

# Gemeinde Schloen-Dratow

## Beschlussvorlage

31/2025/13

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> 20.06.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Finanzausschuss Schloen-Dratow (Vorberatung)	24.06.2025	N
Gemeindevorvertretung Schloen-Dratow (Entscheidung)	10.07.2025	Ö

#### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevorvertretung äußert zum erneuten 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).

Hierzu wurde die Gemeinde bereits im vergangenen Jahr beteiligt und hat keine Einwände geäußert. Im Ergebnis der Stellungnahmen zur 1. Beteiligung wurde der Entwurf überarbeitet. Die Gemeinde wird daher nun nochmals um Stellungnahme gebeten.

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	Alt_Schöna_Entwurf_2025 06 19 (öffentlich)
---	--

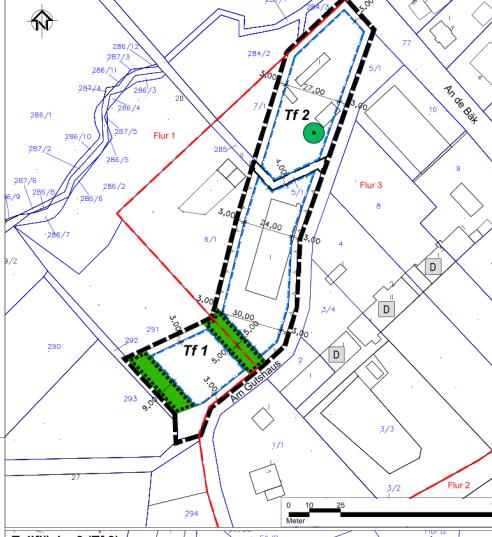
# Gemeinde Peenehagen - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT "Alt Schönaу"

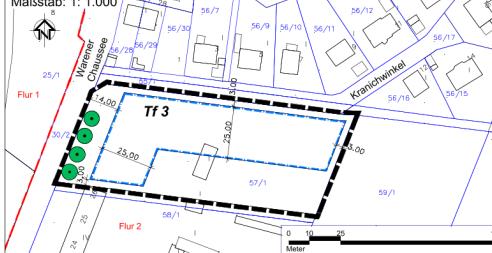
(Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Feststellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Alt Schönaу vom 23. März 1995 außer Kraft.)

### PLANZEICHNUNG (TEIL A)

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



Teilfläche 3 (Tf 3)  
Maßstab: 1: 1.000



**Räumlicher Geltungsbereich:**  
Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden die Grenzen für den Zusammenhang bebauter Ortsbezirk Alt Schönaу einschließlich eingeschlossener und abgrenzbarer Flächen entsprechend der beigefügten Planzeichnung mit Flurstücksgaben festgelegt!

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

- Detaillierte Auslegung der Baugesetze (DABV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 777), die zuletzt durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVBl. M-V S. 110) geändert worden ist.

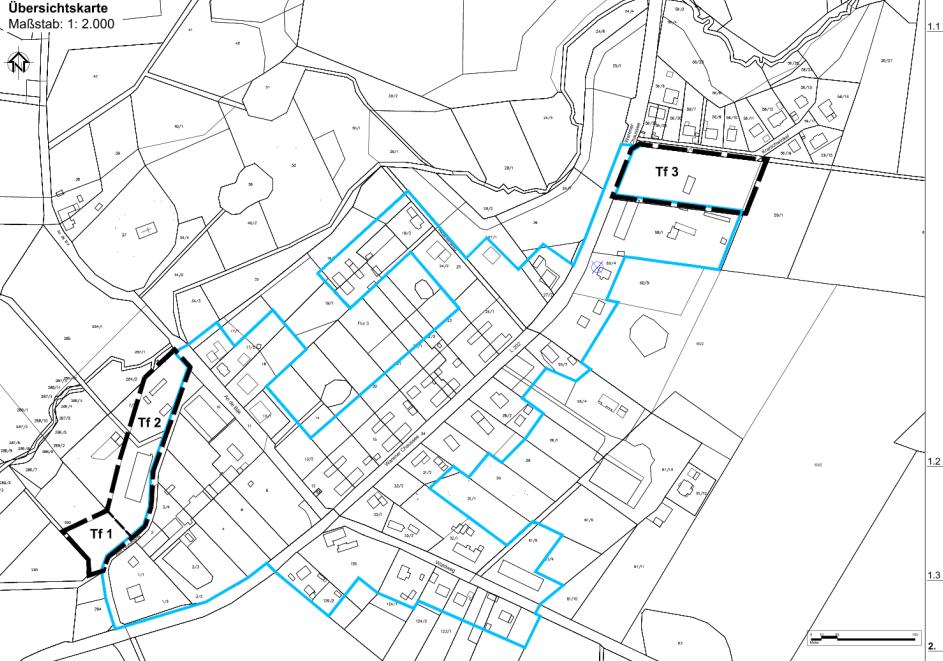
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- Verordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommerns über die Änderung des M-V vom 13. Juni 2011 (GVBl. M-V S. 777), die berichtigte Fassung vom 16. Mai 2023 (GVBl. M-V S. 351) galt.

- Gesetz über die Errichtung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPiG) i.d.R. der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V 1998 S.503, 613), letzter berichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVBl. M-V S. 149).

### Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Auszug des Liegenschaftskatasters im Maßstab 1:1000 vom 17.05.2023 vom Amt Seenlandschaft Waren des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Gemarkung: Alt Schönaу



### Planzeichnerklärung gem. PlanZV

#### 1. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Baugrenze mit Abstandsmaßen  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

#### 4. Sonstige Planzeichen

Grenze der Erhaltungsflächen  
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

#### 2. Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 5 im Sinne Nr. 3 BauGB)

#### 3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

geschützter Baum und Aileen nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V

geodätischer Höhenfestpunkt

D Einzelmonmale

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen

Flurstücknummer  
(§ 168)

Gebäude im Bestand

#### Hinweise:

##### 1. Abfallwirtschaft

Gemäß § 1 BGBSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der Bauausführung sind die Zonengrenzen und Grenzen der BBDschG und BGBSchG M-V zu beachten, das heißt die Funktion des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigung sind abzuwehren. Bei bodenschädigenden Prozessen sind Vorkehrungen zu treffen, einschließlich der Wiederherstellung der Baurebenenflächen und Bauteileinrichtungen nach Beendigung der Baumaßnahmen.

##### 2. Beseitigung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken ortsgenau versickern und darf nicht in die Bewässerungsanlagen oder Stauseen geleitet werden. Der darf nicht direkt vom Plangebiet in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

##### 3. Denkmalschutz

Die Unterschutzstellung der Einzeldenkmale ist zu wahren. Einzeldenkmale sind nach demzeitigem Kenntnisstand im Bereich des Vorhabens nicht bekannt. Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodenkennmarken) neu entdeckt werden. Für Bodenmarken, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gilt § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzhörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind in unveränderlich Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erfüllt sich nach Werktage nach Zugang der Anzeige. Die untere Denkmalschutzhörde kann die Frist im Rahmen des dem Vorhabenträger Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist und § 86 Landesbauordnung (LbauO M-V) in ihrer derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Peenehagen die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortes "Alt Schönaу" bestehend aus der Klarstellung und Ergänzung des Ortes "Alt Schönaу", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Feststellungen (Teil B) erlassen.

#### Textliche Feststellungen - Teil B

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung, bestehend aus drei Teilflächen (Tf 1, Tf 2 und Tf 3), gilt § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB.

##### 1. Planungsrechtliche Feststellungen

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

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

##### 3. 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 Baubelebung (ÖBB) möglich.

BV-2: Die Aufführung der Arbeiten ist in dem Tageszeitraum einzurichten,

FM-1: Der Anbau von Gebäuden/Gehöften mit Quersicherheitspotential dürfen die Arbeiten ausschließlich in der Zeit zwischen dem 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 Aufführung der Arbeiten ist in dem Tageszeitraum einzurichten,

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: Bei der Umsetzung einer Bauvorhabens ist die Geotextilienzone

ZE-3: Ab Mai für die Dauer der Baufeldfreimachung rechthaltig eine temporäre Reptilienschutzzuna mit Oberklettterschutz durch eine ökologische Baubelebung zu installieren. Die Maßnahme ist zu dokumentieren und der Gemeindevertretung vorzulegen.

AM-1: Die Dokumentation der Maßnahmen ist in dem Tageszeitraum einzurichten,

AM-2: Die Dokumentation der Maßnahmen ist in dem Tageszeitraum einzurichten,

AM-3: Ein Amphibienschutzzuna ist rechtzeitig vor Beginn von Baurbeiten und bis zu deren Abschluss durch einen öBb zu errichten.

E-1: Bei Fällen der Entfernung von Erlen-Eschen-Erlen müssen die Bäume bis zur Basis abgesägt werden, wobei der Stumpf im Raum zu belassen ist. Die gefallenen Stämme sind durch eine ökologische Baubelebung auf Nachwuchs des Erlenbestandes zu untersuchen und bei Bedarf geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzhörde umzusetzen.

E-2: Die kategoristische Bestand im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hinsichtlich der ländlerischen Darstellung der Grenzen ist zu prüfen, ob eine Prüfung nur grob erfolgt, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neubrandenburg, den

Kataster- und Vermessungsamt

7. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird am \_\_\_\_\_ 20. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wird mit Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ 20. geplänet.

Peenehagen, den

Haack, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ 20. abschließend geprüft. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Alt Schönaу", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am \_\_\_\_\_ 20. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wird mit Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ 20. geplänet.

Peenehagen, den

Haack, Bürgermeister

6. Die kategoristische Bestand im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hinsichtlich der ländlerischen Darstellung der Grenzen ist zu prüfen, ob eine Prüfung nur grob erfolgt, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neubrandenburg, den

Kataster- und Vermessungsamt

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

—

Peenehagen, den

Haack, Bürgermeister

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

Peenehagen, den

Haack, Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.12.2023. Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt gemacht worden.

Peenehagen, den

Haack, Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 05.12.2023 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit der Begründung geplänet 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 22.01.2024 bis einschließlich 01.03.2024 nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich und im Internet ausliegen.

Peenehagen, den

Haack, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs 1 Nr. 2 und 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 04.01.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen worden.

Peenehagen, den

Haack, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ 20. abschließend geprüft. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Alt Schönaу", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am \_\_\_\_\_ 20. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wird mit Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ 20. geplänet.

Peenehagen, den

Haack, Bürgermeister

6. Die kategoristische Bestand im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hinsichtlich der ländlerischen Darstellung der Grenzen ist zu prüfen, ob eine Prüfung nur grob erfolgt, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neubrandenburg, den

Kataster- und Vermessungsamt

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

—

Peenehagen, den

Haack, Bürgermeister

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

Peenehagen, den

Haack, Bürgermeister

9. Die kategoristische Bestand im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hinsichtlich der ländlerischen Darstellung der Grenzen ist zu prüfen, ob eine Prüfung nur grob erfolgt, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neubrandenburg, den

Kataster- und Vermessungsamt

10. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

—

Peenehagen, den

Haack, Bürgermeister

11. Die kategoristische Bestand im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hinsichtlich der ländlerischen Darstellung der Grenzen ist zu prüfen, ob eine Prüfung nur grob erfolgt, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neubrandenburg, den

Kataster- und Vermessungsamt

12. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

—

Peenehagen, den

Haack, Bürgermeister

13. Die kategoristische Bestand im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hinsichtlich der ländlerischen Darstellung der Grenzen ist zu prüfen, ob eine Prüfung nur grob erfolgt, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neubrandenburg, den

Kataster- und Vermessungsamt

14. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

—

Peenehagen, den

Haack, Bürgermeister

15. Die kategoristische Bestand im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hinsichtlich der ländlerischen Darstellung der Grenzen ist zu prüfen, ob eine Prüfung nur grob erfolgt, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neubrandenburg, den

Kataster- und Vermessungsamt

16. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

—

Peenehagen, den

Haack, Bürgermeister

17. Die kategoristische Bestand im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hinsichtlich der ländlerischen Darstellung der Grenzen ist zu prüfen, ob eine Prüfung nur grob erfolgt, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neubrandenburg, den

Kataster- und Vermessungsamt

18. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

—

Peenehagen, den

Haack, Bürgermeister

19. Die kategoristische Bestand im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hinsichtlich der ländlerischen Darstellung der Grenzen ist zu prüfen, ob eine Prüfung nur grob erfolgt, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neubrandenburg, den

Kataster- und Vermessungsamt

20. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

—

Peenehagen, den

Haack, Bürgermeister

21. Die kategoristische Bestand im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hinsichtlich der ländlerischen Darstellung der Grenzen ist zu prüfen, ob eine Prüfung nur grob erfolgt, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neubrandenburg, den

Kataster- und Vermessungsamt

22. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

—

Peenehagen, den

Haack, Bürgermeister

23. Die kategoristische Bestand im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hinsichtlich der ländlerischen Darstellung der Grenzen ist zu prüfen, ob eine Prüfung nur grob erfolgt, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neubrandenburg, den

Kataster- und Vermessungsamt

24. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

—

Peenehagen, den

Haack, Bürgermeister

25. Die kategoristische Bestand im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hinsichtlich der ländlerischen Darstellung der Grenzen ist zu prüfen, ob eine Prüfung nur grob erfolgt, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neubrandenburg, den

Kataster- und Vermessungsamt

26. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

—

Peenehagen, den

Haack, Bürgermeister

27. Die kategoristische Bestand im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hinsichtlich der ländlerischen Darstellung der Grenzen ist zu prüfen, ob eine Prüfung nur grob erfolgt, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neubrandenburg, den

Kataster- und Vermessungsamt

28. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

—

Peenehagen, den

Haack, Bürgermeister

29. Die kategoristische Bestand im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hinsichtlich der ländlerischen Darstellung der Grenzen ist zu prüfen, ob eine Prüfung nur grob erfolgt, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neubrandenburg, den

Kataster- und Vermessungsamt