

Gemeinde Schloen-Dratow

Beschlussvorlage

31/2024/03

öffentlich

Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß § 4 Absatz 2 BauGB; "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung" der Gemeinde Peenehagen, OT Alt Schöna

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Einbringer:</i> Frau Kunstmann	<i>Datum</i> 12.01.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Finanzausschuss Schloen-Dratow (Vorberatung)		N
Gemeindevorvertretung Schloen-Dratow (Entscheidung)	22.02.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevorvertretung äußert zum Entwurf der "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung" der Gemeinde Peenehagen, OT Alt Schöna keine Anregungen und Hinweise.
Wahrzunehmende öffentliche Belange der Gemeinde werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Sachverhalt

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Alt Schöna wurde von der Gemeinde aufgestellt, um einerseits den Innenbereich (im Zusammenhang bebauten Ortsteil) deklatorisch festzulegen und andererseits um 3 Teilflächen im Außenbereich nun zusätzlich in den Innenbereich mitaufzunehmen und somit als "Ergänzungsflächen" einer zukünftigen Bebauung zuzuführen (Baulandschaffung). Die vollständigen Planunterlagen können unter: <https://www.amt-slw.de/seite/271503/bauleitplanung.html> (Gemeinde Peenehagen - Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) eingesehen werden.

Finanzielle Auswirkungen

keine

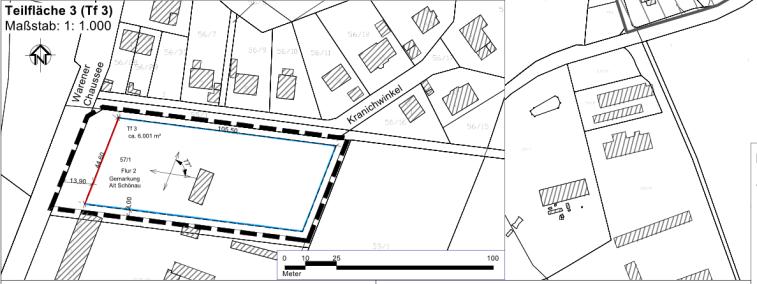
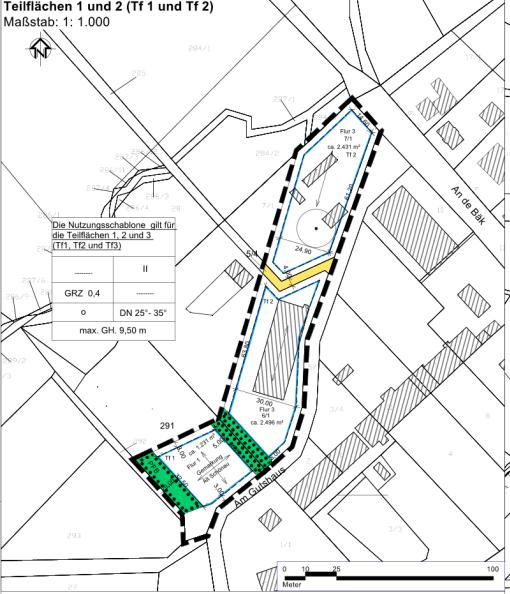
Anlage/n

1	Planzeichnung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung_Alt_Schöna_Entwurf (öffentlich)
---	---

Gemeinde Peenehagen - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT "Alt Schönaу"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung wird folgende Klarstellung und Ergänzungssatzung für den OT Alt Schönaу der Gemeinde Peenehagen erlassen:

§ 1 Räumliches Gebreich:
1. Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden die Grenzen für den inneren Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsstelle Alt Schönaу entsprechend der bestehenden Planung festgelegt.

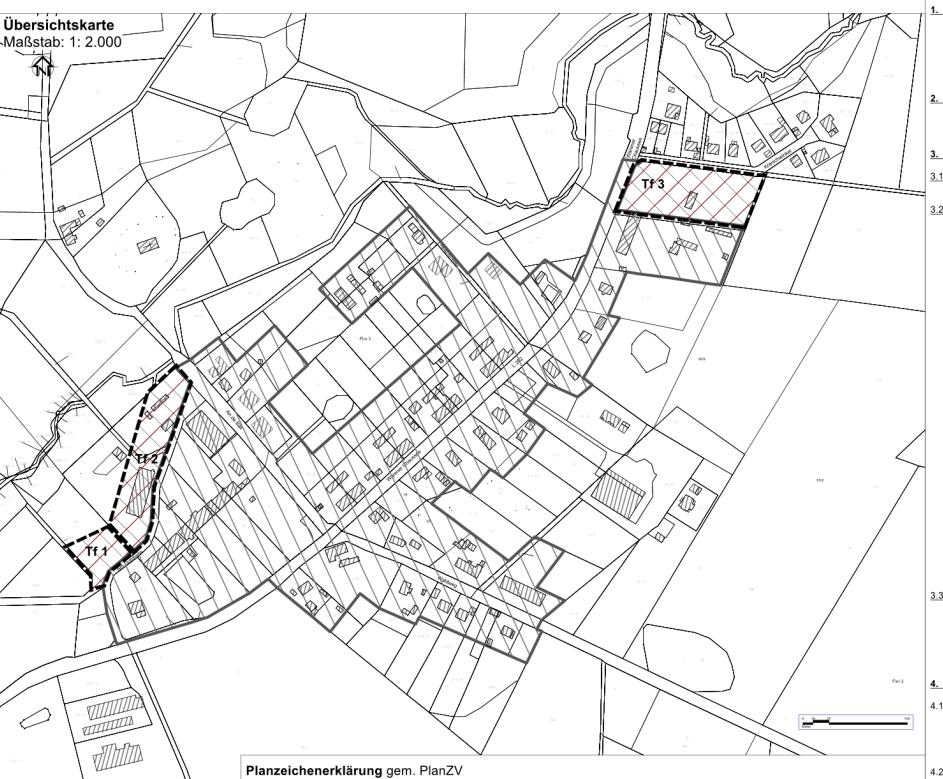
2. Die Planzeichnung Teil A mit den Pfostenfestsetzungen sowie die textlichen Festsetzungen Teil B und den örtlichen Bauvorschriften sind Bestandteile dieser Satzung.

3. Zu klärende Grenzen innerhalb der festgelegten Grenzen richten sich die planerischen Zulässigkeiten von Vorhaben ab der Bekanntmachung dieser Satzung nach § 34 BauGB.

§ 3 Inkrafttreten: Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der bewirkten Bekanntmachung in Kraft.

Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Auszug des Liegenschaftskatasters im Maßstab 1:1.000 vom 17.05.2023 vom Amt Seehausen/Waren des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Gemäß: Alt Schönaу.



Planzeichnerklärung gem. PlanZV

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

GH max. zulässige Gebäudehöhe in Metern
Die Nutzungsschablone für die Teilflächen 1, 2 und 3

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist.

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO-MV) vom 15. Oktober 2015 (BGBl. 2015 I S. 444, 2016 S. 26), das zuletzt vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 102) geändert worden ist.

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Einbaubedarfs (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 2011), (GVObI. M-V S. 77), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602) geändert worden ist.

- Konkretisierungsvorlesung der Landesbauordnung-Vorpommern (KV-M-V) vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 77), die zuletzt geändert wurde, Änderung: geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVObI. MV S. 467).

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommerns (Landesplanungsgesetz - LPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVObI. M-V 1998 S. 50), die zuletzt geändert wurde, Änderung: geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V S. 166, 181).

2. Bauweise, überbaute Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

■ Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

— Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

DN zulässige Dachneigung
25°-35°

Stellung der Hauptgebäude

— Stellung der Hauptgebäude

■ Ergänzungsfäche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

■ Klärungsfäche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

■ Flurstücksgrenzen (§ 168 Flurstücksnr.)

— Flurstücksgrenzen

■ Gebäude im Bestand

— Gebäude im Bestand

■ geschützter Baum nach § 18 NatSchG M-V

— geschützter Baum nach § 18 NatSchG M-V

— geschützter Baum nach § 18 NatSchG M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), d. f. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 184) geändert worden ist und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) in der derzeit geltenden Fassung, wird nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO eine Klarstellung und Ergänzungssatzung für den Ortsteil „Alt Schönaу“ folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung OT „Alt Schönaу“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Textliche Festsetzungen - Textteil B

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung besteht aus drei Abgrenzungen für drei Teillächen (Tf 1, Tf 2 und Tf 3).

Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieser Satzung.

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16 und 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Nutzung:
- Der Bereich zwischen nach § 18 BauNVO ist die Oberkannte der Mitte der Straße von der Mitte des Gebäudes.

- Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird mit 9,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

2. Bauweise, überbaute Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb der drei Teillächen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Pflegeplanung (PfPB)

Innherhalb der gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher zu erhalten.

3.2 Vermeidungsmaßnahmen

BV-1: Die Baufeldfreimachung hat ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres zu erfolgen. Außerhalb dieses Zeitfensters ist die Baufeldfreimachung nicht in der Tageszeitraum einzurichten.
FM-1: Bei Abriss von Gebäuden/Gehöften mit Quartierpotenzial dürfen die Arbeiten ausschließlich in der Zeit zwischen 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahrs nach vorheriger Kontrolle auf Tiere im Quartier durch eine fachkundige Person erfolgen. Innerhalb dieses Zeitfensters ist die Baufeldfreimachung durch eine öBB möglich.
FM-2: Die Ausführung der Arbeiten ist in den Tageszeitraum einzurichten.
ZE-1: Die Baufeldfreimachung hat ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahrs zu erfolgen. Außerhalb dieses Zeitfensters ist die Baufeldfreimachung nicht in der Tageszeitraum einzurichten.
ZE-2: Vor der Umsetzung eines Bauvorhabens ist die Vegetationsdecke in der Zeit zwischen dem 15.03 und 30.04 durch wöchentliche Mahd in drei Intervallzeiten kurz zu halten.
ZE-3: Ab Mai ist die Dauer der Baufeldfreimachung rechtzeitig ein temporär Rastplatz für die Überwinterungskräfte durch eine öBB einzurichten.

AM-1: Die Durchführung der Baufeldfreimachung hat ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahrs zu erfolgen. Sollte die Anwesenheit von Wildtieren im Bereich der Baufeldfreimachung verhindert werden, darf die darauffolgende Mahd nicht ausgezögert werden, sonst muss die Baufeldfreimachung zwischen 01.10. und 31.10. realisiert werden. Außerhalb dieses Zeitfensters ist die Baufeldfreimachung durch eine öBB möglich.
AM-2: Die Ausführung der Arbeiten ist in den Tageszeitraum einzurichten.
AM-3: Die Abholung der Baulandabfälle ist rechtzeitig im Rahmen der Beginn von Baurbeiten und bis zu deren Abschluss durch eine öBB zu erreichen.

E-1: Bei Fällung der potenziell vom Ereminent bedrohten Bäume sind diese in Ganzen zu fällen, wobei der Stamm im Stück zu belassen ist. Die gefällten Stämme sind einzeln auf einer Baulandabfüllung auf Nachweise des Ereminent zu unterstellen und bei Bedarf geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzhörde umzusetzen.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen (CE)

BV-1: Hochwasser-Niederkläre sind rechteckig vor Beginn der Abruchmaßnahmen (spätestens 3 Monate vorher) für Höhen- und Halbhöhlbrüter zu installieren.
FM-1: Bei einer zerstörung potentieller Habitate sind spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahmen Fledermaus-Ersatzquartiere an störungsarmen Standorten zu installieren.

4. Nutzung der solaren strahlungsenergie, insbesondere durch photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

IM-1: Im Geltungsbereich der Bebauungspläne sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindesfläche). Nutzbar ist jene Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie ausreichend ist und von wirtschaftlichen Gründen unverhindert kann.
IM-2: Werden auf einem Dach Solarmodule installiert, so kann die hieron beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindesfläche angerechnet werden.

II. Örtliche Bauvorschriften

Für die Nutzung im Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung liegenden Grundstücke innerhalb der Teillächen 1, 2 und 3 werden nach § 86 LBauO M-V folgende örtliche Bauvorschriften getroffen:

1. Fassaden
 - 1.1 Die Fassaden sind als Putz-, Fachwerkfassaden, als Fassadenteile mit Mauerwerk und Verbundmauerwerk auch im Wechsel mit Putzflächen zulässig.
 - 1.2 Holzfassaden, holzbetonete Häuser und Sonderkonstruktionen sind unzulässig.
2. Dächer
 - 2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35°, in den Farben rot, rotbraun, oder Anthrazit mit ungestrichenen Steinen zulässig.
 - 2.2 Doppelhöhlzäune sowie Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten
3. Einfriedungen
 - 3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Hinweise:

1. Abfall/Bodenschutz

Gemäß § 11 BodenSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BodenSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, das heißt die Funktionen des Bodens sind sicher bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigung sind abzuwehren.

3. Belebung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser soll ornithisch versickern ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einem Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Beläge entgegenstehen (§ 55 WHG).

Das Kompenstationsschmalen

Der Kompenstationsschmalen von 612 KfA (m²) wird durch den Kauf von Ökopunkten des Okopunktes MSE-041 „Naturland Rosenhof bei Hohenwitz“ in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ ausgeglichen.

VERFAHRENSSMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____ 2023. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt geworden.

Peenehagen, den Haack, Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am _____ 2023 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit der Begründung geblügt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Peenehagen, den Haack, Bürgermeister

3. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ 2023 nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich im Internet erstellt. Die öffentliche Auslegung ist auf jedem Schlagwort zur Nutzung der Satzung bestimmt.

Die Auslegung ist auf jedem Schlagwort zur Nutzung der Satzung bestimmt. Die Auslegung ist auf jedem Schlagwort zur Nutzung der Satzung bestimmt. Die Auslegung ist auf jedem Schlagwort zur Nutzung der Satzung bestimmt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am _____ 2023 zur Abgabe einer Steuerahmung aufgefordert worden.

Peenehagen, den Haack, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Offizialen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ 2023 abgeleitet geprift. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT „Alt Schönaу“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am _____ 2023 der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am _____ 2023 gefügt.

Peenehagen, den Haack, Bürgermeister

6. Der kategoristische Bestand im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinzu die lagegerechte Darstellung der Grenzzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung ergibt, ob die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeltet werden.

Peenehagen, den Haack, Bürgermeister

7. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgerufen.

Peenehagen, den Haack, Bürgermeister

8. Die Satzung ist mit Ablauf des _____ 2020 in Kraft getreten.

Peenehagen, den Haack, Bürgermeister

9. Der Katalast- und Vermessungsamt

Quelle: https://www.geoportal-mv.de

Erstellt am: 07.03.2023 Punktverhältnisse: 1 Punkt = 1000m

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Peenehagen

Ortsteil „Alt Schönaу“

Übersichtsplan unmaßstäblich

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Gemeinde Peenehagen

Ortsteil „Alt Schönaу“

Quelle: https://www.geoportal-mv.de

Erstellt am: 07.03.2023 Punktverhältnisse: 1 Punkt = 1000m

AUFTRÄGGERBER:

Gemeinde Peenehagen

anliegenden stadtplan. ingenieure

Waren Warenstraße 4, 17192 Waren

Tel.: (0395) 581203 Fax: (0395) 581215

Maßstab: _____

Datum: Dezember 2023

Gemarkung: Alt Schönaу

Planstand: Entwurf

Bearbeiter: Ing. M.Sc. Stadtplanung Yasmin Kahn-Pohl

N/20200606_Alt Schönaу_20_Entwurf/FWG/Endversion, Überarbeitet