

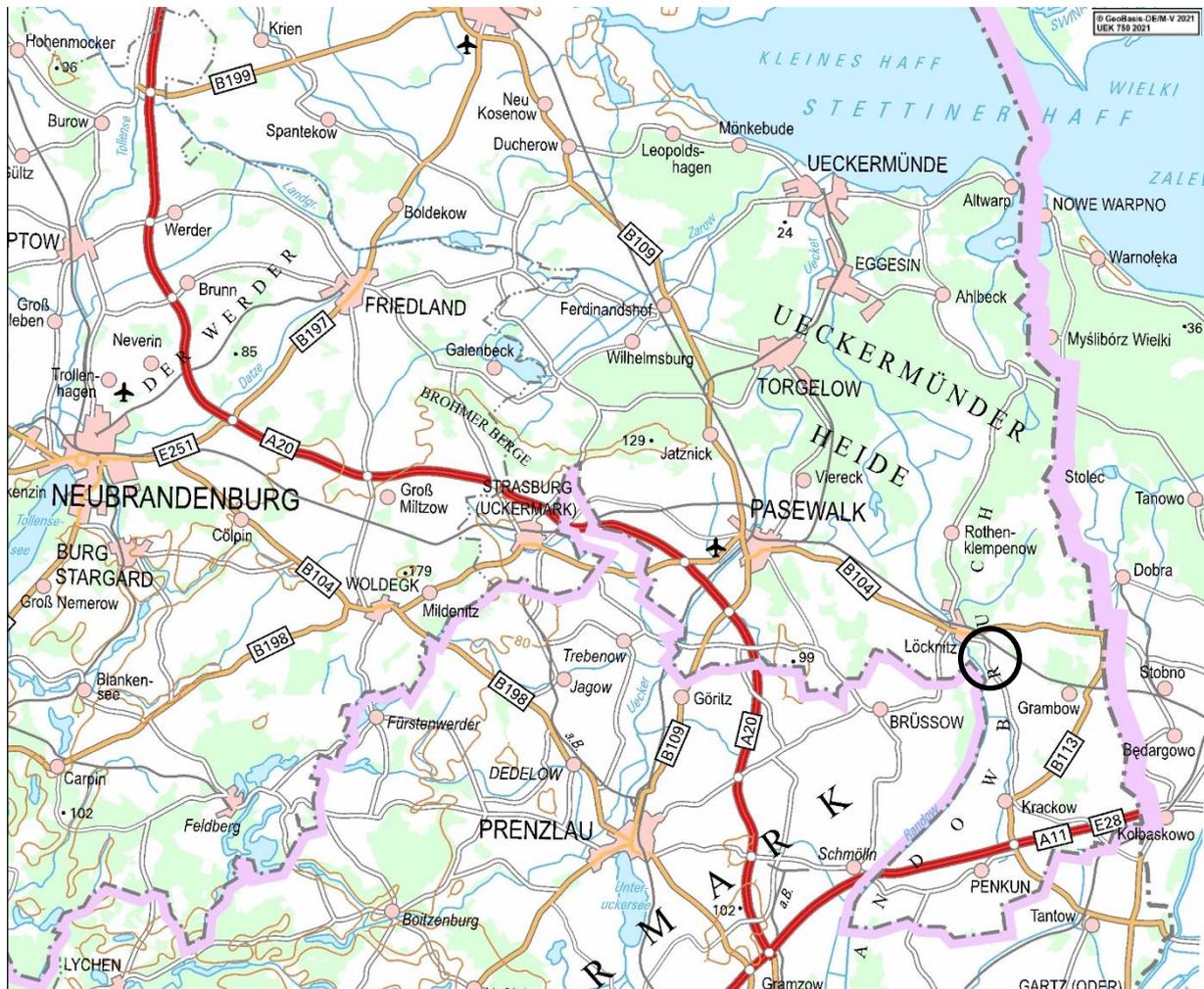
Gemeinde Ramin

Amt Löcknitz - Penkun

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmagerower Weg der Gemeinde Ramin



GeoPortal.MV, 17.09.2021

Entwurf

Begründung

Stand: 17.05.2022

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

B E G R Ü N D U N G

Träger des Planverfahrens **Gemeinde Ramin**

Der Bürgermeister, Herr Retzlaff
über

Amt Löcknitz - Penkun
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

Bauamt:

Bauamtsleiter
Herr Stahl
kstahl@loecknitz-online.de

Bearbeitung
Frau Wagner
dwagner@loecknitz-online.de
Tel.: 039754 50138

Bauleitplanung:

stadtbau.architekten^{nb}, Lutz Braun
freier Architekt und Stadtplaner

Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg

Tel.: 0395 363171-52

Herr Braun
braun@stadtbauarchitekten-nb.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. L. Braun
B. Eng. C. Bartusch

Stand:

17.05.2022

Begründung

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

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-----------|
| 1. Allgemeines | 6 |
| 1.1 Planungsanlass | 6 |
| 1.2 Verfahren | 6 |
| 1.3 Rechtsgrundlagen | 8 |
| 1.4 Kartengrundlage | 9 |
| 1.5 Bestandteile der Satzung | 9 |
| 1.6 Geltungsbereich der Satzung | 10 |
| 2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung | 11 |
| 2.1 Planungserfordernis | 11 |
| 2.2 Landesplanerische Stellungnahme | 11 |
| 3. Ortsentwicklung | 12 |
| 4. Bestandsanalyse | 14 |
| 4.1 Lage des Satzungsgebietes | 14 |
| 4.2 Städtebauliche Situation | 15 |
| 4.3 Verkehrliche Erschließung | 15 |
| 5. Naturschutzrechtliche Belange / Naturräumliche Gegebenheiten | 16 |
| 5.1 Naturräumliche Gegebenheiten | 16 |
| 5.2 Schutzgebiete | 16 |
| 5.3 Biotope | 16 |
| 6. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen | 17 |
| 6.1 Belange des Schutzes vor Immissionen ausgehend von den baulichen Anlagen der deutschen Eisenbahn | 17 |
| 6.2 Belange von Versorgungsunternehmen | 17 |
| 6.2.1 Deutsche Telekom Technik GmbH | 17 |
| 6.2.2 E.DIS Netz GmbH | 17 |
| 6.2.3 Wasser- und Bodenverband – Mittlere Uecker-Randow | 18 |
| 7. Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet / Eigenentwicklung | 18 |
| 8. Herleitung der Abgrenzung | 19 |
| 8.1 Grundlagen | 19 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 8.2 | Erläuterung der Abgrenzung..... | 21 |
| 9. | Planinhalt und Festsetzungen | 22 |
| 9.1 | Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen..... | 23 |
| 9.1.1 | Bodendenkmalpflege | 23 |
| 9.1.2 | Bau- und Kunstdenkmale | 23 |
| 9.1.3 | Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen | 23 |
| 9.1.4 | Abfall | 24 |
| 9.1.5 | Bodenschutz: | 24 |
| 9.1.6 | Wasser | 24 |
| 10. | Weitere Hinweise | 26 |
| 10.1 | Altlasten und Bodenschutz | 26 |
| 10.2 | Abfall- und Kreislaufwirtschaft | 26 |
| 10.3 | Straßenverkehrswesen | 27 |
| 10.4 | Bautechnischer Brandschutz | 28 |
| 10.5 | Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken | 28 |
| 10.6 | Kampfmittel | 28 |
| 10.7 | Wasserwirtschaft..... | 29 |
| 10.8 | Grenzaufsicht..... | 29 |

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde verfügt über das Planungsinstrument der Innenbereichssatzung, um den unbeplanten Innenbereich verbindlich vom Außenbereich abzugrenzen sowie einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Mit der Aufstellung einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den gesamten Ortsteil Schmagerower Weg möchte die Gemeinde Baugrundstücke im Sinne der Nachverdichtung sichern und unerwünschten Entwicklungen zum Schutz der innerörtlichen Freiflächen entgegenwirken.

1.2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Gemeindevertreter der Gemeinde Ramin in ihrer Sitzung am die Aufstellung einer „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Schmagerower Weg“ der Gemeinde Ramin beschlossen.

Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für Wohnbaugrundstücke, eine Bebauung unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung zu sichern und dabei geschützte Landschaftsbestandteile zur Sicherung des ortstypischen Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Die Bauleitplanung wird im 1-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

| Nr. | Verfahrensschritt | Datum / Zeitraum |
|-----|---|----------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | 16.11.2021 |
| 2. | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 14.12.2021 |
| 3. | Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 23.12.2021 – 28.01.2021 |
| 4. | Bekanntmachung der Auslegung | 14.12.2021 |
| 5. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB | 23.12.2021 – 28.01.2021 |
| 5.1 | Erneute verkürzte Auslegung gem. § 4a BauGB | 03.08.2022 – 17.08.2022 |
| 6. | Abwägungsbeschluss | |
| 7. | Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB | |
| 8. | Genehmigung des Bauleitplanverfahrens | |
| 9. | Bekanntmachung der Genehmigung des Bauleitplanverfahrens | |
| 10. | Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB | |

Die Daten werden entsprechend des Verfahrensfortschrittes ergänzt.

1.3 Rechtsgrundlagen

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

- **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. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 18. August 2021; (BGBl. I S. 3908)
- **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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** 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)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 12ff), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)
- **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)
- **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
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502),

zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V, S. 219)
- **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),
- **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)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Ramin:** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 12.11.2020

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

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Kataster- und Vermessungsamt, Regionalstandort Anklam, Mühlenstraße 43 in 17389 Anklam.

Stand Liegenschaftskataster: 13.07.2021

1.5 Bestandteile der Satzung

Die Planzeichnung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmagerower Weg der Gemeinde Ramin besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 2.500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht

Der Satzung wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

1.6 Geltungsbereich der Satzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ist gem. § 34 Abs. 4 BauGB in der Planunterlage (Planteil) zeichnerisch dargestellt.

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 auf die 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 räumliche Geltungsbereich für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmagerower Weg der Gemeinde Ramin umfasst eine Fläche von ca. 6,4 ha und bildet sich aus dem Bebauungszusammenhang heraus.

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Planungserfordernis

Die Festlegung bzw. Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch Satzung dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermitteln zu können. Ziel der Satzung ist Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich zu erhalten.

Die Gemeinden haben die Möglichkeit durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (sog. Innenbereichssatzungen) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen, soweit die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen vorliegen.

Ziel der Gemeinde Ramin ist es, für den Bereich des Ortsteils Schmagerower Weg nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klarstellend die Grenzen der hier im Zusammenhang bebauten Ortslage festzulegen. Gleichzeitig sollen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden. Im konkreten Fall werden hier also zwei Satzungstypen miteinander kombiniert.

Klarstellungsbereich (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Die Abgrenzung hat klarstellenden Charakter, soweit den bestehenden im Zusammenhang bebauten Innenbereich zum Außenbereich abgrenzt und im Bebauungszusammenhang liegende Grundstücke in den Geltungsbereich der Satzung einbezieht.

Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Der bauliche Bestand im Außenbereich und bisher nicht bebaute Flächen im Außenbereich (Ergänzungsflächen) werden gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Klarstellungsbereich) einbezogen. Dabei handelt es sich bei den Ergänzungsflächen um einzelne, im Verhältnis zum gesamten Ortsteil untergeordnete Flächen, für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs vorliegt. Die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie dem Lückenschluss und der Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dienen. Die Bebauung soll entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung erfolgen. Die Einzelflächen orientieren sich jeweils an der anschließenden bzw. gegenüberliegenden Bebauung.

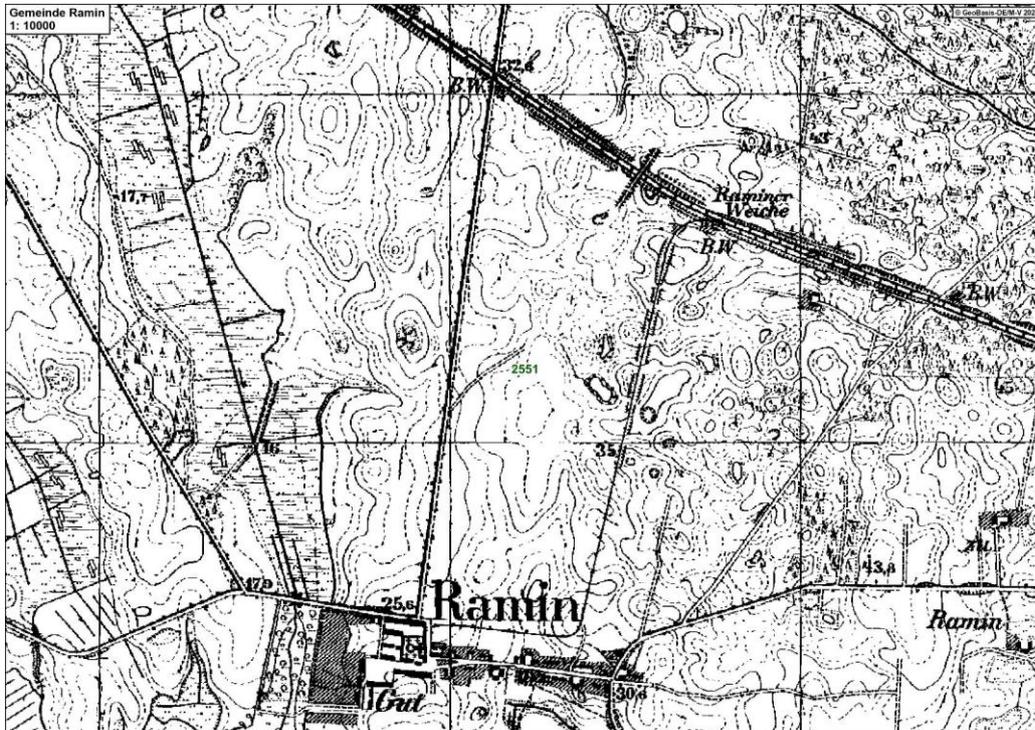
Die ortskonkreten Voraussetzungen werden im Kapitel 8 „Herleitung der Abgrenzung“ erläutert.

2.2 Landesplanerische Stellungnahme

Eine landesplanerische Stellungnahme ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.

3. Ortsentwicklung

Das Messtischblatt zeigt Ramin siedlungshistorisch als Straßendorf mit einer im Westen befindlichen Gutsanlage. Die Gründung erfolgte zur Zeit der Slawen. Der Name stammt höchstwahrscheinlich vom slawischen Wort Ramen (für Bauholz) ab. Der heutige Siedlungsbereich nördlich von Ramin ist im Jahr 1900 noch nicht vorhanden.

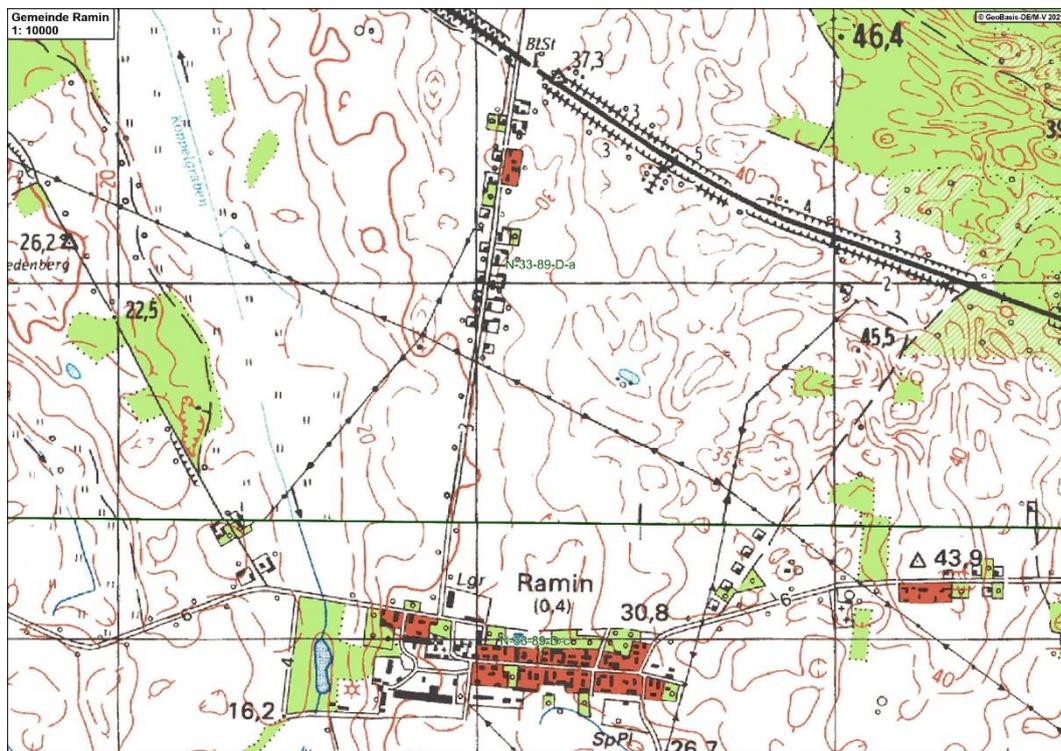


1: Ortsteil Ramin im Jahr 1900



2: Ortsteil Ramin im Jahr 1953

Das Luftbild aus dem Jahr 1953 zeigt die fortgeschrittene Entwicklung des Siedlungsgebietes nördlich von Ramin.



3: Ortsteil Ramin im Jahr 1980

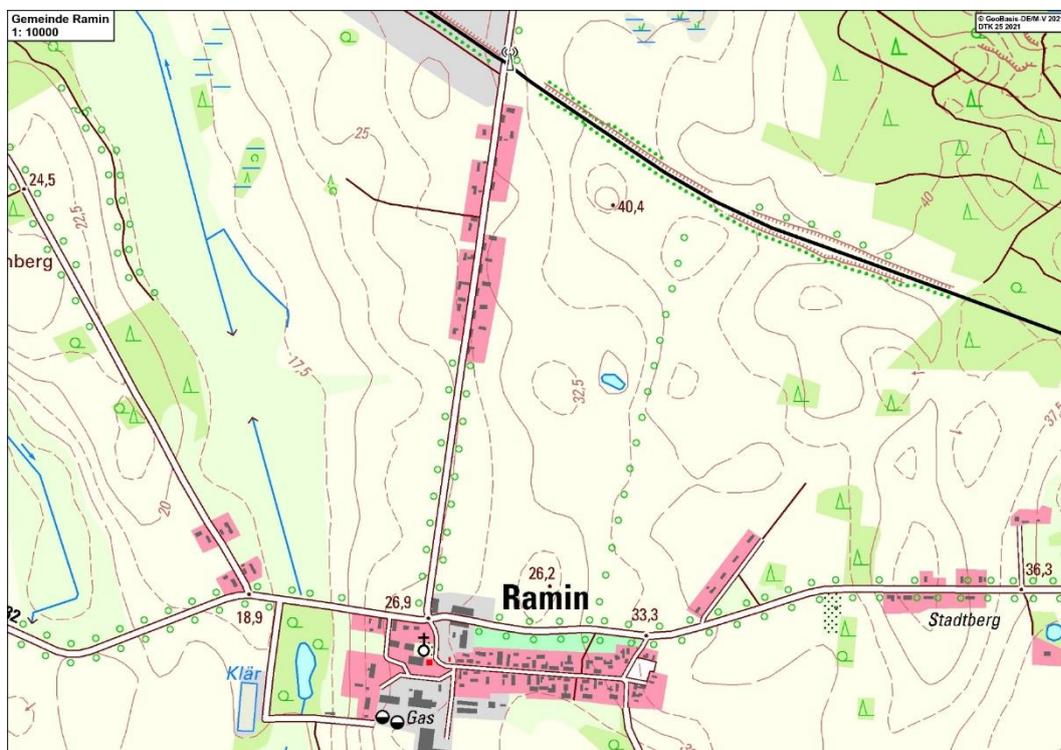


Abbildung 4: Ortsteil Ramin im Jahr 2021

4. Bestandsanalyse

4.1 Lage des Satzungsgebietes

Die Gemeinde Ramin mit dem Ortsteil Schmagerower Weg befindet sich ca. 16 km südöstlich von Löcknitz, dem Sitz der Amtsverwaltung Löcknitz - Penkun im Landkreis Vorpommern - Greifswald im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde Ramin umfasst die Ortsteile Bismark, Gellin, Grenzdorf, Hohenfelde, Linken, Retzin und Schmagerow.

Ramin ist der Hauptort. Die Gemeinde Ramin hatte Ende 2020 insgesamt 665 Einwohner.

Der Ortsteil Schmagerower Weg liegt nördlich des Hauptortes. Der Schmagerower Weg als Hauptstraße des Siedlungsbereiches führt im Norden nach Schmagerow und im Süden nach Ramin. Durch die im Süden von Ramin verlaufende Kreisstraße K 82 gibt es eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die K 82 führt über die Landesstraße L283 im Westen nach Löcknitz und stellt den Anschluss über die B 104 an die A 20 dar. Der Ortsteil Schmagerower Weg ist ein Siedlungsbereich außerhalb des Hauptortes Ramin.



Abbildung 5: Lage des Satzungsgebietes in der Gemeinde

4.2 Städtebauliche Situation

Die vorhandene Straße ist mit anliegenden Wohnhäusern versehen. Die Wohnbebauung ist grundsätzlich eingeschossig. Die Grundstücke besitzen klare Zonierungen in Hof- und Gartenflächen.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Der Ortsteil Schmagerower Weg ist über die Kreisstraße K 82 sowie von der B104 aus Norden kommend über den Schmagerower Weg erreichbar. Der Ortsteil ist damit gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Hauptstraße. Die Erschließung aller, in den Geltungsbereich aufgenommener Flurstücke ist bereits im Bestand gesichert. Eine verkehrstechnische Anbindung von allen Baugrundstücken/Ergänzungsbereichen an die vorhandenen Ortsstraßen ist gegeben.

Erschließung für die Feuerwehr

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist hinsichtlich der Erreichbarkeit durch deren Anbindung an die öffentliche Straße gesichert.

Bereitstellung von Löschwasser

Für die Löschwasserbereitstellung ist die Nutzung des gerade im Bau befindlichen Löschteiches vorgesehen. Dieser sichert eine frostfreie Entnahme von 96 m³ Wasser nach Fertigstellung ab. Die Gemeinde Ramin plant, einen 2. Löschteich in dem Bereich zu errichten.

5. Naturschutzrechtliche Belange / Naturräumliche Gegebenheiten

5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Landschaftsbild ist durch landwirtschaftliche Nutzung, durch Feldgehölze und Alleen geprägt. Der Ort ist durch große Bäume und einen Vegetationsbereich als Abschluss zur Feldmark gekennzeichnet.

Der Ort befindet sich in der naturräumlichen Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“.

5.2 Schutzgebiete

Es werden keine nationalen Schutzgebiete durch die Satzung und deren Flächen berührt.

5.3 Biotope

Im Planbereich werden keine Biotope berührt.



6: Biotopkarte; Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de

6. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen

6.1 Belange des Schutzes vor Immissionen ausgehend von den baulichen Anlagen der deutschen Eisenbahn

Die Deutsche Bahn teilt in der Stellungnahme vom 08.12.2021 folgendes mit:

„... Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. ...“

6.2 Belange von Versorgungsunternehmen

6.2.1 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt in seiner Stellungnahme vom 03.12.2021 folgendes mit:

Im „... Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln. Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.“

Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrensenservice, Rufnummer 0800 330 1903, erfolgen. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren ! „

6.2.2 E.DIS Netz GmbH

Die E.DIS Netz GmbH teilt in seiner Stellungnahme vom 10.12.2021 folgendes mit:

„... Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. ... „

Es wird darauf hingewiesen, dass das Merkblatt -Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ zu beachten ist.

6.2.3 Wasser- und Bodenverband – Mittlere Uecker-Randow

Der Wasser- und Bodenverband teilt in seiner Stellungnahme vom 07.12.2022 folgendes mit:

„Der Wasser- und Bodenverband gibt im Rahmen seiner gesetzlichen Aufgabe, der Unterhaltung der Gewässer 2.Ordnung, dem geschilderten Vorhaben seine Zustimmung, wenn folgende Forderungen und Hinweise eingehalten werden:

- 1. Durch das Bauvorhaben wird in unserem Verbandsgebiet kein Gewässer 2.Ordnung gemäß § 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 1 des Landeswassergesetzes berührt.*
- 2. Wir möchten darauf hinweisen, dass diese Stellungnahme keine Baugenehmigung darstellt.*
- 3. Sollten bei Erdbauarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorg. Anlagen zum Zeitpunkt trockengefallen sind.“*

7. Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet / Eigenentwicklung

Der Programmsatz 4.1 (2) des RREP VP zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Die Gemeinde stellt mit der Satzung nun die nutzbaren erschlossenen Standortreserven klar und zielt dabei auf die Verdichtung bebauter Bereiche ab.

Nach Programmsatz 4.1 (6) des RREP VP hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Alle in der Satzung dargestellten Ergänzungsf lächen stehen im direkten baulichen Zusammenhang mit den umliegenden Nutzungen / Bebauungen, hier Wohnen und Gärten. Typisch für das Ortsbild sind Hauptgebäude an den Erschließungsstraßen. Nebengebäude sowie Freiflächen/Gartenland sind zu den hausabgewandten Hofbereichen angeordnet. Für die in der Satzung dargestellten Ergänzungsf lächen dient dieses Schema als Orientierung.

Der Gebietscharakter des Ortsteils Schmagerower Weg entspricht etwa einem allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt durch die Art der Nutzungen, die geordnete Erschließungssituation und die Dichte der Bebauung.

Die Ortslage wirkt kompakt. Dieser Eindruck des Siedlungszusammenhangs wird durch eine Bebauung in Folge dieser Satzung erhalten bzw. weitergeführt.

Die Gemeinde hat ihre Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Satzung, neue Grundstücke für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsbereich aufzunehmen.

Alle Baugrundstücke sind erschlossen.

Zum Thema Eigenbedarf ist es grundsätzlich so, dass die Gemeinde Potenzialflächen erkennt und bebaubar machen möchte im Rahmen ihrer Planungshoheit. Es ist jedoch anzumerken, dass die Inanspruchnahme auf privaten Grundstücken durch die Gemeinde nicht steuerbar ist.

8. Herleitung der Abgrenzung

Nachfolgend soll auf die Voraussetzungen für diese Satzung näher eingegangen werden.

8.1 Grundlagen

Es werden zunächst die allgemeinen Satzungsvoraussetzungen benannt. Die kursiv geschriebenen Textteile sind Zitate aus Stellungnahmen des benachbarten Landkreises MSE:

Der Erlass beider Satzungstypen (Klarstellung und Ergänzung) ist an die Erfüllung bestimmter Tatbestandsvoraussetzungen gebunden:

1. Klarstellungssatzung

Voraussetzung für den Erlass der Klarstellungssatzung ist zunächst, dass ein Ortsteil überhaupt vorhanden ist.

Die Ortslage Schmagerower Weg ist ein Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB.

Unter Ortsteil ist jeder Bebauungszusammenhang im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und – im Gegensatz zu einer unerwünschten Splittersiedlung – Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (VGH Mannheim NVwZ-RR 2011, 393, 395.) Dabei kommt es nicht auf die Entstehungsweise oder gar auf das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung im Sinne einer bestimmten städtebaulichen Einheit oder Ordnung an. Auch eine unterschiedliche, ggf. sogar eine in ihre Art und Zweckbestimmung gegensätzliche Bebauung kann einen Ortsteil bilden. BVerwGE 31, 22, 26 f.; VGH Mannheim NVwZ-RR 2011, 393, 395.

Es ist ein Ortsteil mit historisch – traditionellen Baustrukturen vorhanden. Der Ortsteil besteht aus im Wesentlichen aneinandergereihten bebauten Grundstücken in einer regional siedlungstypischen Dichte.

Die Ortslage Schmagerower Weg weist ein städtebauliches Gewicht auf. Die Bebauung stellt eine organische Siedlungsstruktur dar, welche eine Fortentwicklung erlaubt.

Es bestehen gegenwärtig 22 mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke. Die Bebauung ist hinsichtlich der Gestalt und der Nutzung homogen, so dass sich die hinzufügende Bebauung in ihrer Einfügung relativ leicht bestimmen lässt. Es ist erkennbar, dass sich in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit durch Neubauten und Sanierungen vollzogen hat. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes trägt diesem Umstand sichtbar Rechnung.

Die Grenzen der Satzung ergeben sich aus dem Bebauungszusammenhang.

Die Satzung hat also insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festzulegen. Sie ist hinsichtlich der Grenzen an den tatsächlich vorhandenen Innenbereich gebunden. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil endet grundsätzlich hinter der letzten Wohnbebauung.

Auf die städtebauliche Eigenart des Ortsteils Schmagerower Weg wurde eingegangen. Tatsächlich wurden für die Festlegung des gegenwärtig im Zusammenhang bebauten Ortsteiles die jeweils ohne größere Baulücken untereinander an den vorhandenen Erschließungsstraßen befindlichen Gebäude als Grenzen genommen. Die „rückwärtige Grenze“ auf dem jeweiligen Grundstück bezieht die Hoffläche und die Nebengebäude teilweise mit ein.

Die Teilflächen 2 und 3 sind Baulücken innerhalb der Bestandsstruktur.

2. Ergänzungssatzung

1. Der Satzungstyp nach Nr. 3, §34, die sogenannte Ergänzungssatzung, ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen, geprägt sind. Für die Einbeziehung von Flächen reicht es allerdings nicht aus, dass diese an den Innenbereich grenzen.

Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen im Sinne einer Abrundung bilden. Erforderlich ist also, dass die einzubeziehenden Flächen durch die umgebende und angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können. Maßstab ist ausschließlich die vorhandene Bebauung. Grundstücksgestaltung bzw. Bepflanzungen stellen keine rechtlich belastbaren Tatbestandsmerkmale dar.

Es sollen die Teilflächen 1 und 4 als Ergänzung einbezogen werden. Beide Teilflächen haben ein direktes bebautes Gegenüber auf der anderen Straßenseite. Die Ortslage würde mit der Bebauung dieser Flächen tatsächlich „abgerundet“ bzw. vervollständigt werden.

Einfügung und Erschließung

Ein Vorhaben in einem Zusammenhang bebauten Ortsteil ist entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Dabei ist die gesicherte Erschließung eine eigenständige Zulässigkeitsvoraussetzung. Die Erschließungsanlagen müssen ohne Missstände nutzbar sein.

Das ist hier gegeben. Die Grundstücke sind erschlossen. Die Eigenart der näheren Umgebung ist durch die gleichartige Bestandsbebauung herleitbar.

Im Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Darüber hinaus darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Der Grundtatbestand der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird durch § 34 Abs. 1 BauGB geregelt. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist § 34 Abs. 2 als lex specialis gegenüber § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten.

In diesem Zusammenhang sei auch auf den Sinn des § 34 BauGB verwiesen, nämlich, dass er gewährleisten soll, dass im unverplanten Innenbereich die sich dort tatsächlich gebildete städtebauliche Situation unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung weiter besteht. Dabei wird die Eigenart der näheren Umgebung hauptsächlich durch die vorhandene Bebauung geprägt.

Es muss mithin eindeutig die Zulässigkeit erkennbar sein, die zulässige Nutzung muss sich nach der umgebenden vorhandenen Bebauung bestimmen lassen. Im Weiteren ist unabdingbar, dass eine Satzung nach § 34 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss.

(kursiv: Quelle: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

Die Ergänzungsflächen befinden sich alle entlang der vorhandenen Erschließungsstraße. Die Bebauung ist hinsichtlich der Gestalt und der Nutzung homogen, so dass sich die

hinzufügende Bebauung in ihrer Einfügung relativ leicht bestimmen lässt. Hauptsächlich handelt es sich im Bestand um Wohnbebauung.

In der Gemeinde Ramin ist erkennbar, dass sich in den letzten Jahren eine Bautätigkeit durch Neubauten und Sanierungen vollzogen hat. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes trägt diesem Umstand sichtbar Rechnung.

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung der Ortsteile intensiv auseinandergesetzt und beschlossen, die Baulandreserven zu nutzen. Eine erfolgreiche Siedlungspolitik, insbesondere für die Eigenentwicklung der Gemeinde, soll mit der Satzung in den aufgezeigten Grenzen unterstützt werden.

8.2 Erläuterung der Abgrenzung

Zur Bestimmung des Klarstellungsbereiches hat sich die Gemeinde mit der Ortsstruktur auseinandergesetzt. Dieser Bereich ist historisch in einem Zeitraum entstanden. Die Gegebenheiten haben die Flächengröße eines zusammenhängenden Siedlungskörpers entstehen lassen. Die Gebäude mit Nebenanlagen, Höfen, Wirtschaftsflächen bilden ein harmonisches Ensemble in einem räumlichen Zusammenhang.

Nachfolgend wird ortskonkret auf die Abgrenzung des Satzungsbereiches eingegangen.

Am nördlichen Ortseingang erfolgt die Abgrenzung aufgrund der Bestandssituation der Wohngebäude an der Erschließungsstraße des Ortes.

Die bisher nicht bebauten Flächen werden in den Innenbereich einbezogen.

Mit dem letzten Haus im Süden wird die Grenze dort gebildet.

Den beiden letzten Häusern liegen unbebaute Grundstücke gegenüber.

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Gemeinde befugt, einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und diese einer Nutzung, hier: Bauland, zu widmen. Dieses Verfahren ist notwendig, um die dargestellten Ergänzungsflächen dem Innenbereich zuzuweisen und die baurechtliche Handhabung mit den darauf befindlichen Grundstücken festzusetzen.

Die zu ergänzenden Grund- bzw. Flurstücke als Ergänzungsgrundstücke befinden sich im Nordwesten und Südosten der Ortslage. Die Ergänzungsbereiche passen sich in den städtebaulichen Zusammenhang ein. Sie sind durch ihr bauliches Umfeld geprägt und an die öffentliche Erschließung angebunden.

Die Ergänzungsflächen sind die Teilflächen 1 und 4.

9. 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 87/2, 86, und 71 der Flur 102 Gemarkung Ramin ergänzt.

Die Bau- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Grundstücke fungiert 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.

Ausgleichsmaßnahmen

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 qm 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.

9.1 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise werden in die Planzeichnung/textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

9.1.1 Bodendenkmalpflege

Der Landkreis, SG Bodendenkmalpflege teilt in seiner Stellungnahme vom 02.02.2022 folgendes mit:

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

„Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche 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, Kämmen, 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 für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.“

9.1.2 Bau- und Kunstdenkmale

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

9.1.3 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.

9.1.4 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.

9.1.5 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.

9.1.6 Wasser

Der Landkreis, SG Wasserwirtschaft teilt in seiner Stellungnahme vom 02.02.2022 folgendes mit:

„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. „

10. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

10.1 Altlasten und Bodenschutz

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

10.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Sch|.Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Zuwege zu Abfallbehälterstandplätzen sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Die Zuwege sollen ohne Gefährdung befahrbar sein und Wendemöglichkeiten z.B. am Ende von Sackgassen bieten.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

10.3 Straßenverkehrswesen

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

10.4 Bautechnischer Brandschutz

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO MV aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Das Plangebiet besteht aus einer bebauten Siedlungslage. Die Erfordernisse einer ausreichenden Löschwasserversorgung werden im Zuge der weiteren konkreten Erschließungsplanung zwischen der Gemeinde und den betreffenden Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Der Löschwasserbedarf ist nicht allein über das Wasserversorgungsnetz abgedeckt, daher wird die Löschwasserversorgung ergänzend durch Errichtung eines Löschwasserteiches sichergestellt.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

10.5 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

10.6 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

10.7 Wasserwirtschaft

Der Landkreis, SG Wasserwirtschaft teilt in seiner Stellungnahme vom 02.02.2022 folgendes mit:

„1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

3. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen.“

10.8 Grenzaufsicht

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG hingewiesen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).