GEMEINDE RAMIN

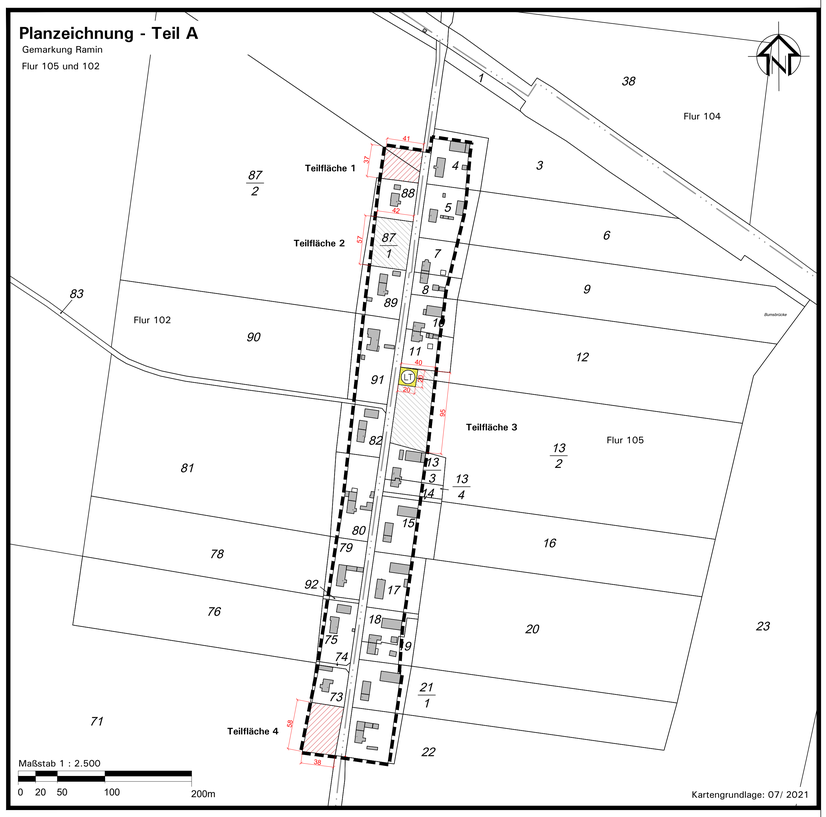
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmagerower Weg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Orteil Schmagerower Weg der Gemeinde Ramin, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A

Gemarkung Ramin

Flur 105 und 102



TEXT-TEIL B

Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Kataster- und Vermessungsamt, Regionalstandort Anklam, Mühlenstraße 43, 17389 Anklam.

Stand Liegenschaftskataster: Juli / 2021

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Flurstücke bzw. Teilbereiche der Flurstücke 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13/2, 13/3, 13/4, 14, 15, 17, 18, 19, 21/1, 22 der Flur 105 und 23 Flurstücke bzw. Teilbereiche der Flurstücke 86, 87/2, 88, 87/1, 89, 91, 83, 82, 80, 79, 92, 75, 74, 73, 71 der Flur 102 der Gemarkung Ramin.

Der Geltungsbereich ist in dem anliegendem Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, mit einer breiten gerissenen Linie dargestellt.

Größe des Satzungsbereichs: ca. 6,4 ha

I. Planinhalt und Festsetzungen

Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmagerower Weg der Gemeinde Ramin wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil klargestellt und um Flurstücke bzw. Teilbereiche der Flurstücke 86, 87/2 und 71 der Flur 102 Gemarkung Ramin ergänzt.

Die Bau- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Grundstücke fungieret dabei als maßstabsbildende Bebauung und verleiht damit den Ergänzungsflächen eine ausreichende Prägung. Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V sind nicht erforderlich. Die Gestaltung der zu errichtenden Wohngebäude muss sich gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist eine Fläche für einen Feuerlöschteich festgesetzt. Der Löschwasserteich und die bauliche Ausführung müssen die Anforderungen nach den geltenden Vorschriften erfüllen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Für Außenbereichsgrundstücke die gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in die Satzung aufgenommen werden, ist der Eingriff wie folgt auszugleichen (gem. § 13 BNatSchG).

In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens:

- 20 qm Strauchpflanzung (2x verpflanzte Qualität)
- 1 Baum (2x verpflanzt, Stammumfang 12 cm-14 cm)

Aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen auf der der Landschaft zugewandten Seite vorzunehmen.

II. Hinweise

1. Bodendenkmale (§9 Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbruche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt fur Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

2. Bau- und Kunstdenkmale

Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind keine Baudenkmale entsprechend der Denkmalliste des LK Vorpommern - Greifswald bekannt.

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.

4. Abfall

Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern.

Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.

5. Bodenschutz:

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültige Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.

6. Wasser

Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.

Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. weitere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden.

Sollte bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, so stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis. (Grundwasserstand bei ungefähr +/- 18m)

Die Einleitung von Niederschlagswasser des geplanten Bauvorhabens in ein stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Nach § 38 (3) WHG sind im Außenbereich Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante (z.B. Gräben) ab der Böschungsoberkante. Die Gewässerrandstreifen sind frei von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zu halten. Ferner dürfen keine Zäune errichtet werden.

Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.

Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Ramin hat am 16.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmagerower Weg beschlossen.

   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2021 im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Löcknitz - Penkun" und im Internet unter www.amt-loecknitz-penkun.de/alp/Amtsblatt/ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am 03.12.2021 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

   Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am 03.12.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmagerower Weg der Gemeinde Ramin und die Begründung, wurden durch die Gemeindevertretung am 16.11.2021 gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2021 bis einschließlich 28.01.2022 im Amt Löcknitz - Penkun, Chausseestraße 30, 17321 Löcknitz zu den Dienstzeiten oder nach Vereinbarung öffentlich für jedermann ausgelegen und im Internet unter www.amt-loecknitz-penkun.de/alp/Amtsblatt/ zur Verfügung gestanden.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

4. Der erneute Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmagerower Weg der Gemeinde Ramin und die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung am .....2022 gebilligt.
   Die erneute Beteiligung wurde inhaltlich beschränkt auf einzelne geänderte und ergänzte Teile gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt.

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Ramin, den ....
   Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstabs 1: 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden,

   Anklam, den ....
   Kataster- und Vermessungsamt

7. Die Gemeindevertretung hat am ..... die Klarstellung- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmagerower Weg, bestehend aus dem Planteil und der Begründung als Satzung beschlossen.
   Die Satzung, bestehend aus dem Planteil und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

   Ramin, den ....
   Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmagerower Weg sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt und im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden.

   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§214 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5, Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

   Die Satzung ist mit Ablauf des Bekanntmachungstages in Kraft getreten.

   Ramin, den ....
   Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. sonstige Planzeichen

	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichsdes Bebauungsplans	§ 34 Abs. 4 BauGB

2. Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
LT	Zweckbestimmung: Löschwasserteich	

3. Darstellung ohne Normcharakter

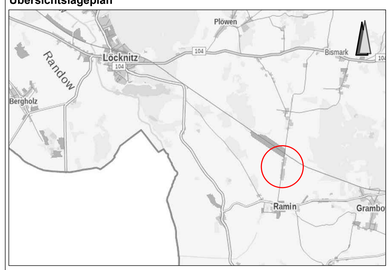
	Ergänzung des Innenbereichs	§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
	Baulücke	
	Bestandsgebäude	
13/3	Flurstücksgrenzenmit Nummer	
	Flurgrenzen mit -nummer	
4.00m	Maßkette / Bemaßung	

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVOBl.M-V, S.615, 618)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** 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),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern** (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255),
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- **Hauptsatzung der Gemeinde Ramin**

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

Übersichtslageplan



Quelle: Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de Stand: 20.07.2021

ENTWURF

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Ramin für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmagerower Weg

Gemarkung Ramin, Flur 102 und 105

Auftraggeber: Gemeinde Ramin über
Amt Löcknitz-Penkun
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz
Tel. (039754)50122

städtebauliche Planung : lutz braun architekt + stadtplaner
stadtbau.architekten.nb
Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg
Tel. 0395 363171-52

Planteil A: M 1:2.500 (Format: A0)	Datum: 20.05.2022