

Begründung

zur Klarstellungssatzung Nr. 5 Gemeinde Gutow für den Ortsteil Badendiek

Bearbeitungsstand Juni 2023

Gemeinde Gutow
Amt Güstrow Land
Haselstr. 4
18273 Güstrow

Planverfasser:
Amt Güstrow-Land
- Der Amtsvorsteher -
Bau- und Ordnungsamt
Haselstraße 4
18273 Güstrow

Klarstellungssatzung Nr. 5 Gemeinde Gutow für den Ortsteil Badendiek

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	4
1.1 Anlass und Notwendigkeit der Satzung	4
1.2 Kartengrundlage	5
1.3 Bestandteile der Satzung	5
2. Verfahrensablauf	5
3. Übergeordnete Planvorgaben.....	5
3.1 Landesplanerische Vorgaben.....	5
3.2 Flächennutzungsplan	7
4. Allgemeinen Inhalte der Satzung.....	8
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	8
4.1.1 Lage im Raum	8
4.1.2 Bestand im Geltungsbereich und der näheren Umgebung.....	8
4.2 Aufhebung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus dem Jahr 1996.....	11
4.3 Neuaufstellung Klarstellungssatzung	11
5. Denkmalschutz.....	13
5.1 Baudenkmale	13
5.2 Bodendenkmale	13
6. Sonstige Schutzmaßnahmen.....	14
6.1 Vermessung.....	14
6.1.1 Festpunkte im Geltungsbereich.....	14
6.1.2 Umgang mit Festpunkten.....	15
6.2 Immissionsschutz.....	16
6.3 Naturschutz.....	16
6.3.1 Allgemein	16
6.3.2 Ausnahme vom Landschaftsschutzgebiet.....	16
6.4 Bodenschutz	17
6.5 Gewässerschutz	17
7. Erschließung	17
7.1 Wasserver- und entsorgung	17

7.2 Stromversorgung	17
7.3 Breitband- und Telekommunikationsversorgung.	18
8. Auswirkungen der Planung.....	18
Anhang 1 Rechtsgrundlagen	19

Teil 1 Begründung

für die Satzung der Gemeinde Gutow über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Badendiek

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Notwendigkeit der Satzung

In der Gemeinde Gutow, Ortsteil Badendiek, besteht das Interesse, für im Bestand bebaute Flächen eine Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich neu festzuschreiben. Insbesondere hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass einzelne bebaute Flächen (z.B. Flurstück 43/3, Flur 1, Gemarkung Badendiek) bei der Vorgängersatzung aus dem Jahr 1996 nicht dem Innenbereich zugeordnet wurden, was zu erheblichen bauordnungsrechtlichen Erschwernissen führt. Des Weiteren wurden die Grenzen der Geltungsbereiche der Satzung durch die bebauungsakzessorischen Flächen ergänzt.

Mit der Aufhebung der Satzung der Gemeinde Gutow zur Festlegung und Abrundung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile Badendiek und der Neuaufstellung der Klarstellungssatzung Nr. 5 Gemeinde Gutow für den Ortsteil Badendiek sollen die bestehenden städtebaulichen Spannungen gelöst werden. Darüber hinaus sind keine weitergehende städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Insbesondere ist keine Umstrukturierung eines bereits bebauten Gebietes sowie die Ausweisung von neuen Bauflächen vorgesehen. Somit entfällt die Notwendigkeit, umfassende Entwurfs- und Planungsarbeiten, einschließlich der Festsetzung von Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen oder Grünflächen in die Wege zu leiten.

Die Neuaufstellung der Innenbereichssatzung zur Klarstellung der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich für den Ortsteil Badendiek der Gemeinde Gutow erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Der § 34 Abs. 5 BauGB gibt den Rahmen für die Aufstellung einer Klarstellungssatzung vor. Hierbei ist festzustellen, dass keine besonderen Anforderungen, wie eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie eine Abwägung der Eingriffe in die Natur und Landschaft nach § 2 Abs. 4 BauGB an das Verfahren gestellt werden. Des Weiteren steht der Gemeinde im Verfahren kein planerisches Ermessen zu, über die Satzung bestimmte Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen. Deshalb findet auch das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) keine Anwendung. Somit ist nur ein Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB zu fassen und ortsüblich bekannt zu machen. Des Weiteren sind die Vorschriften nach § 10 Abs. 3 BauGB zum in Kraft treten der Satzung zu beachten. Einen Genehmigungs- oder Anzeigevorbehalt bei der unteren staatlichen Behörde besteht nicht.

Bei der Aufhebung der Vorgängerfassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend anzuwenden. Die Satzungen (auch die Aufhebung) nach § 34 BauGB (Innenbereichssatzungen) bedürfen keiner Umweltprüfung und daher keines Umweltberichts. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist es, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum Bundes-UVPG oder nach Anlage 1 zum Landes-UVPG nicht begründet wird (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Diese Voraussetzungen sind in der Gemeinde Gutow im Ortsteil Badendiek gegeben.

Grundsätzlich sind bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich, weil die Satzung aber lediglich aufgehoben werden soll und mit der parallelen Neuaufstellung der Klarstellungssatzung lediglich bebaute Flächen klargestellt werden, ist keine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung erforderlich.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die aktuelle automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Rostock, Kataster- und Vermessungsamt mit Stand vom 04.12.2021.

1.3 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Gutow besteht aus der Satzung, Planzeichnung im Maßstab 1: 3.500 mit Zeichenerklärung, textlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht sowie der Begründung, in der Ziel und Zweck sowie wesentliche Auswirkungen erläutert werden.

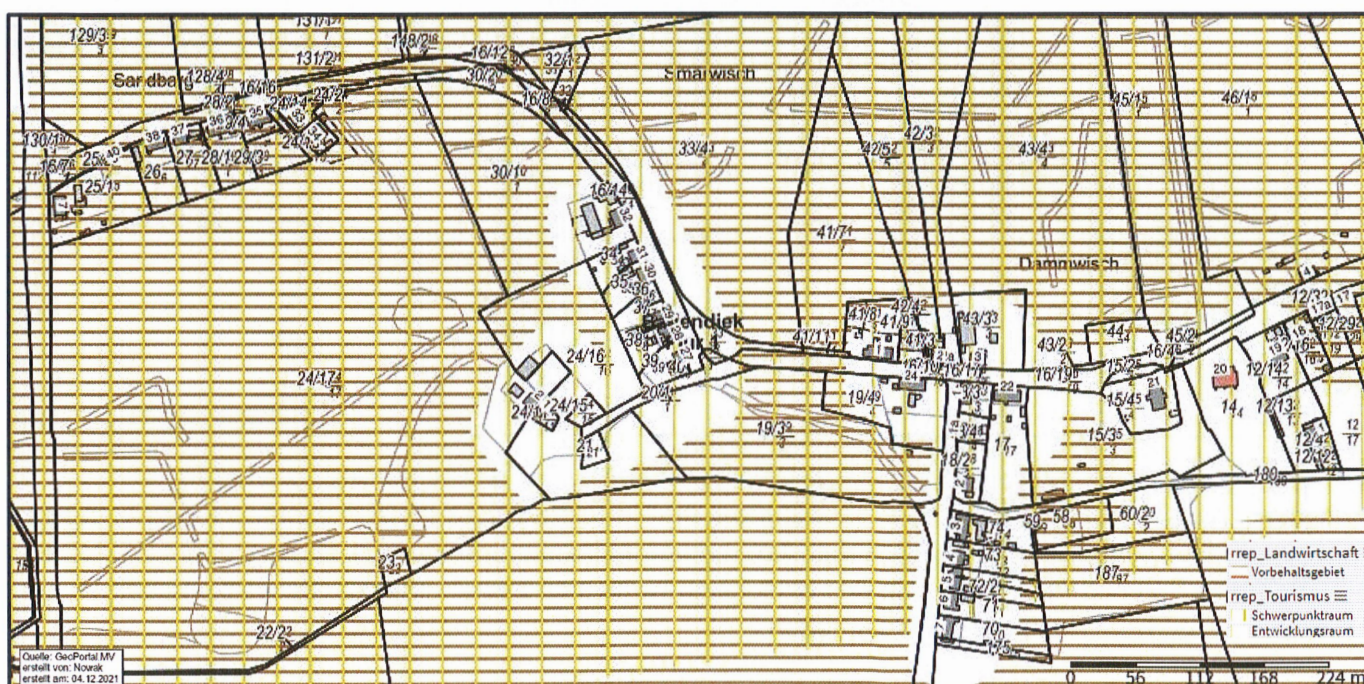
2. Verfahrensablauf

Verfahrensschritte:	Datum:
Planentwurf zur Abstimmung im Bauausschuss	-
Aufstellungsbeschluss	23.06.2022
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	23.06.2022
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	06.07.2022
Öffentliche Auslegung	14.07.2022 bis zum 15.08.2022
Satzungsbeschluss	

3. Übergeordnete Planvorgaben

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP vom 27.05.2016) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/RLVO M-V vom 22.08.2011) werden rahmengebende Grundsätze und Ziele für die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur festgelegt. Die kommunale Bauleitplanung ist an die Ziele der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Grundsätze sind zu berücksichtigen. Für die vorliegende Satzung sind u.a. folgende Grundsätze und Ziele der Landesplanung von Bedeutung:



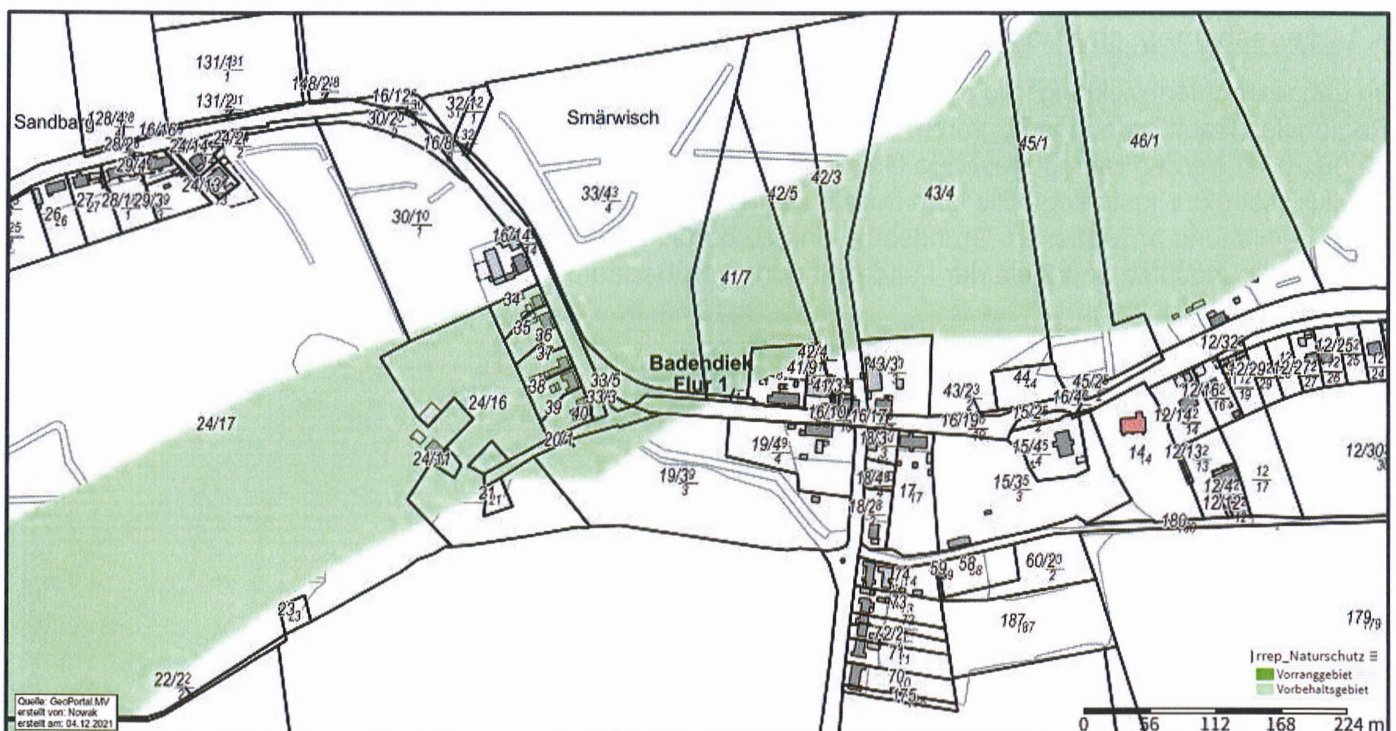
- Die Gemeinde Gutow ist dem Nahbereich des Mittelzentrums Stadt Güstrow zugeordnet.
- Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Gemeinde als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 sowie Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (RREP: Tourismusentwicklungsraum) aus.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1).

Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr bestehende Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen.

Gemäß LEP-Programmsatz G 4.1 sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

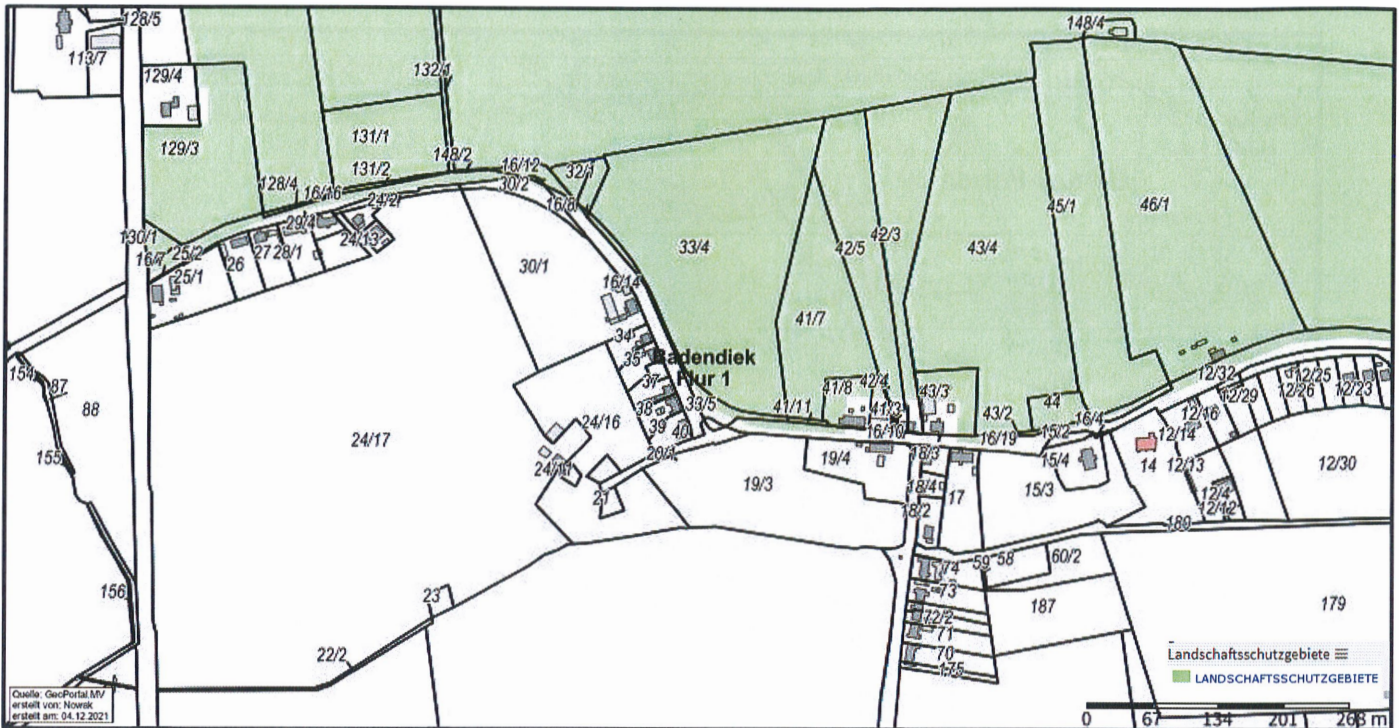
Gemäß LEP-Programmsatz G 5.1 für Naturschutz und Landschaftspflege soll innerhalb der Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen. Von der raumordnerischen Wirkung der Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgenommen sind die in diesen Gebieten liegenden im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, sofern sie planungsrechtlich gesichert sind.



Gemäß Landschaftsschutzgebiet (LSG 49) „Inselsee und Heidberge“ i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 LSG-Verordnung (LSG-VO) ist die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung baulicher Anlagen, auch wenn diese nicht der Genehmigung nach dem Baurecht unterliegen, verboten. Zielstellung der LSG-VO ist, den naturnahen, ungestörten, reizvollen und ökologisch wertvollen Zustand der Landschaft und der Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu erhalten.

Gemäß § 6 der LSG-VO besteht auf Antrag die Möglichkeit einer Ausnahme von den Verboten des § 4 Abs. 2 der LSG-VO, wenn nachteilige Wirkungen insbesondere Beeinträchtigungen des Schutzzweckes gemäß § 3 LSG-VO nicht zu erwarten oder durch Nebenbestimmungen zu vermeiden oder auszugleichen sind.

Des Weiteren ist die Erteilung einer Befreiung nach § 7 LSG-VO, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.



Bewertung der landesplanerischen Vorgaben für die Aufstellung der Satzung:

Die Neuaufstellung der Innenbereichssatzung und die parallele Aufhebung der Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1996 stehen den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Mit dem Verfahren werden keine Grundlagen für raumrelevante Entwicklungspotenziale oder Entwicklungshemmnisse gelegt, sondern lediglich vorhandenes Baurecht geordnet und zum Teil zurückgenommen. Die Neuaufstellung der Innenbereichssatzung in Kombination mit der Aufhebung dient ausschließlich der Klarstellung bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsvorschriften.

3.2 Flächennutzungsplan

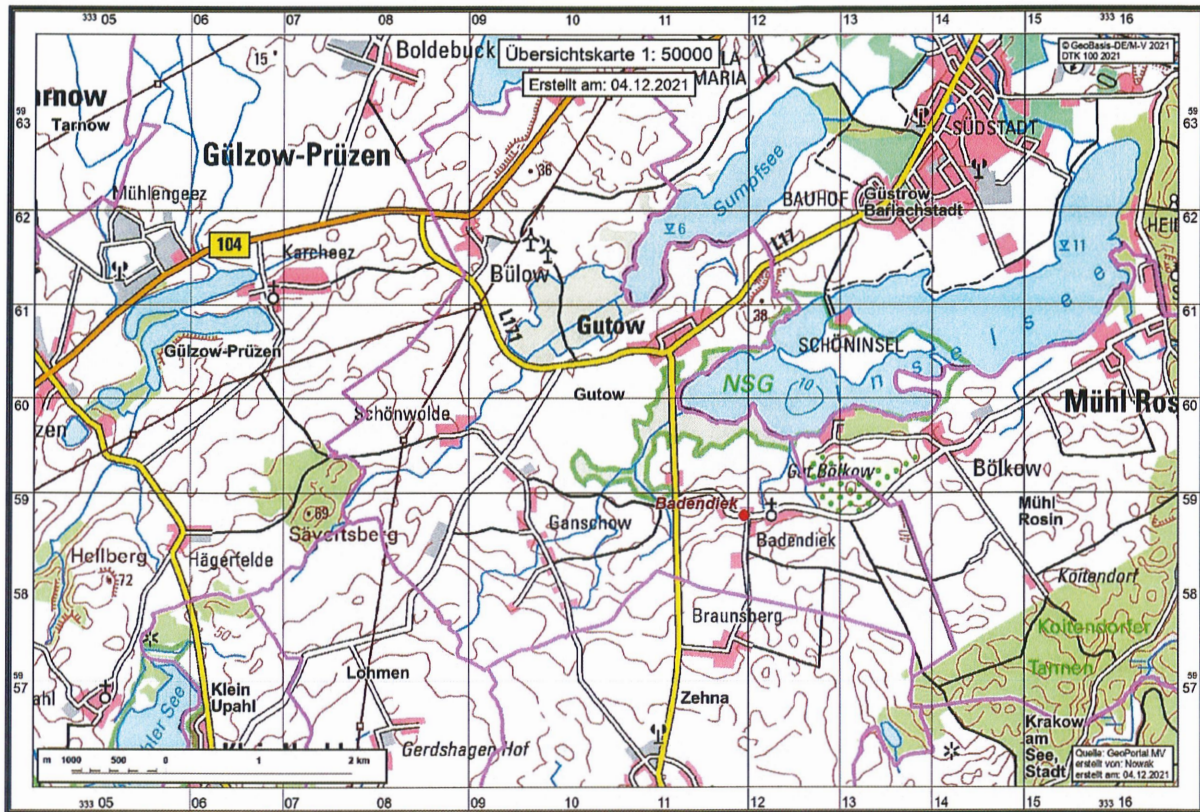
Die Gemeinde Gutow verfügt über einen Flächennutzungsplan. Die Ortslage ist im Abschnitt D der Planzeichnung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2000, als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 BauNVO) mit Grünflächen (§ 5 Abs. Nr. 5 BauGB) vorbereitend ausgewiesen. Es ist festzustellen, dass Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB nicht dem städtebaulichen Vorbehalt des § 8 Abs. 2 BauGB unterliegen, dass diese aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Insofern bestehen keine förmlichen Bindungen an die vorbereitende Bauleitplanung oder im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung beachtliche planerische Leitlinien.

4. Allgemeinen Inhalte der Satzung

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

4.1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Gutow liegt im Zentrum des Landkreises Rostock, im Bereich des Gemeindeamtes Güstrow-Land.



4.1.2 Bestand im Geltungsbereich und der näheren Umgebung

Zu den Geltungsbereichen gehören die Flurstücke vollständig oder teilweise. Die Grenze des Geltungsbereiches durchteilt die nur teilweise im Innenbereich liegenden Flurstücke in einen bebaubaren Teil (im Innenbereich) und einen nicht bebaubaren Teil (nur gärtnerisch oder landwirtschaftlich nutzbar) im Außenbereich.

Die Geltungsbereiche sind auf der Planzeichnung zur Satzung zeichnerisch dargestellt. Die Grenzen der Geltungsbereiche zeigen die beabsichtigte Trennung von Innen- und Außenbereich in klaren, möglichst geraden Linien.

Die Klarstellungssatzung gliedert sich in drei Teilbereiche auf, die an der Kreisstraße K 21 liegen. In den Geltungsbereichen 1 und 2 befinden sich Wohngebäude (nur Einzelhäuser) mit zahlreichen Nebengebäuden. Der Geltungsbereich 3 ist der Hauptgeltungsbereich der Ortslage Badendiek. Er ist geprägt durch die zweiseitige Bebauung mit Wohngebäuden (nur Einzel- und Doppelhäuser) an der Kreisstraße K 21 sowie eine einreihige Bebauung mit Wohngebäuden (Einzelhäuser) an der Gemeindestraße „Am Rosenburg“. Im Geltungsbereich befindet sich eine Kirche mit angrenzendem Friedhof sowie eine Parkanlage.

Die gesamten Geltungsbereiche der Klarstellungssatzung sind aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie der Lage entsprechend der Nutzungsart:

- Dörfliche Wohngebiete nach § 5a BauNVO zuzuordnen.

Im Westen grenzt an den Geltungsbereich 3 der Klarstellungssatzung die im Jahr 2003 rechtskräftig gewordene Satzung der Gemeinde Gutow über den B-Plan Nr. 4 "Badendiek", der das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festsetzt. Der Norden und Süden, der an die Ortslage angrenzt, ist durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Im Westen befindet sich die Landstraße L 17.



Geltungsbereich 1 – einreihige Bebauung an K 21 – Blick in Westrichtung



Geltungsbereich 1 – einreihige Bebauung an K 21 – Blick in Ostrichtung



Geltungsbereich 2 – einreihige Bebauung an K 21 – Blick in Ostrichtung



Geltungsbereich 2 – einreihige Bebauung an K 21 – Blick in Nord-Ostrichtung



Geltungsbereich 3 – zweiseitige Bebauung an K 21 – Blick in Ostrichtung



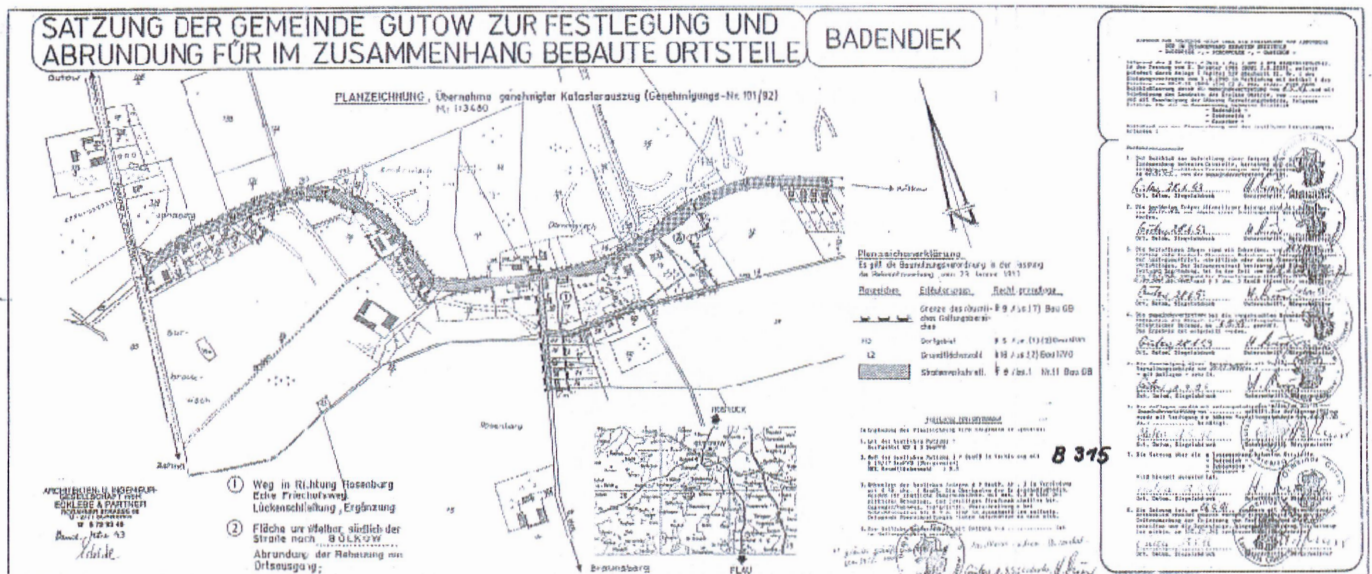
Geltungsbereich 3 – einreihige Bebauung an Gemeindestraße „Am Rosenbarg“ – Blick in Südrichtung



Geltungsbereich 3 – Kirche mit Friedhof – Blick in Südrichtung

4.2 Aufhebung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus dem Jahr 1996

Mit der Rechtskraft der neu aufgestellten Klarstellungssatzung wird die am 08. Mai 1996 rechtskräftig gewordene Innenbereichssatzung für den Ortsteil Badendiek aufgehoben. Mit der Aufhebung werden künftig die Festsetzungen nach §§ 34 Abs. 5 Satz 2 und 4, 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 11 BauGB zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung der Verkehrsflächen aufgehoben.



4.3 Neuaufstellung Klarstellungssatzung

Bei den klargestellten Flächen handelt es sich überwiegend um bebauungsakzessorische Flächen, die vor allem um rückwärtige, tiefe Gartenflächen, auf denen zwar der Platz für weitere Wohngebäude vorhanden ist, aber sich als Hinterliegerbebauung gemäß § 34 BauGB nicht einfügen würde. Es erfolgt eine Anpassung der Satzung an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

Maßgeblich für das Vorliegen des Bebauungszusammenhanges und der Zugehörigkeit zum Innenbereich ist, dass die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken und Freiflächen den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweist. Zweck der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist es im Wesentlichen, für künftige Baugenehmigungsverfahren Streitigkeiten über die

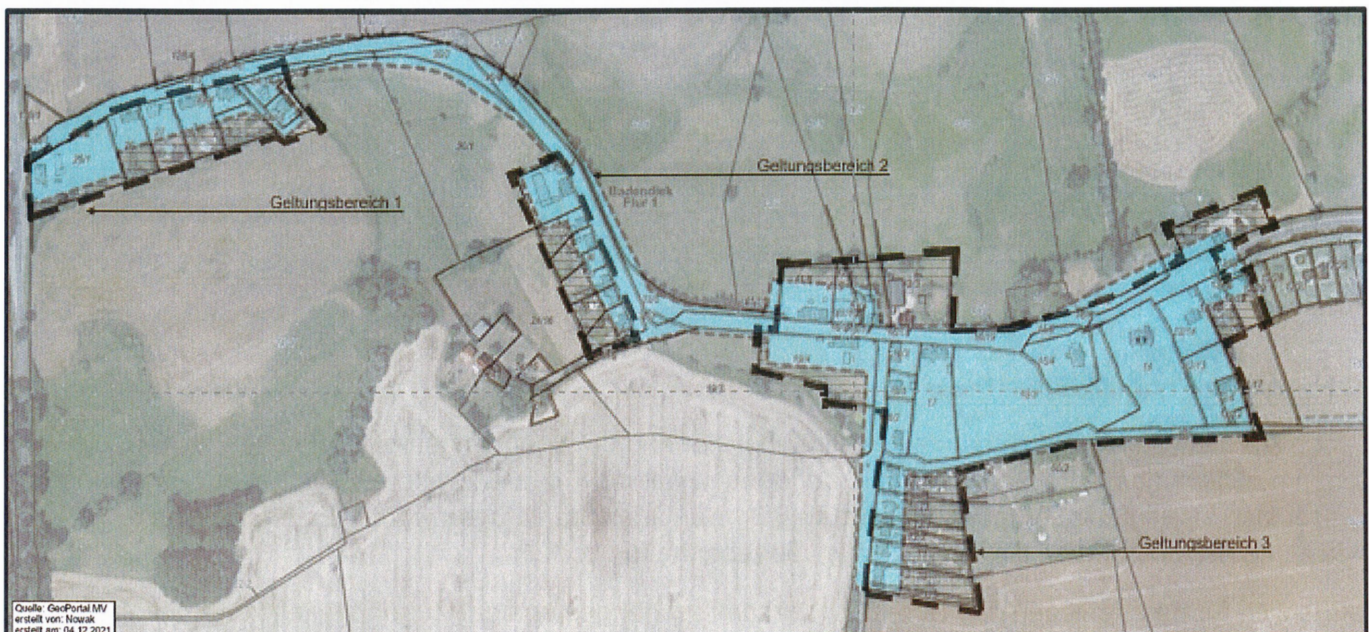
Zugehörigkeit eines Baugrundstücks zum Innen- oder zum Außenbereich auszuschließen. Diese Grenzziehung ist, wie die Rechtsprechung zeigt, in der Praxis mit zahlreichen Zweifelsfragen belastet.

Bei der Festlegung dieser Grenze hat die Gemeinde kein planerisches Ermessen. Sie ist vielmehr strikt nach § 34 Abs. 1 BauGB gebunden, die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen. Nach h.M. stellt hierbei grundsätzlich nicht jede beliebige bauliche Anlage eine Relevanz für die Festlegung der zusammenhängenden Bebauung dar. Gemeint sind vielmehr Bauwerke, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabsbildend sind. Bauliche Anlagen, die überwiegend nur vorübergehend genutzt werden, sind in der Regel keine maßstabsbildende Bebauung i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB und können somit keinen Bebauungszusammenhang begründen. Der Bebauungszusammenhang endet deshalb in aller Regel am letzten Baukörper, der für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabsbildend ist.

Gerade aber die rückwärtige, tiefen Gartenflächen werfen bei strikter Anwendung der oben vorstehenden Ausführungen das Problem auf, dass der Innenbereich strikt am Ende eines Wohngebäudes enden würde. Eine solche Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB würde aber dem Grundsatz i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1, Abs. 5 BauGB widersprechen und städtebauliche Spannungen schaffen, statt diesen entgegenzuwirken, weil die Errichtungen von baulichen Anlagen gem. § 2 Abs. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) somit nicht mehr möglich wäre. Insbesondere könnten dann Zäune, Gartenhäuser, Unterstände und Lagerplätze z.B. für Holz nicht errichtet werden. Solche Festlegungen würden nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen und keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil klarstellen.

Dies soll nun eindeutig geklärt werden. Zudem möchte die Gemeinde, dass auf diesen Flächen das Gebot des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich bleibt. Die Voraussetzung dafür ist die rechtssichere Zuordnung der Flächen zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im Falle der Zuordnung eines Vorhabens gemäß § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich wäre das Gebot des Einfügens unbeachtlich und auf die reine Rücksichtnahme begrenzt. Diese Entwicklung soll nicht eintreten, so dass die Neuaufstellung erforderlich ist.

Es werden zwar gegenüber der Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1994 (blau) weitere Innenbereichsflächen klargestellt, bei diesen handelt es sich aber überwiegend um bereits bebaute Grundstücksflächen, die kein Entwicklungspotenzial mit sich bringen.



Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Voraussetzung ist, dass die Gebäude und die Nutzungen sich der vorhandenen Umgebung anpassen. Für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich gilt das

Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1, 2, 3 und 3a BauGB. Alle Vorhaben müssen sich daher im erforderlichen Maße an die umgebende Bebauung anpassen. Damit wird generell sichergestellt, dass städtebauliche Fehlentwicklungen durch Neubaumaßnahmen verhindert werden.

5. Denkmalschutz

5.1 Baudenkmale

Folgende Baudenkmale sind in der Denkmalliste des Landkreises Rostock (Stand 10.02.2021) verzeichnet:

Denkmalnummer	Denkmalbezeichnung	Adresse
1203	Grabmal Eickelberg und Grabmal Jenssen	Bölkower Straße (auf dem Friedhof)
1204	Kirche	Bölkower Straße
1205	Pfarrhaus	Bölkower Straße 21

5.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung sind mehrere Bodendenkmale bekannt.



Bei den gekennzeichneten Bodendenkmalen kann gem. § 7 DSchG M-V deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmäler durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma sichergestellt wird. Alle durch die Maßnahmen anfallenden Kosten hat gem. § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Bergung und Dokumentation sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Verantwortlich hierfür ist der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines

Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

6. Sonstige Schutzmaßnahmen

6.1 Vermessung

6.1.1 Festpunkte im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte kann entsprechend der Kartenauszüge entnommen werden.

Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 50030

Einzelnachweis Höhenfestpunkt
223803050
Erstellt am: 06.04.2022

Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem

Punktvermarkung Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)	Klassifikation Ordnung NivP(3) - Nivellementpunkt 3. Ordnung
Überwachungsdatum 04.02.2019	Lage System ETRS89_UTM33 Messjahr 2019 East [m] 33 311222,857 North [m] 6958916,710 Genauigkeitsstufe Standardabweichung 3 <= 10 cm
Gemeinde Gutow	Höhe System DE_DHHN2016_NH Messjahr 2019 Höhe [m] 21,370 Genauigkeitsstufe Standardabweichung 3 <= 2 mm
Bemerkungen 0.19 unter Sockel OK	

Übersicht DTK25

Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht

Ortslage Badendiek

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.

Seite 1 von 1

Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 50030

Einzelnachweis Höhenfestpunkt
223804290
Erstellt am: 06.04.2022

Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem

Punktvermarkung Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)	Klassifikation Ordnung NivP(3) - Nivellementpunkt 3. Ordnung
Überwachungsdatum 10.01.2000	Lage System ETRS89_UTM33 Messjahr 1998 East [m] 33 312219,000 North [m] 6958772,000 Genauigkeitsstufe Standardabweichung 3 <= 5 mm
Gemeinde Gutow	Höhe System DE_DHHN2016_NH Messjahr 1998 Höhe [m] 31,067 Genauigkeitsstufe Standardabweichung 3 <= 5 mm
Bemerkungen	

Übersicht DTK25

Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht

Ortslage Badendiek

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.

Seite 1 von 1

In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



* Oft mit Schutzsäulen oder Stahlbügel

6.1.2 Umgang mit Festpunkten

Vermessungsmarken sind nach § 26 Geoinformations- und Vermessungsgesetz (GeoVermG M-V) gesetzlich geschützt. Somit dürfen sie nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerfestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.

Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

6.2 Immissionsschutz

Für den Immissionsschutz sind keine der Planung entgegenstehenden Belange bekannt.

6.3 Naturschutz

6.3.1 Allgemein

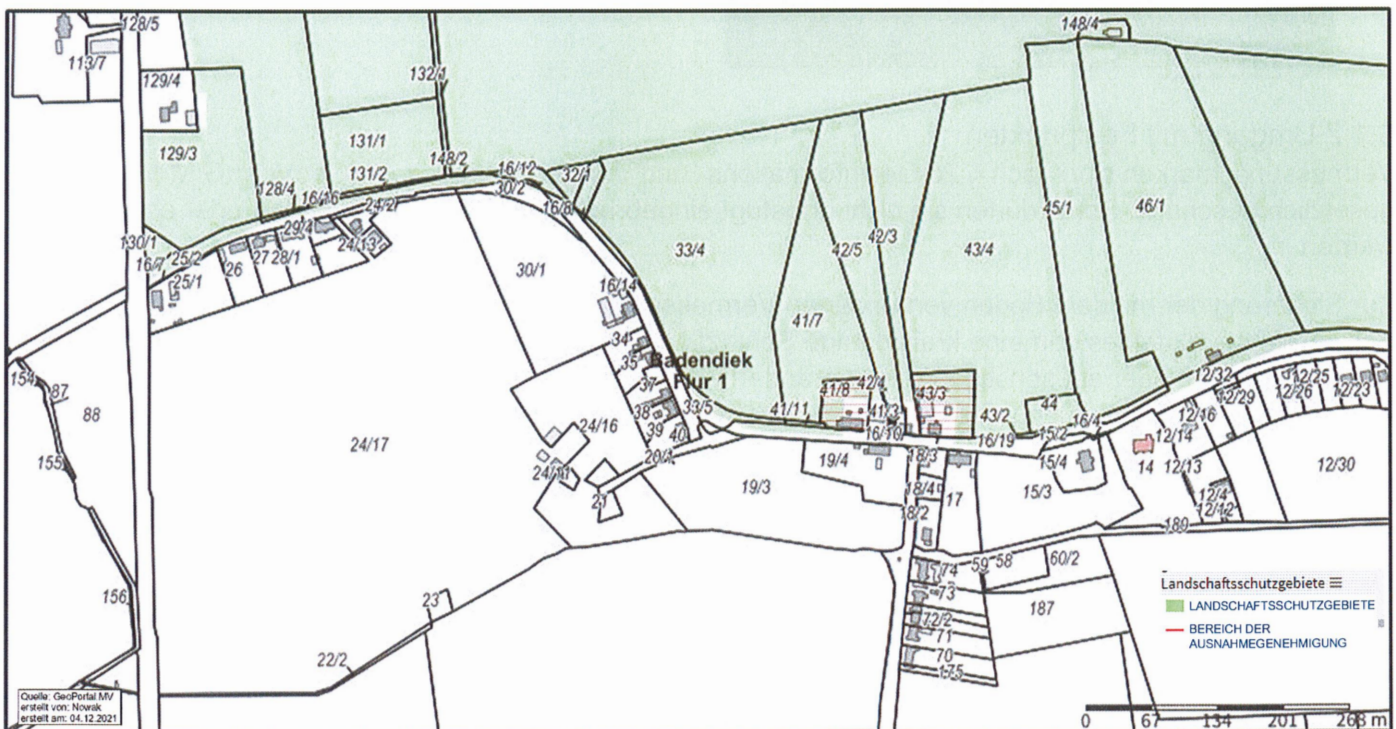
Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Es können bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock nach § 18 (3) NatSchAG M-V Anträge auf Ausnahmen des Erhaltungsgebotes gestellt werden.

Des Weiteren ist es verboten nach § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Sollte es bei konkreten Bauvorhaben zu Konflikten mit den Bäumen/Kronentraufbereichen kommen, so ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock eine Einzelfallentscheidung zu beantragen.

6.3.2 Ausnahme vom Landschaftsschutzgebiet

Für die Teilflächen der Flurstücke 41/8 und 43/3 nördlich der Bölkower Straße hat die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock mittels Naturschutzgenehmigung vom 20.01.2023 der Ausnahme gem. § 6 der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Inselsee Heidberge“ vom 25.02.1998 vom Verbot des Errichtens baulicher Anlagen sowie Veränderungen der Bodengestalt gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 zugestimmt. Die Genehmigung erging unter der Bedingung, dass diese ausschließlich für den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung gilt.



6.4 Bodenschutz

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind zu beachten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

6.5 Gewässerschutz

Der Ortsteil Badendiek befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

7. Erschließung

7.1 Wasserver- und entsorgung

Der Ortsteil Badendiek wird zentral mit Trinkwasser versorgt. Das anfallende Schmutzwasser wird zentral entsorgt, wobei Versorgungsleitungen zum Teil über private Grundstücke verlaufen. Die Kapazität der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen ist ggf. für zusätzlich entstehende Bebauung nur bedingt ausreichend. Somit sind die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser im Vorfeld mit dem WAZ abzustimmen

Zum vorhandenen Leitungsbestand haben die Grundstückseigentümer bei der Errichtung von baulichen Anlagen oder Anpflanzungen von Bäumen einen Schutzstreifen von mindestens 4,0 m einzuhalten. Die Grundstückseigentümer haben sich im Vorfeld über den vorhandenen Leitungsbestand zu informieren.

7.2 Stromversorgung

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH. Diese müssen im Zuge einer Baudurchführung gegebenenfalls umgelegt werden.

Im Ortsteil Badendiek ist eine Turmstation vorhanden (gegenüber „Am Rosenbarg 3“), die über eine Mittelspannungs-Freileitung angeschlossen ist. Diese ist abgänglich und soll von der WEMAG Netz GmbH in den nächsten Jahren gegen eine neue Kompaktstation ersetzt werden – Planung und Abstimmung mit der Gemeinde laufen bereits. Dazu wird ein neuer, gut zugänglicher Stationsstandort (ca 4 m x 6 m) in der Nähe der alten Station benötigt.

Der neue Anschluss der Station wird über ein Mittelspannungskabel von dem vorhandenen Stahlgittermast südlich der Ortslage realisiert. Dazu ist Tiefbau (Kabelgraben) innerhalb der Ortschaft notwendig (Verlauf parallel zur Straße „Am Rosenbarg“). Im Gegenzug wird die Freileitung vom Stahlgittermast bis zur heutigen Turmstation zurück gebaut werden.

Für eine elektrotechnische Erschließung bzw. eine Netzanlagenumlegung im Plangebiet ist bei der WEMAG Netz GmbH ein separater Antrag zu stellen. Die Antragsstellung sollte 12 Monate vor Baubeginn erfolgen. Die Erschließung ist kostenpflichtig.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen sind die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ der WEMAG Netz GmbH zu beachten.

7.3 Breitband- und Telekommunikationsversorgung.

Im Geltungsbereich der Satzung sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH vorhanden. Die vorhandenen TK-Linien sind möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung zu sichern. Geländeänderungen im Bereich TK-Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) sind in jedem Falle mit der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH abzustimmen.

Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre). Die Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, sind diese rechtzeitig bei der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH zu beantragen. Die Kostenübernahme für Sicherung der TK-Linien regelt sich für jeden Einzelfall nach dem Telekommunikationsgesetz (Drittveranlassung, Kostenpflicht für den Vorhabenträger).

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtendem Gebäude ist durch die Deutsche Telekom AG, Technik GmbH evtl. die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich an die o.g. Kontaktmöglichkeiten angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Der Ortsteil Badendiek liegt im Breitbandausbaubereich LRO23_01. Die geplante Fertigstellung ist für den 31.12.2024 vorgesehen. Nach Fertigstellung ist eine Breitbandversorgung von mindestens 100 Mbit pro Sekunde gegeben. Netzbetreiber ist die Deutsche Telekom AG.

8. Auswirkungen der Planung

keine

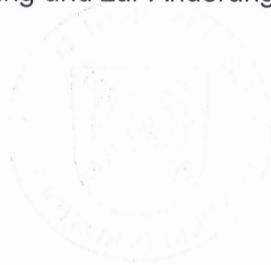
Anhang 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777)



Teil 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Klarstellungssatzung Nr. 5 Gemeinde Gutow für den Ortsteil Badendiek gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gutow am 22.06.2023 gebilligt.

Gutow, den 26.06.2023




Rita Burchard
Bürgermeisterin

2. Arbeitsvermerk

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Gutow durch:

Amt Güstrow-Land
- Der Amtsvorsteher -
Bau- und Ordnungsamt
Haselstraße 4
18273 Güstrow