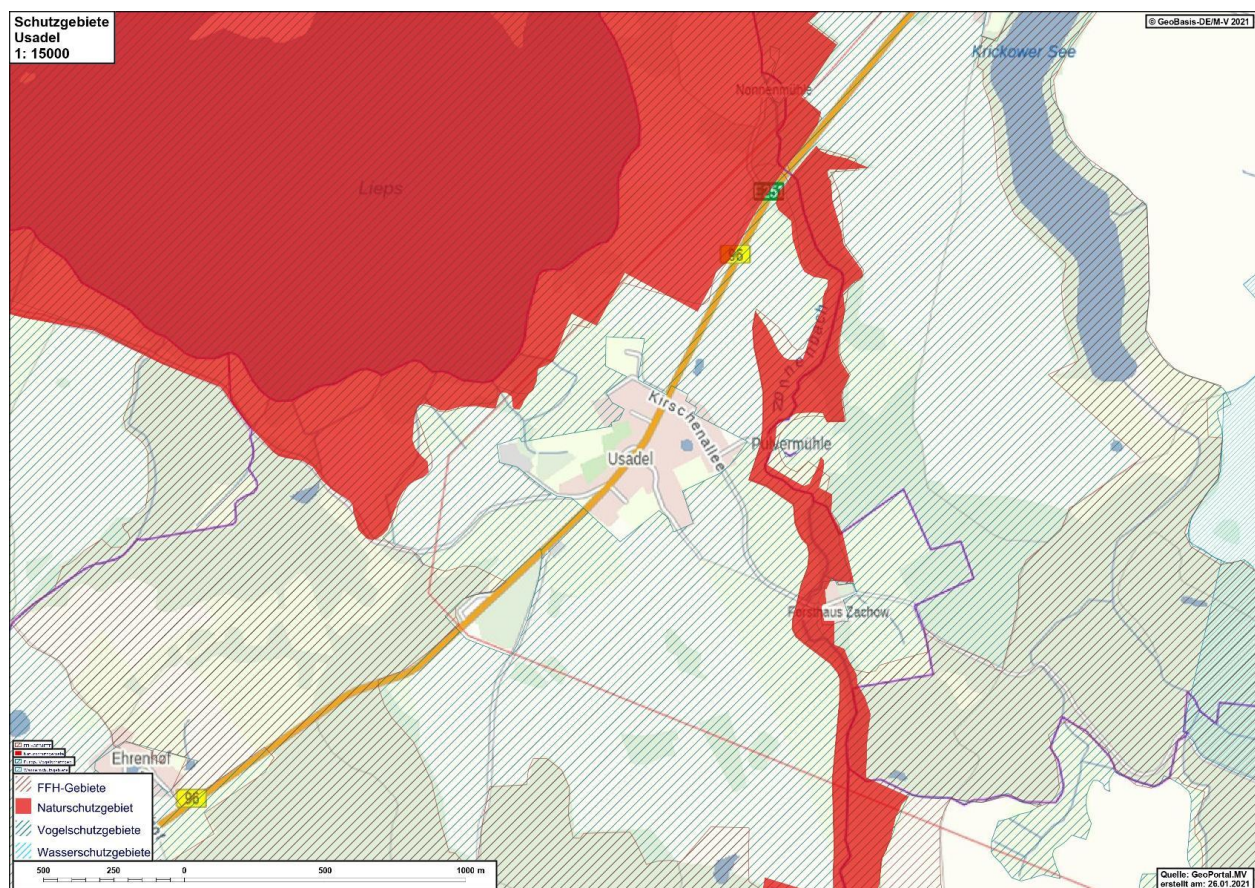


Abbildung 11: Schutzgebiete im Umfeld von Usadel

### 8.3 Biotope

Es wird ein Biotop durch die Satzung und deren Flächen beeinträchtigt oder tangiert.

Das gesetzlich geschützte Biotop Gebüsch / Strauchgruppe „Naturnahe Feldgehölze“ befindet sich im Westen der Ortslage auf dem Flurstück 30 der Flur 1 und umfasst ein Fläche von ca. 28 m<sup>2</sup>.



Abbildung 12: Biotopkarte; Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de



## **9. Planinhalt und Festsetzungen**

### **9.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grundstücke aus der Gemarkung Blumenholz, die sich in der Planzeichnung mit dem Maßstab 1 : 750 innerhalb der schwarzen Umrandung befinden, liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Usadel. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung, werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 BauGB und § 86 der LBauO M-V folgende textliche Festsetzungen getroffen:

### **9.2 Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

#### **9.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Der Geltungsbereich teilt sich in 3 Zonen für die weitere Benennung von Festsetzungen.

##### Zone 1

- zulässig ist nicht störendes Gewerbe, wenn es sich der Hauptnutzung unterordnet

##### Zone 2

- zulässig sind Stallanlagen, Reitplatz und Nebenanlagen für die Pferdehaltung und Nebenanlagen für das Wohnen

##### Zone 3

- zulässig sind Weideflächen, Pferdekoppel und Einfriedungen für deren Schutz

#### **9.2.2 nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In der Zone 2 und Zone 3 sind bauliche Anlagen nur im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Einfriedungen sind davon ausgenommen.

### **9.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 i.V.m. § 9 abs. 4 BauGB**

In der Ursprungssatzung wurden keine örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

## **Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz von Eingriffen**

### Vermeidungsmaßnahmen

V1 Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

V2 Die in Abbildung 11 und 12 mit Erhaltungssymbolen gekennzeichneten Gehölze und Gewässer sind zu erhalten.

V3 1 Jahr vor Baumfällungen und vor Abrissarbeiten ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermaus- und Vogelarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat die Bäume und Gebäude vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen höhlen- und gebäudebewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Abrissarbeiten anzuleiten. GGF. ist durch den Sachverständigen eine Ausnahme genehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Der Sachverständige hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitats zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitats zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Der Sachverständige ist der uNB zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Der Sachverständige übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V4 1 Jahr vor Fällung der Obstbäume ist ein anerkannter Sachverständiger für den Eremiten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat diese während der Fällarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Fällarbeiten anzuleiten. Er hat mögliche Baumhöhlen mit Eremitenbesatz zu sichern und diese Baumhöhlen im Umfeld geeigneter Eremiten-bäume abzulegen zu lassen. Ablegungsort und Art ist mit den Eigentümern der zur Ausbringung ausgewählten Flächen abzusprechen und die Ablage der Baumabschnitte zu begleiten. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die uNB, den Bauherrn und die Gemeinde weiterzuleiten.

Die folgende Maßnahme dient der Kompensation des Eingriffes in die Schutzgüter Biotope und Boden:

M1 Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 19.659 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Möglich wäre die Verwendung des ca. 4 km nordwestlich gelegenen Kontos MSE-001 „dauerhafter flächiger Nutzungsverzicht von Wäldern am Dachsberg“ Betreiber Hubertus Hübner, Tel. 01714151452, E-Mail: hubertus.huebner@t-online.de), da dieses in derselben Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ wie das Vorhaben liegt.

### **9.4 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.

## **9.5 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen**

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

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.

### **9.5.1 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 Werkzeuge 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.

### 9.5.2 Bau- und Kunstdenkmale

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale.

Außerhalb des Plangebietes sind in der Ortslage 13 Baudenkmale bekannt.

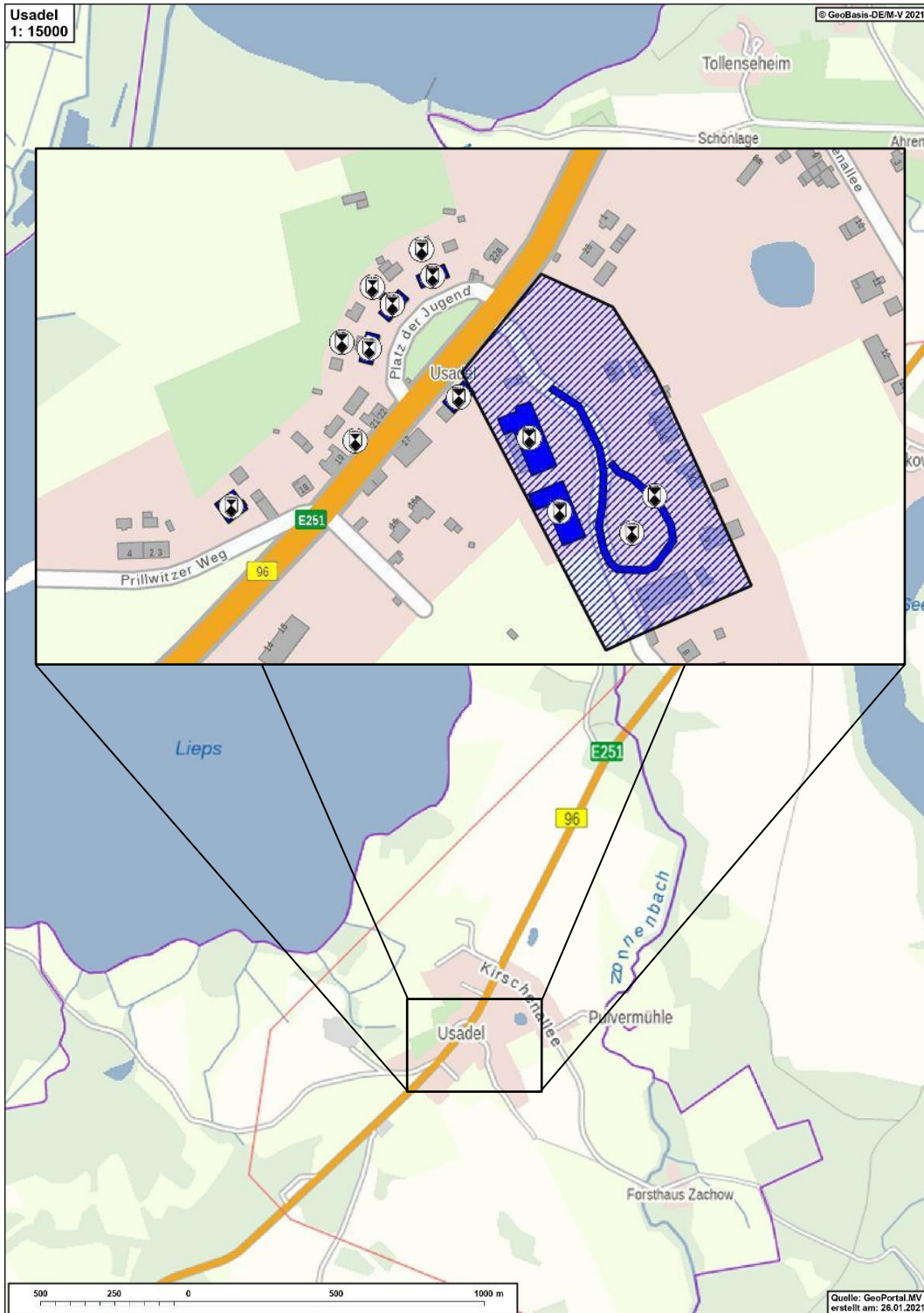


Abbildung 13: Baudenkmale in der Ortschaft Usadel

Liste der Baudenkmale

Nummer	Lfd.Nr.	Bezeichnung	Ort	Straße	Typ
1089	2	Stall	Blumenholz OT Usadel	Platz der Ju- gend 1	Einzeldenk- mal
1092	1	ehem. Schule	Blumenholz OT Usadel	Dorfstraße	Einzeldenk- mal
1093	2	Stallspeicher 1	Blumenholz OT Usadel	Gutshof 2, 3	Einzeldenk- mal
1093	3	Stallspeicher 2	Blumenholz OT Usadel	Gutshof 4, 5	Einzeldenk- mal
1089	1	Landarbeiter- haus mit	Blumenholz OT Usadel	Platz der Ju- gend 1	Einzeldenk- mal
1090	1	Landarbeiter- haus mit	Blumenholz OT Usadel	Platz der Ju- gend 2, 3	Einzeldenk- mal
1090	2	Stall	Blumenholz OT Usadel	Platz der Ju- gend 2, 3	Einzeldenk- mal
1091	1	Landarbeiter- haus und	Blumenholz OT Usadel	Platz der Ju- gend 4, 5	Einzeldenk- mal
1091	2	Stall	Blumenholz OT Usadel	Platz der Ju- gend 4, 5	Einzeldenk- mal
1095	1	Schmiede	Blumenholz OT Usadel		Einzeldenk- mal
1093	0	Gutsanlage mit	Blumenholz OT Usadel		Einzeldenk- mal

Quelle: Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

## 10. 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.

### 10.1 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.

### 10.2 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.

### **10.3 Umgang mit anfallenden Abfällen beim Rückbau**

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 5 KrW-/AbfG) oder, soweit eine Verwendung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 10 KrW-/AbfG).

### **10.4 Denkmalpflege**

Im Allgemeinen gilt: Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale 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.

### **10.5 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.

## **10.6 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 Gemeinde 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.

## **10.7 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 Aufnahme-punktfeld aufbauen. Aufnahme-punkte 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 (GVOBl. 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 (GVOBl. 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.

## **10.8 Kampfmittel**

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. 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 Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.



## 10.9 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.

## 10.10 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.“*