

Gemeinde Torgelow am See

Beschlussvorlage

10/2025/18

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

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Torgelow am See (Entscheidung)	21.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung äußert zum erneuten 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).

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_Schönau_Entwurf_2025 06 19 (öffentlich)
---	---

Gemeinde Peenehagen - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

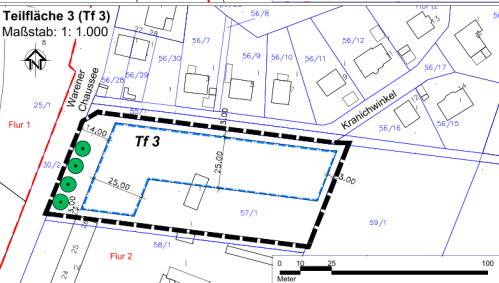
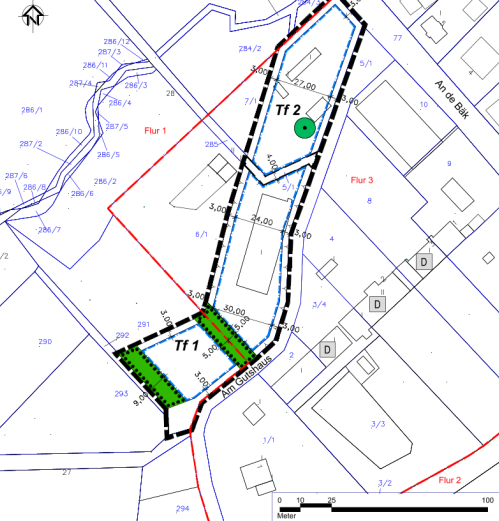
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT "Alt Schönau"

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

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Teilflächen 1 und 2 (Tf 1 und Tf 2)

Maßstab: 1:1.000



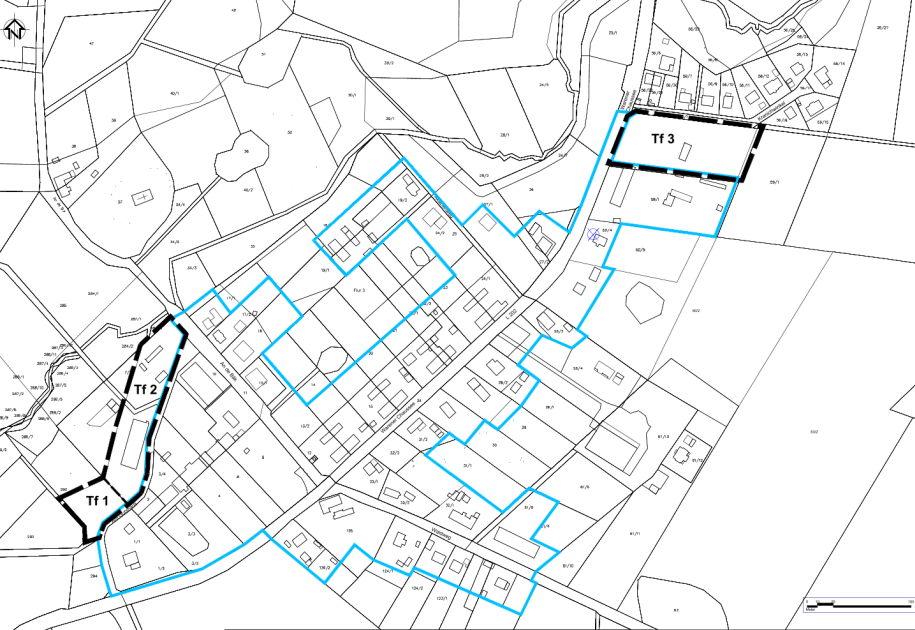
Räumlicher Geltungsbereich:
Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alt Schönau einschließlich einbezogener Außenbereichsfälle entsprechend der beigefügten Planzeichnung mit Flurstücksangaben festgelegt.

Zulässigkeit von Vorhaben: Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauBG.

Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Auszug des Liegenschaftskatasters im Maßstab 1:1.000 vom 17.05.2023 vom Amt Seenlandkreis Waren des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte Gemarkung: Alt Schönau

Übersichtskarte
Maßstab: 1: 2.000



Planzeichenerklärung gem. PlanZV

1. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG; § 23 BauVO)

Baugrenze mit Abstandsmäßig (§ 23 Abs. 3 BauVO)

2. Erhaltung von Gehölzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG)

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

3. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauBG)

geschützter Baum und Ästen nach § 17 und 19 NatSchG M-V

geodätische Höhenfestpunkt

Einzeldenkmale

4. Sonstige Planzeichen

Grenze der Ergänzungsfächen (§ 9 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauBG)

Grenze der Klarstellungsfäche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauBG)

Alltagsverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5m Sinne Nr. 3 BauBG)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu betretende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

5. Darstellung ohne Normcharakter

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnr.

Gebäude im Bestand

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauBG) i. d. F. 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, und § 66 Landesbauordnung (LBO M-V) in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Peenehagen vom 20.05.2024 die Feststellungs- und Abrundungssatzung vom 23. März 1995 (Darstellung siehe Begründung Abs. 1) aufgehoben und folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des Ortsteils "Alt Schönau", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Textliche Festsetzungen, Teil B
Im Geltungsbereich der Ergänzungsatzung, bestehend aus drei Teilflächen (Tf 1, Tf 2 und Tf 3), gilt § 34 Abs. 5 Satz 2 BauBG.

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

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

1.1 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 Baubegleitung (öBB)** möglich.

BV-2: Die Ausführung der Arbeiten ist in den Tageszeiträumen einzuordnen. FM-1: Bei Abruch von Gebäuden/Gehölzen 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 Tageszeiträumen einzuordnen. 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 Reptilienschutzzaun mit Überlebensschutz durch eine ökologische Baubegleitung zu installieren. Die Maßnahme ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde 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 Verböden oder Kartieren im darauffolgenden Frühjahr nicht ausgeschlossen werden sein, 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 Tageszeiträumen einzuordnen. AM-3: Ein Amphibienschutzzaun ist rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten und bis zu deren Abschluss durch eine öBB zu errichten.

E-1: Bei Fällung der potenziell vom Erremiten besiedelten Bäume sind diese im Ganzen zu fällen, wobei der Stamm im Stück zu belassen ist. Die gefällten Stämme sind durch eine ökologische Baubegleitung auf Nachweise des Erremiten zu untersuchen und bei Befund geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

1.2 Ausgleichsmaßnahmen (CEF)
BV-1: Hochwertige Nistkästen sind rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten (spätestens 3 Monate vorher) für Höhlen- und Halbhöhlenbrüder zu installieren. Es ist darüber ein Nachweis gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu erbringen.

FM-1: Bei einer Zerstörung potentieller Habitate sind spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahmen Fledermaus-Ersatzquartiere an störungsarmen Standorten zu installieren. Es ist darüber ein Nachweis gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu erbringen.

1.3 Kompensationsmaßnahmen
Der Kompensationsumfang von 9.612 KfA (m²) wird durch den Kauf von Ökopunkten des Ökoprozents MSE-041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenziehtz“ in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ ausgeglichen.

2. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauBG)

2.1 Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung 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 (Solarminderfläche). Der geringste Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Bei Einzeldenkmälern ist die Anbringung von Solarpanelen mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen und zu beantragen.

2.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindeelfläche angerechnet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

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

2. Die Gemeindevertretung hat am 05.12.2023 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 in der Zeit vom 22.01.2024 bis einschließlich 01.03.2024 nach § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich und im Internet ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist 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 BauBG.

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

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

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagentreuen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, 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) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

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

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Neubrandenburg, den Kataster- und Vermessungsamt

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin

Peenehagen, den Haack, Bürgermeisterin