

Begründung

zur Klarstellungssatzung Nr. 6 Gemeinde Gutow
für den Ortsteil Schönwolde

Gemeinde Gutow
Amt Güstrow Land
Haselstr. 4
18273 Güstrow

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

Klarstellungssatzung Nr. 6 Gemeinde Gutow für den Ortsteil Schönwolde

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	10
4.3 Neuauaufstellung Klarstellungssatzung.....	10
5. Denkmalschutz.....	12
5.1 Baudenkmale	12
5.2 Bodendenkmale	12
6. Sonstige Schutzmaßnahmen.....	12
6.1 Vermessung.....	12
6.2 Immissionsschutz.....	12
6.3 Landwirtschaft.....	12
6.4 Naturschutz.....	12
6.5 Bodenschutz	13
6.6 Gewässerschutz	13
6.6.1 Trinkwasserschutzzone	13
6.6.2 Landesgrundwassermessstelle.....	14
6.6.3 Wasserkörper	14
6.6.4 Gewässerrandstreifen.....	14

7. Erschließung	15
7.1 Wasserver- und entsorgung	15
7.2 Stromversorgung.....	15
7.3 Breitband- und Telekommunikationsversorgung	15
8. Auswirkungen der Planung.....	16
Anhang 1 Rechtsgrundlagen	16

Teil 1 Begründung

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

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Notwendigkeit der Satzung

In der Gemeinde Gutow, Ortsteil Schönwolde, besteht das Interesse, für im Bestand bebaute Flächen eine Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich neu festzuschreiben, weil festgestellt wurde, dass die Grundflächenzahl von 0,2 vom Bestand her kaum eingehalten wurde. Dies führt derzeit bei beabsichtigten baulichen Erweiterungen dazu, dass aufgrund der Überschreitung der GRZ diese Vorhaben durch die untere Bauaufsichtsbehörde abgelehnt werden müssen. Diese städtebauliche Spannung soll durch die Aufhebung der Vorgängersatzung und die Neuaufstellung der Klarstellungssatzung Nr. 6 der Gemeinde Gutow für den Ortsteil Schönwolde gelöst werden.

Mit der Aufhebung der Satzung der Gemeinde Gutow zur Festlegung und Abrundung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile Schönwolde und der Neuaufstellung der Klarstellungssatzung Nr. 6 Gemeinde Gutow für den Ortsteil Schönwolde 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 Schönwolde 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 Schönwolde 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 01.06.2022.

1.3 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Gutow besteht aus der Satzung, Planzeichnung im Maßstab 1: 2.000 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	08.12.2022
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	05.01.2023
Öffentliche Auslegung	12.01.2023 bis zum 13.02.2023
Satzungsbeschluss	18.01.2024

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:

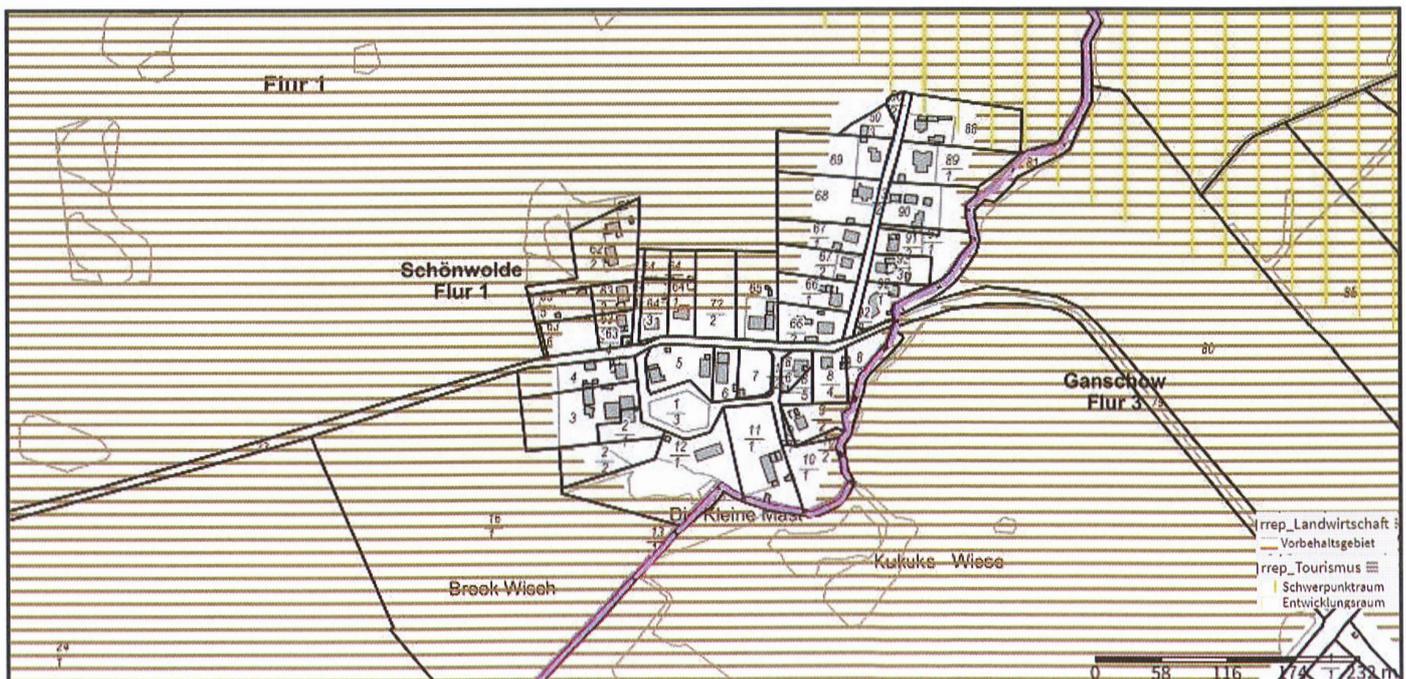


Abb.: Darstellung RREP MM/RLVO M-V (Quelle: GeoPortal MV)

- 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.

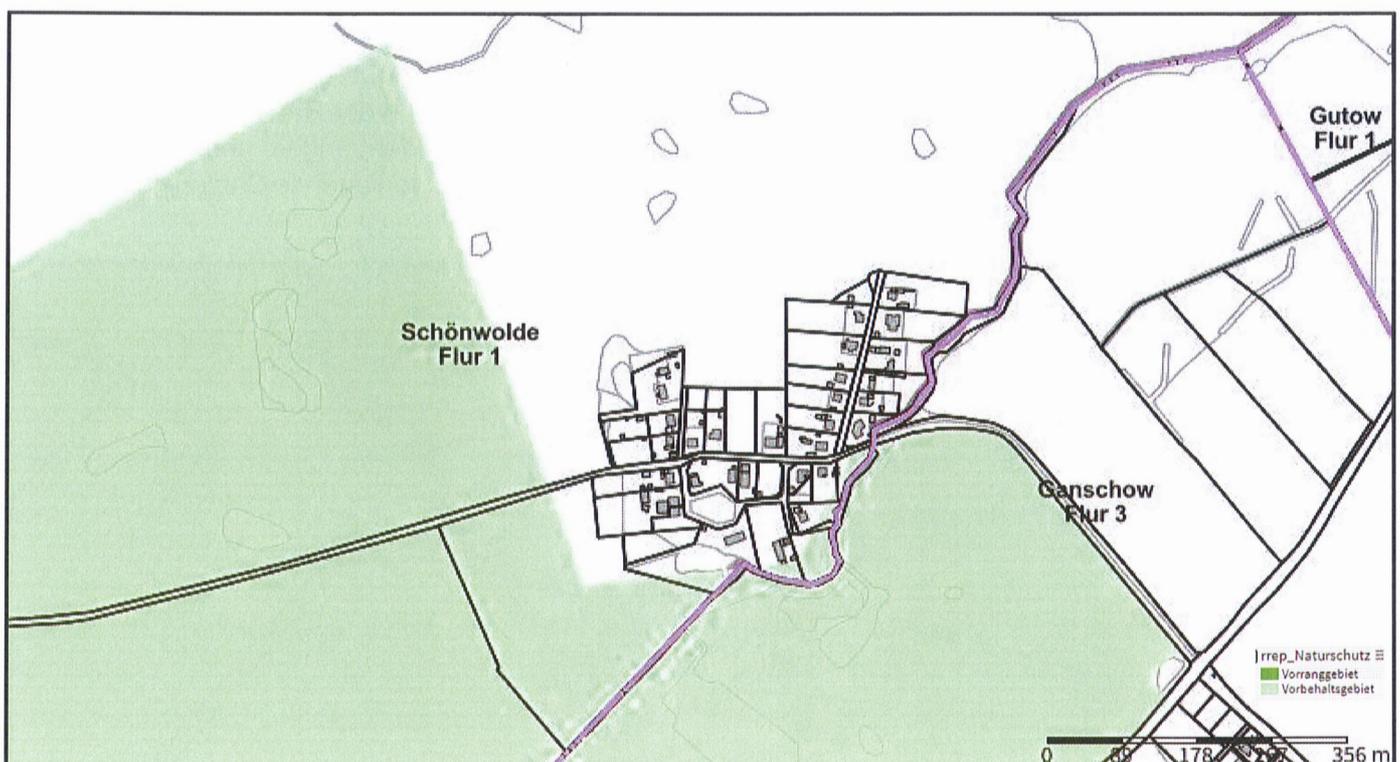


Abb.: Darstellung RREP MM/RLVO M-V (Quelle: GeoPortal MV)

Durch das Landes Mecklenburg-Vorpommern wurde die „Wald- und Gewässerlandschaft um Groß Upahl und Boitin“ mit einer Größe von 3.693 ha als besonderes Schutzgebiet im Sinne von Artikel 3 in Verbindung mit Artikel 4 Abs. 2 der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992) von der EU-Kommission in die Liste der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung aufgenommen.

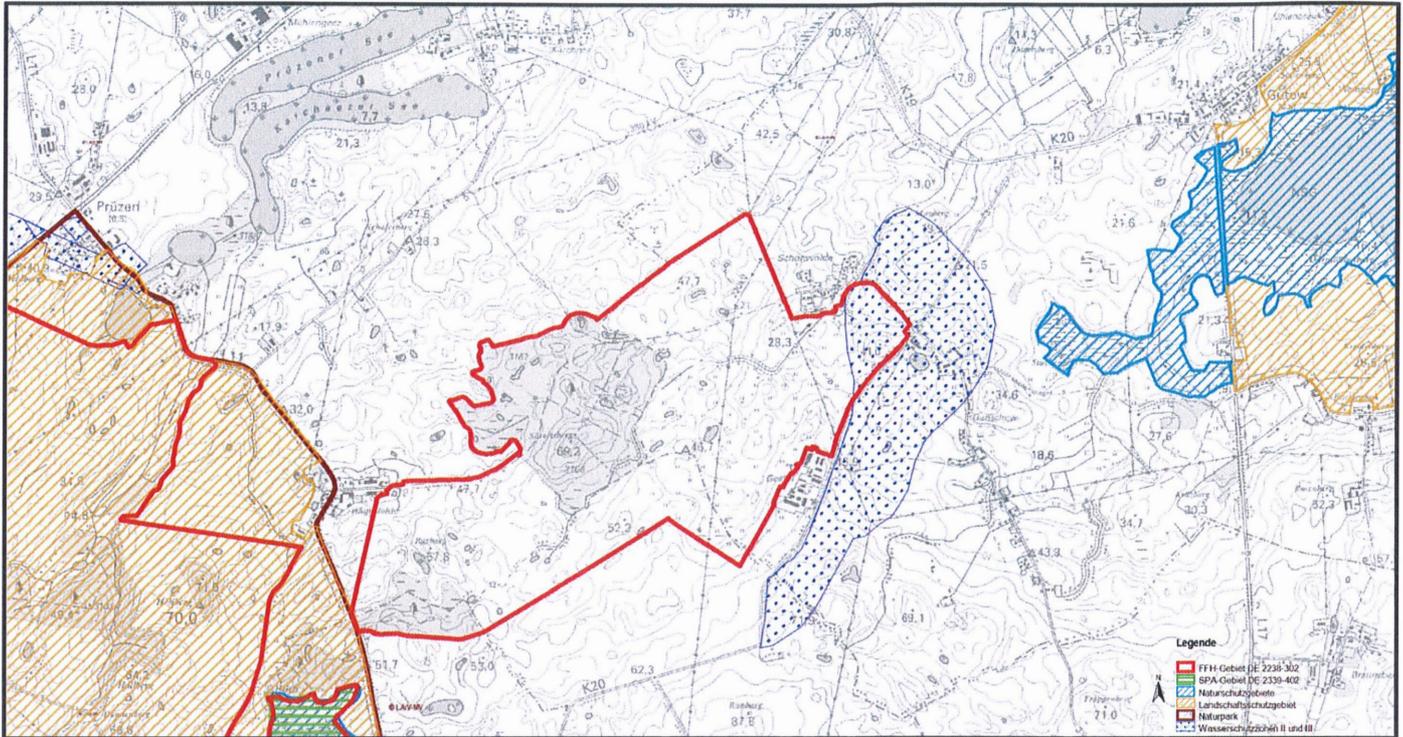


Abb.: Darstellung Managementplan DE 2238-302 Wald- und Gewässerlandschaft um Groß Upahl und Boitin - Auszug Karte 1b: Schutzgebiete: 1 Blatt (Quelle: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg)

Der Geltungsbereich der Satzung grenzt an das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2238-302 „Wald- und Kleingewässerlandschaft um Groß Upahl und Boitin.“ Die Flurstücke 11/1, 10/2, 9/2, 8/4 und 8/3 im Geltungsbereich haben Anteil am ausgewiesenen Gebiet. In den bauakzessorischen Teilflächen müssen Vorhaben gem. § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im GGB mit seinen Erhaltungszielen verträglich sein.

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 Ausschnitt A der Planzeichnung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2000, als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 BauNVO) 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.

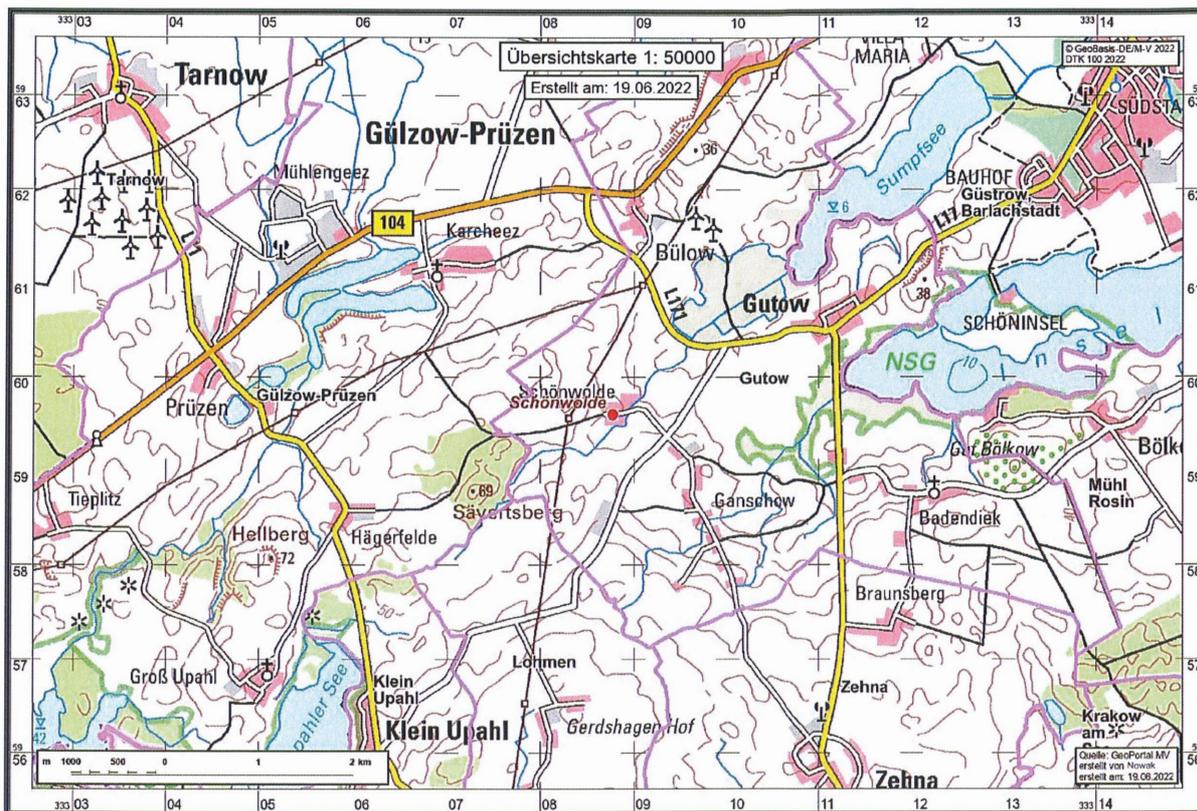


Abb.: Darstellung Übersichtskarte (Quelle: GeoPortal MV)

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.

Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung befinden sich Wohngebäude (nur Einzelhäuser) mit zahlreichen Nebengebäuden. Die Ortslage ist geprägt durch die zweiseitige Bebauung mit Wohngebäuden

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

- Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO zuzuordnen.

Klarstellungssatzung Nr. 6 Gemeinde Gutow für den Ortsteil Schönwolde

Die Ortslage ist umschlossen durch Flächen, die durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt sind. Erschlossen wird Sie durch die Gemeindeverbindungsstraße „Hägerfelder Weg“



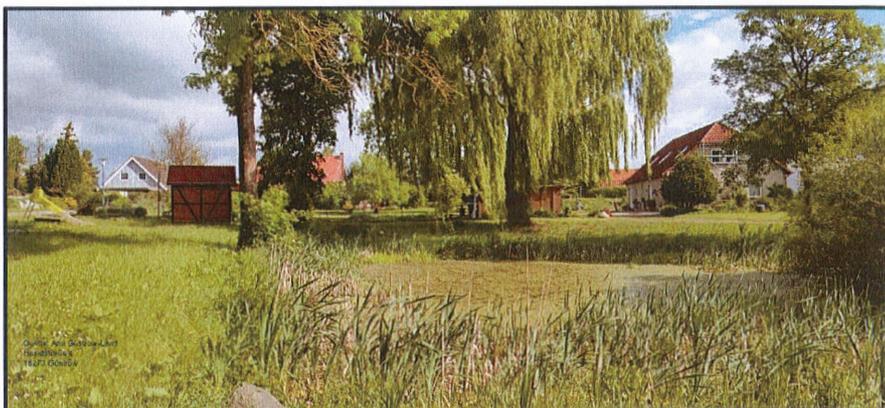
Quelle: Amt Gutow-Land
Hausstraße 4
18273 Gutow

Zweiseitige Bebauung am Abzweig Straße „Flieder Weg“ und „Hägerfelder Weg“ – Blick in Westrichtung



Quelle: Amt Gutow-Land
Hausstraße 4
18273 Gutow

Zweiseitige Bebauung am „Flieder Weg“ – Blick in Nordrichtung



Quelle: Amt Gutow-Land
Hausstraße 4
18273 Gutow

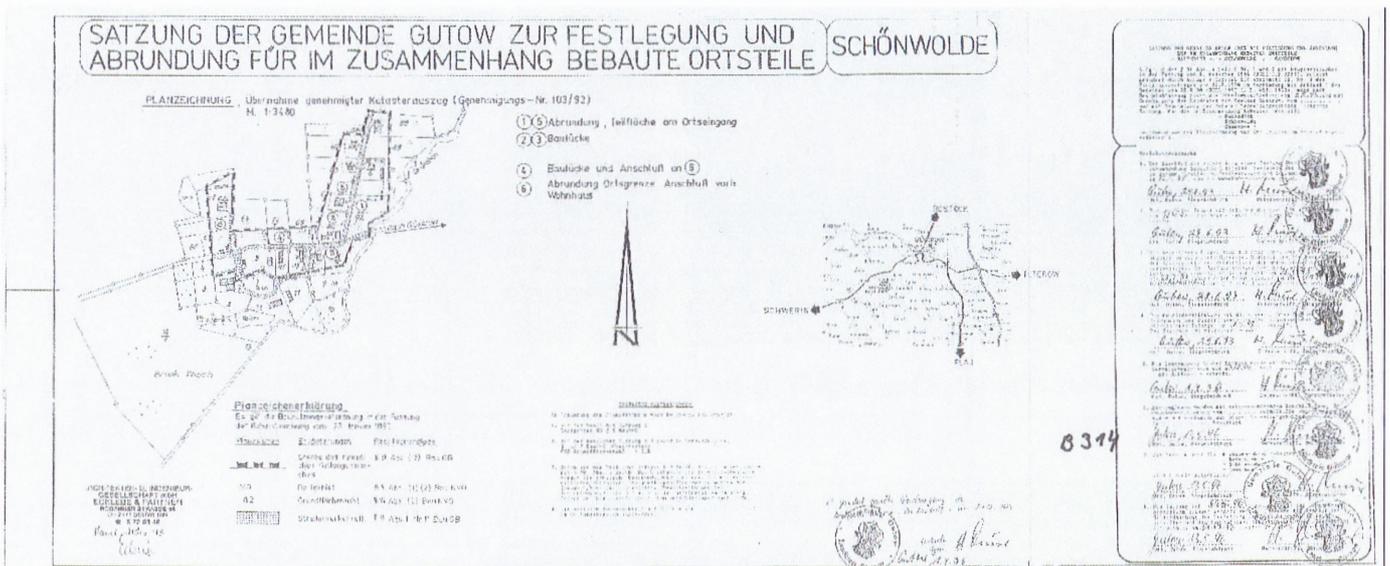
Bebauung am Dorfteich– Blick in Nordrichtung



Zweireihige Bebauung am Abzweig „Am Dorfteich“ – Blick in Westrichtung

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 Schönwolde 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 Hinterliegerbebauung gemäß § 34 BauGB nicht einfügen würde. Es erfolgt eine Anpassung der Satzung an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

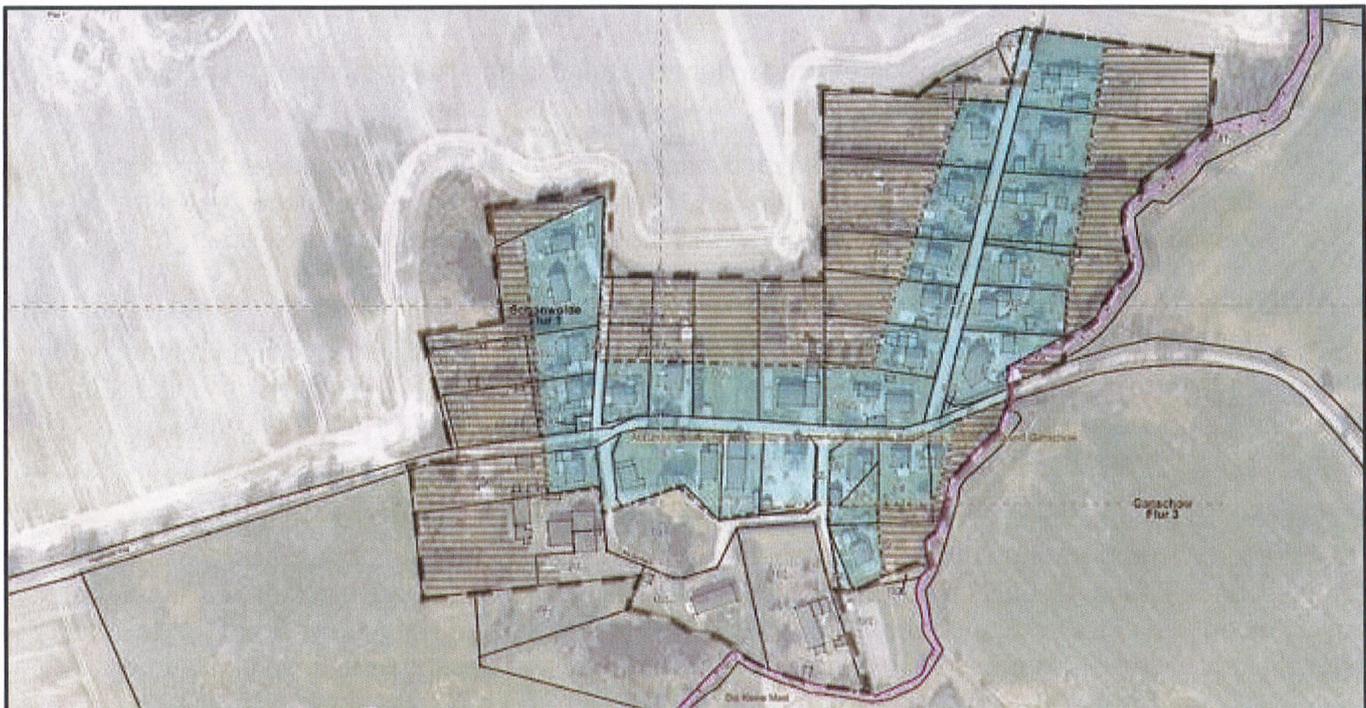
Maßgeblich für das Vorliegen des Bebauungszusammenhanges und der Zugehörigkeit zum Innenbereich ist, dass die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken und Freiflächen den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweist. Zweck der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB 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 1996 (blau) weitere Innenbereichsflächen klagestellt, 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

Es sind keine Baudenkmale verzeichnet.

5.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt.

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

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

6.2 Immissionsschutz

Für den Immissionsschutz sind keine der Planung entgegenstehenden Belange bekannt.

6.3 Landwirtschaft

Bezüglich der an das Satzungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

- Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen.
- Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen.

6.4 Naturschutz

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.

6.5 Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

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.

6.6 Gewässerschutz

6.6.1 Trinkwasserschutzzone

Der Ortsteil Schönwolde liegt in der Wasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Güstrow/Goldberger Straße. Es wird für bestehende Bauwerke, Anlagen, sonstige Einrichtungen und Handlungsverbote oder nur beschränkt zulässige Handlungen sowie Duldungspflichten und Ordnungswidrigkeiten auf die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung Güstrow/Goldberger Straße (WSGVO Güstrow/Goldberger Straße) vom 20. Juni 2012 verwiesen.

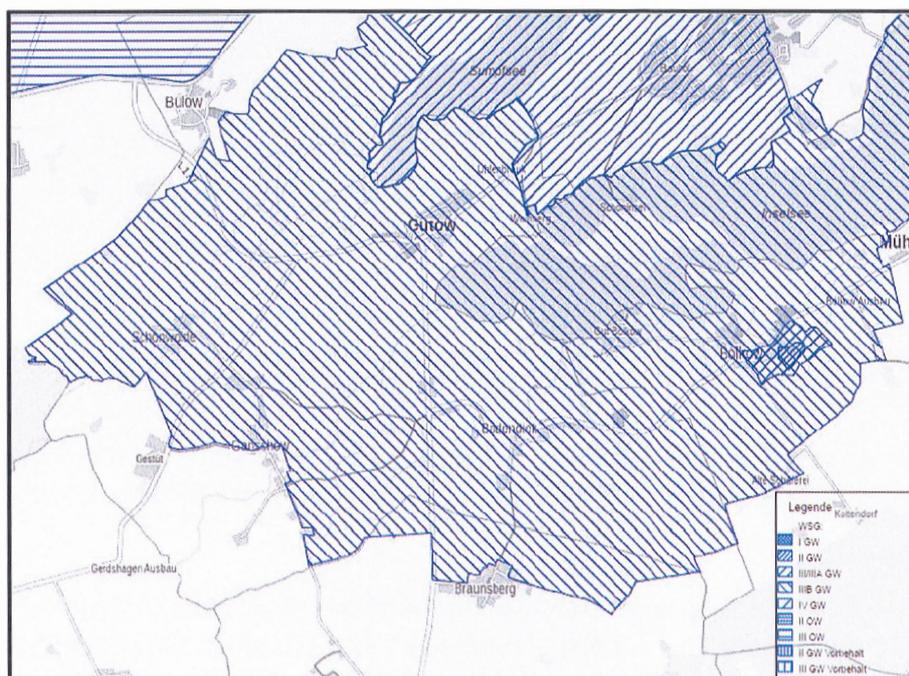


Abb.: Darstellung WSG Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern)

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.

6.6.2 Landesgrundwassermessstelle

Im Planungsgebiet befindet sich die wasserwirtschaftliche Anlage Landesgrundwassermessstelle 22380006 Schönwolde. Die Lagekoordinaten (ETRS89) sind: 33308875 (Rechtswert) und 5959544 (Hochwert). Im Umkreis von 2 m dürfen keinerlei Einwirkungen auf den Grund und Boden vorgenommen werden, welche diese Anlage gefährden, beschädigen oder in ihrer Funktion beeinträchtigen oder beeinflussen können.

6.6.3 Wasserkörper

Betroffen vom Geltungsbereich der Satzung ist der Wasserkörper Zulauf zum Sumpfsee WANE-3100. Der Wasserkörper ist eingestuft als Gewässer II. Ordnung.

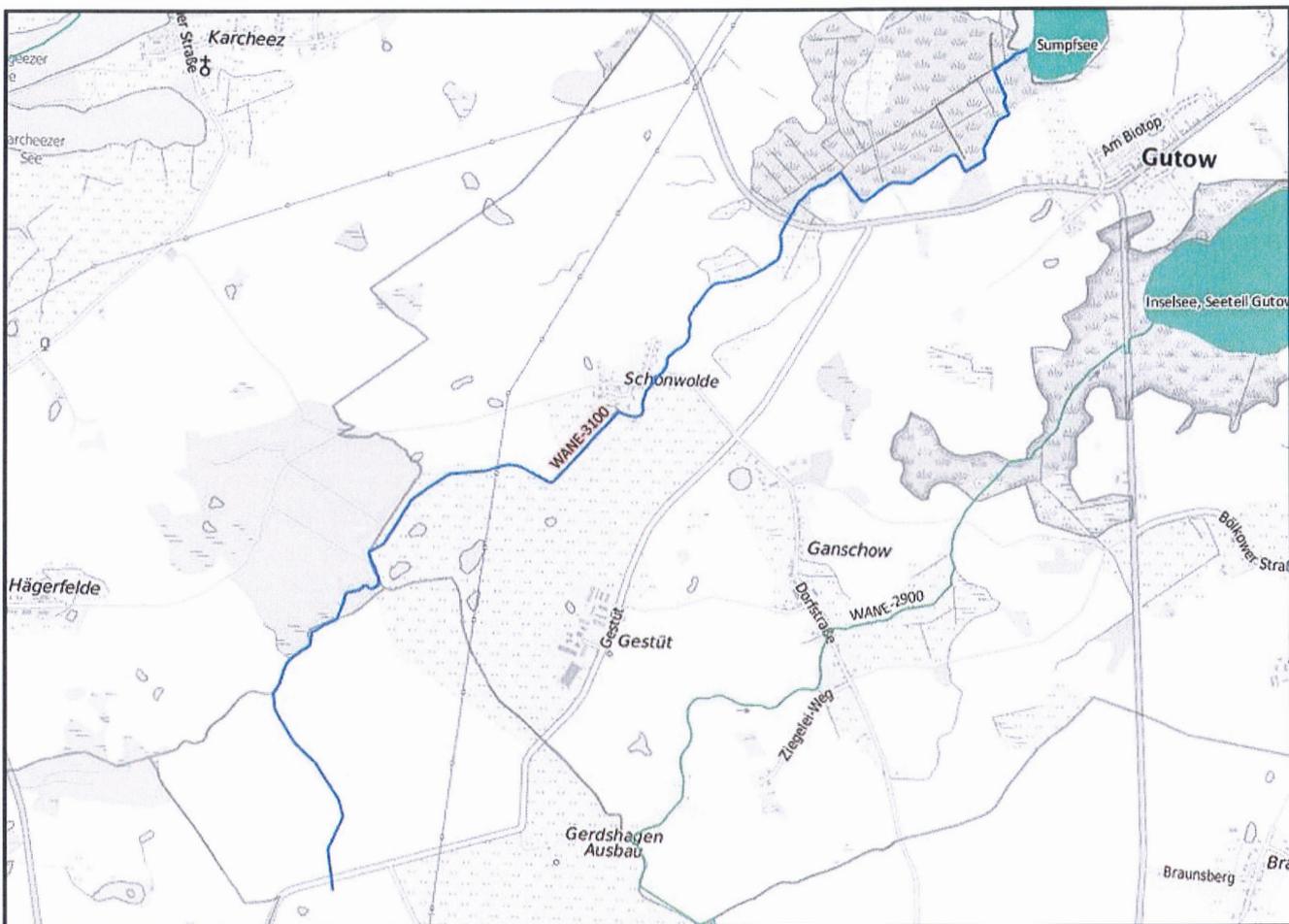


Abb.: Darstellung WRRL Wasserkörper-Steckbrief Fließgewässer Mecklenburg-Vorpommern (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern)

Mögliche Maßnahmen am befindlichen Gewässer II. Ordnung sind mit dem unterhaltungspflichtigen WBV Nebel sowie der hiezuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen.

6.6.4 Gewässerrandstreifen

Im östlichen Geltungsbereich der Satzung verläuft weitgehend das Gewässer II. Ordnung 06.21.05 auf der Gemarkungsgrenze zu Ganschow, Flur 3. Hierbei handelt es sich um einen Gewässerrandstreifen (Grenzgraben) gem. § 38 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG). Dieser ist in einer Breite von fünf Metern von Bepflanzungen und nicht nur zeitweisen Ablagerungen freizuhalten.

7. Erschließung

7.1 Wasserver- und entsorgung

Der Ortsteil Schönwolde wird zentral mit Trinkwasser versorgt, wobei Versorgungsleitungen zum Teil überprivate Grundstücke verlaufen und mit einem Geh-/Fahr- und Leitungsrecht gesichert sind. 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.

Neugebildete Grundstücke müssen trinkwassertechnisch erschlossen werden. Die Kosten für eine ggf. notwendige Erweiterung des öffentlichen Netzes sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Schmutzwassertechnisch ist die Ortslage Schönwolde nicht erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser ist über eine abflusslose Grube oder eine Kleinkläranlage (KKA) zu entsorgen. Für eine KKA ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock zu beantragen. Die Entsorgung des Abwasser-/Schlammgemisches erfolgt über den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bülzow-Sternberg. Es ist zu beachten, dass für die Entleerung der Grundstücksentwässerungsanlage eine ordnungsgemäße Anfahrbarkeit der Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten ist. Die Zufahrt ist für eine Belastung von 18t und eine Fahrbahnbreite von $\geq 3,50$ m auszubauen.

7.2 Stromversorgung

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH. Diese müssen im Zuge einer Baudurchführung gegebenenfalls umgelegt 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 Schönwolde liegt im Breitbandausbauggebiet 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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

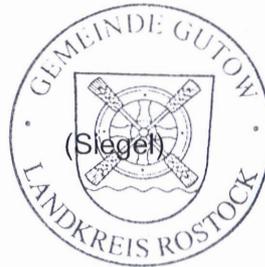
Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V. S. 777)

Teil 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Klarstellungssatzung Nr. 6 Gemeinde Gutow für den Ortsteil Schönwolde gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gutow am ...1.8. JAN. 2024... gebilligt.

Gutow, den 22. JAN. 2024




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

