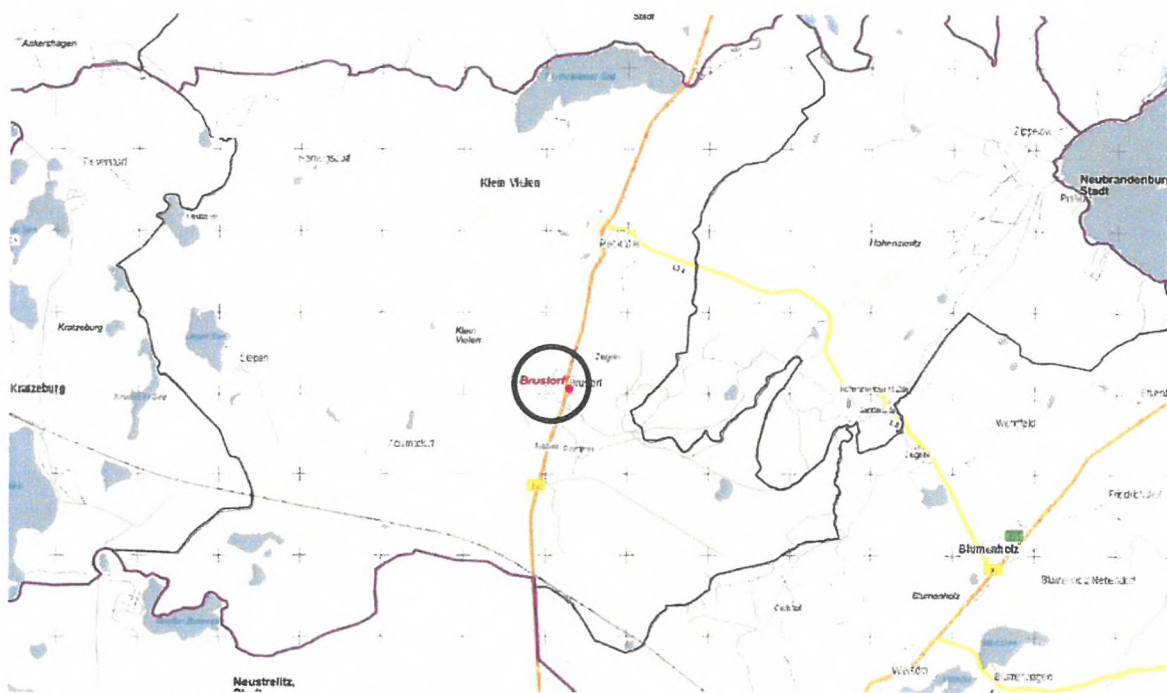


Gemeinde Klein Vielen

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Brustorf der Gemeinde Klein Vielen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



Quelle: GeodPortal M-V, 14.05.2018

BEGRÜNDUNG

Fassung Satzungsbeschluss 26.08.2019



Begründung

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Brustorf der Gemeinde Klein Vielen

Träger des Planverfahrens: Gemeinde Klein Vielen

Der Bürgermeister
über

Amt Neustrelitz Land

Fachbereich II - Bau- und Ordnungsamt
Fachbereichsleiterin Frau Jürvitz

Marienstraße 5
17235 Neustrelitz

Tel.: 03981 / 4575 0

Fax: 03981 / 4575 12

email: kjuervitz@amtneustrelitz-land.de

Planung/Städtebau:

stadtbauarchitekten.nb, Lutz Braun
freier Architekt und Stadtplaner

Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg

Tel.: 0395 / 36 31 71 52

Fax: 0395 / 36 94 99 19

Herr Braun, Herr Müller

email: braun@stadtbauarchitekten-nb.de

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	7
1.6 Geltungsbereich der Satzung	7
2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung	8
2.1 Planungserfordernis	8
2.2 Landesplanerische Stellungnahme	10
3. Bebauungszusammenhang/ Eingliederung der Ergänzungsbereiche	10
4. Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung	10
4.1 Östlicher Ergänzungsbereich	11
4.2 Nördlicher Ergänzungsbereich	11
5. Bestandsbeschreibung	12
5.1 Lage des Satzungsgebiets	12
5.2 Schutzgebiete	12
5.3 Naturräumliche Gegebenheiten	12
5.4 Vorhandene Bestandsstrukturen	13
5.5 Städtebauliche Situation	13
5.6 Erschließung/ Medien	14
5.6.1 Äußere Erschließung	14
5.6.2 Innere Erschließung	14
5.6.3 Erschließung für die Feuerwehr	14
5.7 Versorgung	14
6. Naturschutzrechtliche Belange	15
7. Planinhalt und Festsetzungen	16
7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
7.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 i.V.m. § 9 abs. 4 BauGB	16

7.3	Nachrichtliche Übernahme	16
7.3.1	Bodendenkmale	16
7.3.2	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V	17
7.3.3	Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen	17
8.	Hinweise	18

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Gemeindevertreter der Gemeinde Klein Vielen in ihrer Sitzung am 11.06.2018 die Aufstellung der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Brustorf der Gemeinde Klein Vielen“ beschlossen.

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

Die Satzung umfasst eine Fläche von 46.936 m² (4,69 ha).

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.

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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Brustorf der Gemeinde Klein Vielen erfüllt diese Kriterien.

§ 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 wird angewendet. Dabei ist folgendes zu beachten:

"2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,

3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nummer 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.“

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.

Der Entwurf wird erneut offengelegt.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Brustorf der Gemeinde Klein sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **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 die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, i in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) - (Neubekanntmachung der LBauO M-V vom 18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Klein Vielen**

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

1.4 Kartengrundlage

Als Katastergrundlage für die Satzung dient der Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte für Klein Vielen, OT Brustorf, vom 02.04.2018 zur Verfügung gestellt durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landeskreises Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Neubrandenburg, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg.

Unterstützte Bezugssysteme: ETRS89 verkürzte Zone

1.5 Bestandteile der Satzung

Die Planzeichnung der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Brustorf der Gemeinde Klein Vielen“ besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung Planteil I im Maßstab 1 : 1.000
- Teil B: Textliche Festsetzung

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

1.6 Geltungsbereich der Satzung

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

Der räumliche Geltungsbereich für die „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Brustorf der Gemeinde Klein Vielen“ umfasst eine Fläche von 46.936 m² (4,69 ha) und bildet sich aus dem Bebauungszusammenhang heraus.

Er beinhaltet in der Gemarkung Brustorf, Flur 3, folgende Flurstücke in Gänze:

- 18, 21, 22, 24 bis 32 und 63 bis 75

sowie folgende Flurstücke teilweise:

- 20 und 51

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 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 Klein Vielen ist es, für die Ortslage Brustorf 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.

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.

2. 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.

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

2.2 Landesplanerische Stellungnahme

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

Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt vor.

3. Bebauungszusammenhang/ Eingliederung der Ergänzungsbereiche

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

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

Zur Bestimmung des Klarstellungsbereiches hat sich die Gemeinde mit der Ortsstruktur auseinandergesetzt. Dieser Bereich ist historisch bereits über einen längeren Zeitraum entstanden. Die naturräumlichen Gegebenheiten haben die Flächengröße eines zusammenhängenden Siedlungskörpers entstehen lassen. Wald und Gewässer bilden Grenzen. Die Gebäude mit Nebenanlagen, Höfen, Wirtschaftsflächen bilden ein harmonisches Ensemble in einem räumlichen Zusammenhang.

4. Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung

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

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

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

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

Die Gemeinde hat ihre Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren.

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

Alle Baugrundstücke sind erschlossen.

4.1 Östlicher Ergänzungsbereich

Das im Sinne dieser Satzung ergänzte Grundstück befindet sich auf dem Flurstück 24.

4.2 Nördlicher Ergänzungsbereich

Dieser Ergänzungsbereich entfällt im Zuge des Verfahrens.

Die im nördlichen Geltungsbereich zuvor im 1. Entwurf dargestellte Fläche umfasste die Flurstücke 61 und 62. Diese sind nicht mehr Bestandteil der Satzung.

Alle 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.

Die Grundstücke haben eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 193 bzw. an den Stichweg in das Dorfinnere.

5. Bestandsbeschreibung

5.1 Lage des Satzungsgebiets

Der Ortsteil Brustorf befindet sich ca. 10 km nördlich der Stadt Neustrelitz im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. In Neustrelitz befindet sich die Amtsverwaltung des Amtes Neustrelitz -Land.

Die Gemeinde Klein Vielen umfasst die Ortsteile Peckatel, Klein Vielen, Hartwigsdorf, Brustorf, Liepen und Adamsdorf.

In Peckatel befinden sich u.a. das Dorfgemeinschaftshaus und der Kindergarten. Peckatel ist wenige Kilometer von Brustorf entfernt und über die B 193 gut erreichbar.

5.2 Schutzgebiete

Zu den Schutzgebieten s. Punkt 6 ff.

5.3 Naturräumliche Gegebenheiten

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

Brustorf und Umland ist durch sehr abwechslungsreiche Oberflächenformen gekennzeichnet. Zahlreiche Seen, Senken, Niederungsgebiete und kleinere Höhenzüge durchsetzen dieses Landschaftsgebiet. Bei welligen bis kuppigen Oberflächenformen ist ein überwiegend relativ schwerer Boden mit guter Eignung für den Ackerbau, charakteristisch.

Die Landschaft um Brustorf ist durch Seen, Wälder, Einzelgehölze, Gehölzgruppen, Baumreihen, Wiesen und Ackerflächen reich strukturiert.

5.4 Vorhandene Bestandsstrukturen



Luftbild der Ortslage Brustorf Quelle: Geodatenportal M-V, 22.05.2018

5.5 Städtebauliche Situation

Brustorf ist siedlungstypologisch ein Straßendorf.

Von der Hauptstraße aus gliedern sich mehrere Erschließungswege an.

Großgrün, Gartenvegetation und Heckenbereiche gehören zum Ortsbild. Sie tragen zur Einfügung des Ortes in die Landschaft bei.

Die Wohnbebauung steht grundsätzlich in der ersten Reihe an der jeweiligen Erschließungsstraße. Der Umfang der Nebengebäude ist als eher gering einzuschätzen. Die Grundstücke

besitzen klare Zonierungen in Hof- und Gartenflächen. Grundsätzlich werden die Grundstücke in der Ortslage zu Wohnzwecken genutzt.

Die Ortslage weist kaum unbebaute Grundstücke auf. Die wenigen unbebauten Grundstücke werden als Garten- oder Grünland genutzt.

Die historische Bebauung steht grundsätzlich traufständig zur Straße, die zur DDR- Zeit und nach der Wende gebauten Häuser weichen davon teilweise ab.

Als ortsübliche Baumaterialien für die Fassaden sind Klinker, Putz und Holz vorhanden.

5.6 Erschließung/ Medien

5.6.1 Äußere Erschließung

Brustorf ist über die Bundesstraße B 193 erreichbar. Das Dorf ist damit gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Ortslage wird durch Gemeindewege weiterhin erschlossen.

5.6.2 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 Baugrundstücken/Ergänzungsbereichen an die vorhandenen Ortsstraßen ist gegeben.

5.6.3 Erschließung für die Feuerwehr

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

5.7 Versorgung

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

6. Naturschutzrechtliche Belange

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

Für Baumfällungen und/oder Versiegelungen ist ein Ausgleich zu erbringen. Dieser Ausgleich wird festgesetzt (s. Planteil und Punkt 9.).

7. Planinhalt und Festsetzungen

7.1 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.

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

Im gesamten Klarstellungsbereich sind keine Blockhausfassaden zulässig.

7.3 Nachrichtliche Übernahme

7.3.1 Bodendenkmale

Im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind Bodendenkmale bekannt. Der Bereich möglicher Funde innerhalb bestehender Bodendenkmale ist im Planteil gekennzeichnet.

Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten/Erdarbeiten in die o. g. Bodendenkmale 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 ist bei der zuständigen Behörde einzureichen.

Alle Maßnahmen/ Veränderungen am Denkmal (hier: Eingriffe in den Erdboden im Bereich der Bodendenkmale) und Maßnahmen in der Umgebung eines Denkmals, wenn dadurch die Substanz oder das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt ist, sind gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) genehmigungspflichtig.

7.3.2 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V

Es befinden sich im Plangebiet gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach § 7 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. Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

Die genaue Lage der Festpunkte ist in der Stellungnahme des Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern einzusehen, die im Amt Neustrelitz-Land vorliegt.

7.3.3 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. Hinweise

Die Hinweise sind für nachfolgende weiterführende vertiefende Planungen relevant.

Hinweise der Ver- und Entsorgungsunternehmen

Diese Unternehmen sind im Verfahren beteiligt worden. Sie haben Hinweise gegeben, die bei der nachfolgenden Objektplanung jeweils relevant sind. Diese Stellungnahmen sind im Amt Neustrelitz- Land einzusehen.

Hinweis zum bautechnischen Brandschutz

Im Zuge der Beteiligung der betroffenen Behörden wurde auf die Einhaltung der §§3 und 4 der LBauO M-V hingewiesen, sowie auf die Sicherung der Löschwasserversorgung.

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

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilt in seiner Stellungnahme vom 05. Juni 2019 mit:

Von Seiten des bautechnischen Brandschutzes wird auf die Sicherung der Löschwasserversorgung als eine Pflichtaufgabe der Gemeinde aufmerksam gemacht. Der Löschbereich von 300 m ist zu beachten. Es kommt zu Verzögerung, wenn die Saugstelle nicht dem Stand der Technik entspricht (befestigte Zufahrt zum Saugrohr oder Saugschacht).

Auf die notwendigen Verbindung der öffentlichen Verkehrsfläche mit dem Baugrundstück zur Erfüllung des § 4 LBauO M-V wird zudem hingewiesen.

Hinweis durch die untere Straßenverkehrsbehörde

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

Waldabstand

Für bauliche Anlagen ist ein Abstand von 30m zum Wald einzuhalten (gem §20 Abs. (1) Landeswaldgesetz M-V (LWaldG)).

Bodenschutz

Die untere Bodenschutzbehörde weist für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Grundwasserabdeckung

Im Ergänzungsgebiet sind Hinweise aus wasserrechtlicher Sicht hinsichtlich der geringen Grundwasserabdeckung zu beachten.

Niederschlagswasser

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilt in seiner Stellungnahme vom 05. Juni 2019 mit:

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter zu versickern oder zu verrieseln ist. Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde gesondert zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

Funktionstüchtigkeit von Drainagesystemen

Die Funktionstüchtigkeit eventuell vorhandener Dränagesysteme muss für die ggf. dann betroffenen und die benachbarten Flächen gewährleistet bleiben. Sollten bei Erdarbeiten Dränagen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder diese durch Baustellenfahrzeuge in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist dann umgehend zu informieren.

Hinweis des Wasser- und Bodenverbandes

Auf dem Flurstück 75 befindet sich ein Gewässer 2. Ordnung, welches sich in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/ Obere Tollense“ befindet.

Das Gewässer L163 läuft oberirdisch als Graben. Die Bebauung sowie die Bepflanzung des Gewässerrandstreifens sind untersagt und die Bepflanzung darf erst im Abstand von 5 m zu Gewässer vorgenommen werden.

Hinweis des Wasserzweckverband Strelitz

Die Ortslage wird über das Wasserwerk Peckatel versorgt. Es besteht für die bebaubaren Grundstücke Anschluss- und Benutzungszwang.

Über die Ergänzungsfläche, Flurstück 24, verläuft eine Trinkwasserleitung. Diese endet in einem Wasserzählerschacht auf diesem Flurstück und dient der Versorgung des Grundstücks Brustorf Ziegelei, siehe Bestandsplanauszug auf der nächsten Seite. Bei einer Bebauung müsste diese Leitung umverlegt werden, um den erforderlichen Mindestabstand von 3m einhalten zu können.

Denkmalschutz/ Bodendenkmale

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilt in seiner Stellungnahme vom 05. Juni 2019 mit:

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass das o. g. Plangebiet vollständig in einem Bereich liegt, in dem **Bodendenkmale** bekannt sind bzw. der Umgebungsschutz dieser Bodendenkmale anzuwenden ist:

- ° Fundplatz 13 (Peckatel): Hütte + weitere Funde, Neuzeit
- ° Fundplatz 25 (Peckatel): Hütte, Neuzeit

Des Weiteren sind in der näheren Umgebung weitere Bodendenkmale bekannt, deren Ausmaß/ Ausdehnung, das nach bisherigem Kenntnisstand noch nicht bekannt ist, von denen anzunehmen ist, dass sie im Erdreich weiter ausgedehnt sind und bis in das Plangebiet reichen:

- ° Fundplatz 28 (Peckatel): Siedlung, frühe Slawenzeit und viele Funde, Slawenzeit
- ° Fundplatz 24 (Peckatel): Ziegelei, Neuzeit
- ° Fundplatz 32 (Peckatel): Fundstreuung, Urgeschichte

(siehe Anlage hierzu – blaue Kennzeichnung).

Entsprechend wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass alle Maßnahmen/ Veränderungen am Denkmal (hier: Eingriffe in den Erdboden im Bereich der Bodendenkmale) und Maßnahmen in der Umgebung eines Denkmals, wenn dadurch die Substanz oder das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt ist, sind gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) genehmigungspflichtig.

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde Genehmigungsbehörde.

Die Stellungnahme kann im Amt Neustrelitz-Land eingesehen werden

Kampfmittelbelastung

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst LPBK MV erhältlich.

aufgestellt: 02.08.2019