

# Gemeinde Schloen-Dratow

## Beschlussvorlage

31/2024/03

öffentlich

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

<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
Gemeindevertretung Schloen-Dratow (Entscheidung)	22.02.2024	Ö

#### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung äußert zum Entwurf der "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung" der Gemeinde Peenehagen, OT Alt Schönau 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 Schönau 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

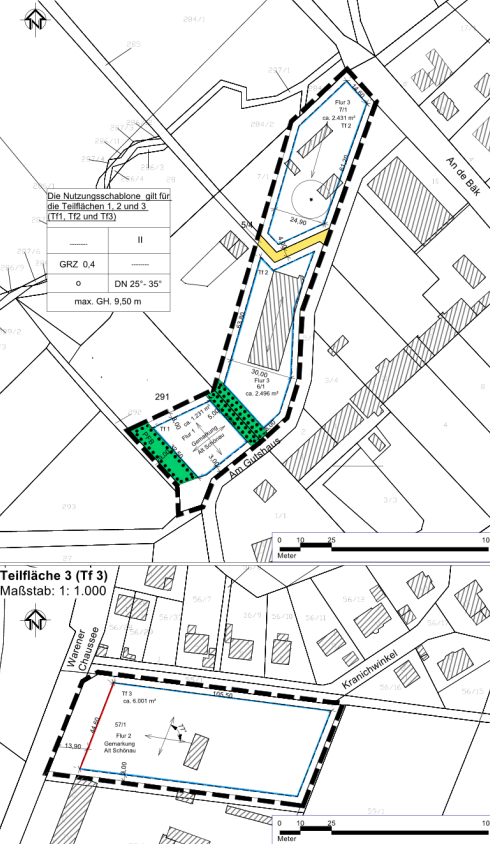
1	Planzeichnung Klarstellungs-und Ergänzungssatzung_Alt_Schönau_Entwurf (öffentlich)
---	--

# Gemeinde Peenehagen - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT "Alt Schönau"

### PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Teilflächen 1 und 2 (Tf 1 und Tf 2)  
Maßstab: 1: 1.000



Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Peenehagen vom xx.xx.2023 folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den OT Alt Schönau der Gemeinde Peenehagen erlassen:

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich:**

1. Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden die Grenzen für den Innenbereich sowie den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Schönau entsprechend der beigefügten Planzeichnung festgelegt.

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

§ 2 **Zulässigkeitsbereich von Vorhaben:** Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach 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 Seelandchaft Waren des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Gemarkung: Alt Schönau.

### Rechtsgrundlagen

**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 Nr. 184) geändert worden ist.

**BauNutzVO** (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuM-V)** vom 15. Oktober 2015 (GVBlM.V. S. 344, 2016 S. 28), das zuletzt vom 26. Juni 2021 (GVBlM.V. S. 1033) geändert worden ist.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 66), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602) geändert worden ist.

**Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV-MV)** vom 13. Juli 2011 (GVBlM. M.V. S. 777), letzte berichtigende Änderung geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBlM. M.V. S. 487).

**Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** (d.F. der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBlM. M-V Nr. 593, 613), letzte berichtigende Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVBlM. M-V. S. 166, 181).

Übersichtskarte  
Maßstab: 1: 2.000



### Planzeichnenerklärung 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 (§ 19 BauNVO)

Die Nutzungsgeschabone für die Teilflächen 1, 2 und 3

Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

Bauweise Dachform/Dachneigung

max. zulässige Gebäudehöhe

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

#### 3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

DN 25°-35°

Steilung der Hauptgebäude

2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

5. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

6. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 1 BauGB)

geschützter Baum nach § 18 NatSchNG M-V

#### 7. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

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

Klarstellungsfächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Flurstücksgrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Flurstücknummer

Gebäude im Bestand

**Textliche Festsetzungen - Textteil B**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)  
Die planungsrechtliche Ergänzungssatzung besteht aus drei Abgrenzungen für drei Teilflächen (Tf 1, Tf 2 und Tf 3).

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
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 Anlagen:  
- Der Bezugspunkt nach § 18 BauNVO ist die Oberkante der Mitte der Straße von der Mitte des Gebäudes.  
- Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird mit 9,50 m über den Bezugspunkt festgesetzt.

**2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)**  
Garagen und Carports sind innerhalb der drei Teilflächen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**3. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**  
3.1 Pflanzbindung (PflB)  
Innerhalb 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 28.09.02. des Folgejahres zu erfolgen. Außerhalb dieses Zeitfensters ist die Baufeldfreimachung durch eine ökologische Baugabelung (ÖBB) möglich.  
BV-2: Die Ausführung der Arbeiten ist in den Tageszeitraum einzuräumen.  
FM-1: Bei Abbruch von Gebäuden/Geböuden mit Quartierpotenzial dürfen die Arbeiten ausschließlich in der Zeit zwischen 01.10. bis 28.09.02. des Folgejahres nach vorheriger Kontrolle auf Tiere im Quartier durch eine fachkundige Person erfolgen. Außerhalb dieses Zeitfensters ist die Baufeldfreimachung durch eine ÖBB möglich.  
FM-2: Die Ausführung der Arbeiten ist in den Tageszeitraum einzuräumen.  
ZE-1: Die Baufeldfreimachung hat ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.09.02. des Folgejahres zu erfolgen. Außerhalb dieses Zeitfensters ist die Baufeldfreimachung durch eine ÖBB möglich.  
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 Intervallen kurz zu halten.  
ZE-3: Ab Mai ist für die Dauer der Baufeldfreimachung rechtzeitig ein temporärer Replizenschutzzaun mit Überlebensschutz durch eine ökologische Baugabelung zu installieren. Die Maßnahme ist zu dokumentieren und der uNB vorzulegen.  
AM-1: Die Durchführung der Baufeldfreimachung hat ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.09.02. des Folgejahres zu erfolgen. Sollte die Anwesenheit von Amphibien im Winterquartier durch Vertreiben oder Kartieren im darauffolgenden Frühjahr nicht ausgeschlossen worden sein, muss die Baufeldfreimachung zwischen 01.10. und 31.03. realisiert werden. Außerhalb dieses Zeitfensters ist die Baufeldfreimachung durch eine ÖBB möglich.  
AM-2: Die Ausführung der Arbeiten ist in den Tageszeitraum einzuräumen.  
AM-3: Ein Amphibienenschutzzaun ist rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten und bis zu deren Abschluss durch eine ÖBB zu errichten.  
E-1: Bei Fällung der potenziell vom Eremiten besiedelten Bäume sind diese im Ganzen zu fällen, wobei der Stamm in Stück zu belassen ist. Die gefällten Stämme sind durch eine ökologische Baugabelung auf Nachweise des Eremiten zu untersuchen und bei Befund geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde umzusetzen.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen (CEE)  
BV-1: Hochwertige Nistkästen sind rechtzeitig vor Beginn der Abbruchmaßnahmen (spätestens 3 Monate vor) für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter zu installieren.  
FM-1: Bei einer Zerstörung potenzieller Habitate sind spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahmen Fließdema- Ersatzquartiere an störungsarmen Standorten zu installieren.

**4. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**  
4.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Nutzer ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.  
4.2 Werden auf einem Dach Solarmodule installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

#### II. Örtliche Bauvorschriften

Für die Gestaltung des im Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung liegenden Grundstücke innerhalb der Teilflächen 1, 2 und 3 werden nach § 86 LBAuM-V folgende örtliche Bauvorschriften getroffen:

##### 1. Fassaden

1.1 Die Fassaden sind als Putz-, Fachwerkfassaden, als Fassadenteile mit Mauerwerk und Verbländmauerwerk auch im Wechsel mit Putzflächen zulässig.  
1.2 Holzfasaden, holzbohlen Häuser sowie Kunststoffverkleidungen 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 unglasierten Steinen zulässig.  
2.2 Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

##### 3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen die Höhe von 1,20 m nicht übersteigen.

#### Hinweise:

**1. Abfall/Bioschmutz**  
Gemäß § 1 BodsSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der Bauausführung sind Zielsetzungen des BodsSchG und BodsSchG M-V zu berücksichtigen, das heißt die Funktionen des Bodens sind sicher bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigung sind abzuwehren.

**2. Beseitigung des Niederschlagswassers**  
Das Niederschlagswasser soll ordnungsgemäß versickern ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

**3. Kompensationsmaßnahmen**  
Der Kompensationsumfang von 9.612 KfA (m²) wird durch den Kauf von Ökopunkten des Ökokontos MSE-041 „Naturland Rosenholz bei Hohenzieritz“ in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ ausgleichend.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_ 2023. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

3. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben get. der Vorwelt, dass eine Auslegung im Internet ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich und im Internet bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Auforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

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 Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_ 2023 abschließend geprüft. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT "Alt Schönau", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am \_\_\_\_ 2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_ 2023 gebilligt.

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagertypischen Darstellung der Grenzpunkte get. der Vorwelt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

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

8. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

9. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

10. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

11. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

12. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

13. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

14. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

15. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

16. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

17. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

18. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

19. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

20. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

21. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

22. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

23. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

24. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

25. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

26. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

27. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

28. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

29. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

30. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

31. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.

32. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ in Kraft getreten.