

GEMEINDE KLEIN VIELEN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

1. ÄNDERUNG KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG PECKATEL (§ 13 i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

Begründung (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)

Satzung vom



© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAiV MV) 2013, <http://liverma-mv.de>

Auftraggeber:

Gemeinde Klein Vielen
über
Amt Neustrelitz-Land
Marienstraße 5
17235 Neustrelitz

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020
☎ 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

Dipl.-Ing. Ursula Schürmann
Landschaftsarchitektin

Neubrandenburg, Mai 2014

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	PRÄAMBEL	3
2.0	LAGE/BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES UND ANGRENZEN- DER BEREICHE.....	4
3.0	ABGRENZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS	7
4.0	INHALT DER 1. ÄNDERUNG / PLANFESTSETZUNGEN	9
5.0	ERSCHLIESSUNG / SONSTIGE HINWEISE.....	12
6.0	BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES	13

Anlage: DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"

1.0 PRÄAMBEL

Die Gemeinde Klein Vielen hat 1995/1996 für den Ortsteil Peckatel eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung aufgestellt. Für die in der Ortslage vorhandenen Baulandreserven wurde Baurecht hergestellt. Die Satzung ist am 14.12.1996 in Kraft getreten. Die gestalterischen Festsetzungen wurden mit Beschluss vom 19.06.2000 und 14.11.2005 geändert.

Die Gemeinde Klein Vielen hat am 13.05.2013 beschlossen, dass die Satzung in einem 1. Änderungsverfahren neu und in digitaler Fassung aufgestellt werden soll.

Die Ortslage wurde zwischenzeitlich weiter verdichtet und abgerundet. Die in der Ursprungssatzung angewandte Kartengrundlage ist ungenau und nicht rechtseindeutig.

Die Grenzen des Innenbereichs sollen auf der Grundlage der aktuellen Katasterkarte neu festgelegt werden. Nach Abschluss des Verfahrens und Bekanntmachung der Satzung über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Peckatel wird die rechtskräftige Satzung (Ursprungssatzung) gegenstandslos.

Rechtsgrundlage für die Erarbeitung der Satzung über die 1. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Peckatel ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Mit der 1. Änderung werden die Grenzen des festgelegten Innenbereichs in die aktuelle Katasterkarte angepasst übertragen. Damit sind geringfügige Änderungen verbunden; Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Gemeinde Klein Vielen hat beschlossen, dass die Satzung nach § 13 i.V.m. § 34 BauGB im vereinfachten Verfahren erstellt wird.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Die in Nachbarschaft zur Ortslage liegenden FFH-Gebiete „Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes“ und „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ sowie das Europäische Vogelschutzgebiet „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“ liegen in ausreichenden Abständen zur Ortslage.
- Die mit der Ursprungssatzung in den Abrundungsbereichen festgesetzten Pflanzbindungen für je einen einheimischen großkronigen Laubbaum pro Baugrundstück bleiben bestandskräftig; mit der 1. Änderung sind keine zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Gemeindevertretung Klein Vielen hat am 19.08.2013 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Peckatel gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf hat öffentlich ausgelegen, die Behörden und Nachbargemeinden wurden beteiligt. Im Ergebnis der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf überarbeitet.

Der von der Gemeindevertretung Klein Vielen am 02.12.2013 gebilligte überarbeitete Entwurf hat erneut öffentlich ausgelegen; die betroffenen Behörden wurden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Am 05.05.2014 hat die Gemeindevertretung Peckatel die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und den Satzungsbeschluss gefasst.

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Peckatel umfasst Flurstücke in der Flur 1, Gemarkung Peckatel.

2.0 LAGE/BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE

Der Ortsteil Peckatel gehört administrativ zur Gemeinde Klein Vielen im Amt Neustrelitz Land.

Die Gemeinde Klein Vielen, ehemals zum Landkreis Mecklenburg-Strelitz gehörend, liegt im Süden des neuen Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Adamsdorf, Brustorf, Hartwigsdorf, Klein Vielen, Liepen und Peckatel.

Peckatel ist mit 186 Einwohnern (Stand: 7/2013) der größte Ortsteil der Gemeinde.

Peckatel liegt ca. 10km nördlich von Neustrelitz (Mittelzentrum) und ca. 8km südlich von Penzlin (Grundzentrum). Die Stadt Neubrandenburg (Oberzentrum) ist über Hohenzieritz – B96 und über Penzlin – B 193 - B 192 gut zu erreichen und ca. 25 km entfernt.

Die Gemeinde Klein Vielen ist verkehrlich sehr gut erschlossen.

Die Bundesstraße B 193 (Neustrelitz-Penzlin) durchquert die Ortsteile Peckatel und Brustorf. Die B 193 ist von km 1.681 im Abschnitt 040 – km 0.720 im Abschnitt 050 als Erschließungsstraße der Ortsdurchfahrt (OD) Peckatel festgesetzt.

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich innerhalb der OD B 193.

Am nördlichen Ortsrand von Peckatel zweigt die Landesstraße L 34 nach Hohenzieritz ab.

An der Landesstraße ist für Peckatel keine Ortsdurchfahrt festgesetzt.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt an der freien Strecke.

Die L 34 verbindet die B193 mit der B 96 in Höhe Blumenholz.

Die Ortsteile Klein Vielen, Hartwigsdorf, Adamsdorf und Liepen sind über die Kreisstraße 8 und 9 an die B 193 angebunden. Südlich des Gemeindegebietes Klein Vielen verläuft die Bahnlinie Berlin – Rostock, der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Nachbargemeinde Kratzeburg.

Peckatel wurde erstmals 1505 urkundlich erwähnt und gehörte zum Besitz der Penzliner von Maltzahn. Peckatel ist ein altes Gutsdorf und von der Anlage her ein Straßendorf.

Die Bebauung erstreckt sich heute beidseitig der Süd-Nord orientierten Hauptachse (B 193). Zentral in der Ortslage auf einer Anhöhe westlich der Straße angelegt, befindet sich die Kirche im neugotischen Stil aus dem Jahr 1862 (Feldsteinkirche). Nördlich der Kirche liegt der ehemalige Wirtschaftshof mit Gutshaus (Schloss) und Park. Das Schloss und der Park wurden nach der Wende restauriert und prägen heute das Ortsbild wesentlich mit.

Das alte Gutsdorf mit den Katen liegt südlich der Kirche.

Peckatel wurde in der Ortslage und an den Rändern baulich erweitert.

An der Straße nach Klein Vielen befindet sich das Wasserwerk mit Brunnen.

Die Bebauung wird heute geprägt von Mischstrukturen (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft). Am Ortsausgang Richtung Neustrelitz wurden landwirtschaftlichen Anlagen errichtet.

Zur städtebaulichen Entwicklung von Peckatel werden ergänzend folgende Aussagen aus dem Erläuterungsbericht der rechtskräftigen Satzung, Verfasser: Planungsbüro Baukonzept Neubrandenburg, mit übernommen:

„Das alte Gutsdorf lag westlich der Landstraße und bestand aus zwei Teilen, dem Gutsberg mit Wirtschaftshof, Schloss und Park sowie dem Kirchberg mit Katen, Schule und Kirche. Dazwischen erstreckt sich eine Niederung von West nach Ost, die auch heute noch als unbebaute Zone existiert. Eine weitere Niederung liegt südlich des Kirchberges. Spätere Ortserweiterungen vollzogen sich östlich der Landstraße, wiederum auf den Erhebungen zwischen den Niederungen, vor allem nach 1945 mit der Schule, dem Wohnungsbau an der Landstraße nach Hohenzieritz und im Süden des Dorfes mit dem Stall- und Wirtschaftskomplex der LPG. An der Abzweigung der Straße nach Klein Vielen entstanden mehrere Bodenreformhäuser. Diese von der Topographie bestimmte Struktur von 3 bebauten Anhöhen mit den dazwischen liegenden Niederungen prägt Peckatel, wobei das Schwergewicht der Bebauung auch heute noch westlich der Bundesstraße liegt. Der Wirtschaftshof des Gutes ist in wesentlichen Teilen verschwunden. An seiner Stelle traten ein Wohnblock und Eigenheime.“

Im Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Peckatel sind Bau- und Bodendenkmale bekannt. Folgende Objekte sind unter Denkmalschutz gestellt:

- Meilenstein, B 193 (Rundsockel mit Inschrift der Entfernungen nach Penzlin und Nst.)
- Pfarrhaus, Peckatel 46 (erbaut um 1862 mit Neubau Kirche)
- Evangelische Kirche, Peckatel 46
- Grabstein (hier u.a. Freiherr Ludolf von Maltzahn beerdigt)
- Gutshaus, Peckatel 28 (erbaut 1850-1854, bestehend aus Parkresten, Fachwerkwohnhaus, Inspektorenhaus)
- Feldscheune, Peckatel 29
- Inspektorenhaus, Peckatel 23

Die Bau- und Bodendenkmale werden nachrichtlich in die Satzung übernommen.

In der Ortslage Peckatel befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V, die in der Örtlichkeit durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet sind. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Geoinformations- und Vermessungsgesetzes – GeoVermG M-V vom 16. Dezember 2010 gesetzlich geschützt. Die Festpunkte sind nachrichtlich in die Satzung übernommen worden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in der Ortslage keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.

Das Plangebiet liegt in ausreichenden Abständen zu den benachbarten Natura 2000-Gebieten (ca. 2km zum FFH-Gebiet „Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes“, ca. 1,4km zum FFH-Gebiet „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“, ca. 1,4km bzw. 1,7km zum EU-VSG „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“).

An den Grenzen des Plangebietes befinden sich folgende gesetzlich geschützten Biotope (Quelle: Kartenportal Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ LUNG), die Biotope werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen:

Nummer	Biotopname	Gesetzesbegriff
MST 04363	permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Hochstaudenflur; Weide; Erle; Eiche	stehende Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation
MST 04359	Temporäres Kleingewässer; Soll; Pappeln	Sölle
MST 04350	Permanentes Kleingewässer; verbuscht; feucht-frisch; Phragmites-Röhricht; Grasflur; Weide	stehende Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation
MST 04379	Permanentes Kleingewässer; Typha-Röhricht; Kleinröhricht; Soll	Sölle

Anmerkung:

Im Kartenportal nicht erfasst ist der sogenannte Hundsbruch (Löschteich am nordwestlichen Ortsrand außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung), der in der Satzung mit als Biotop aufgeführt wird.

In Peckatel sind zwei Storchennester vorhanden; die Standorte sind in der Planzeichnung ebenfalls gekennzeichnet worden. Der Horststandort am südöstlichen Rand ist laut Kartenportal des LUNG als Teil des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2645-402 „Wald- und Seenlandschaft Lieps - Serrahn“ unter Schutz gestellt.

In der Ortslage befinden sich nach § 18 und §19 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützte Bäume und Alleen. Zum Schutz von Bäumen und

anderen Gehölzen hat die Gemeinde Klein Vielen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde am 30.06.2003 eine Gehölzschutzsatzung erlassen und darin den Schutz weiterer Gehölze festgelegt. Die Satzung wurde 2003 und 2005 geändert (1. und 2. Änderung).

Bei Baumaßnahmen in der Ortslage sind die geschützten Gehölze zu berücksichtigen; für notwendige Fällungen sind die entsprechenden Genehmigungen durch den jeweiligen Vorhabenträger einzuholen.

Weite Teile der Ortslage Peckatel liegen innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser, ein Teil des bebauten Ortsbereiches überschneidet sich mit einem Vorranggebiet Trinkwasser (siehe Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP MS Programmsatz 5.5(2) bzw. 5.5(1)). Peckatel befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum (Programmsatz 3.1.3(3) RREP). Diese raumorderischen Erfordernisse sind bei der weiteren Entwicklung zu beachten.

3.0 ABGRENZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS

Mit der am 14.12.1996 bestandskräftig gewordenen Satzung sind die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Peckatel zweifelsfrei festgesetzt worden, das Gebiet wird in den Plan zur 1. Änderung der Satzung übernommen und durch die Geltungsbereichslinie abgegrenzt. Kartengrundlage ist die Katasterkarte des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Regionalbereich Neustrelitz, Stand: 27.05.2013.

Durch die Übertragung der Satzung in die aktuelle Katasterkarte ergeben sich geringfügige Abweichungen in der Grenzziehung; Grundzüge der Planung sind dadurch nicht betroffen.

Die Grenzen werden in Abhängigkeit von Gebäudebestand, Flurstückgrenzen bzw. Nutzungsgrenzen neu gezogen.

Die in der Ursprungssatzung gekennzeichneten Abrundungsbereiche am Feldweg und am Wiesenweg sind heute bebaut; die Abgrenzungen berücksichtigen auch hier den vorhandenen Gebäude-/ Nutzungsbestand.

In den Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vom 19.08.2013 wurden die Abrundungsbereiche an der Hohenzieritzer Landstraße und am Schulweg mit neuer Nummerierung in den Geltungsbereich der Satzung übernommen.

Nach Prüfung der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung beschlossen, dass der Entwurf überarbeitet werden soll. Die Nutzung des Dorfbereichs darf nicht gefährdet sein. Die Ergänzungsfläche am Schulweg wurde aus dem Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung genommen.

Als Ergänzungsfläche wird mit der 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nur der Bereich an der Hohenzieritzer Landstraße berücksichtigt. Das ehemalige Flurstück 24 ist Bestandteil der Abrundungsfläche A2 laut rechtskräftiger Satzung. Es erfolgten eine Grundstücksteilung und der Verkauf als Bauland. Das Flurstück 24/5 ist für eine Bebauung vorgesehen und wird bewirtschaftet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 19.08.2013 haben Bürger die Einbeziehung von Flächen beantragt bzw. um Korrekturen gebeten. Die Grenzen wurden bei der Überarbeitung des Entwurfs geändert.

Der im Zusammenhang bebauten Ortsteils Peckatel wird mit der 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wie folgt festgelegt:

Im Norden bildet die Landesstraße nach Hohenzieritz die Grenze. In den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einbezogen werden das Gutshaus und das westlich dazu entstandene Wirtschaftsgebäude sowie der Ortsbereich entlang der Landesstraße, einschließlich Wohnblock und Flurstück 24/5 (siehe vorherige Anmerkungen). Die nordwestlichen Grenzen werden gemäß Ursprungssatzung gezogen. Der Feldweg ist heute bebaut; die Grenzziehung erfolgt hier gemäß Bestand. Das Kleingewässer, der sogenannte Hundsbruch (Löschteich am nordwestlichen Ortsrand) liegt außerhalb der Ortsbebauungsgrenzen.

Im Westen sind die vorhandenen Grundstück- bzw. Nutzungsgrenzen maßgebend für die Grenzziehung. Das Flurstück 6/8 der Flur 1 Peckatel (Obstgarten) wird mit in den Geltungsbereich einbezogen. Das Soll nordwestlich der Kirche (als geschütztes Biotop erfasst) verbleibt im Außenbereich.

Im Osten sind ebenfalls die vorhandenen Grundstück- bzw. Nutzungsgrenzen maßgebend für die Grenzziehung. Der Wiesenweg ist heute bebaut. Im Bereich der ehemaligen Schule (heute Gemeindezentrum und Kindergarten) wird als Abgrenzung die Flucht der Nutzungsgrenze auf dem Nachbarflurstück 32/1 aufgenommen. Nördlich des Flurstücks 32/1 bilden der Graben und die daran anschließenden vorhandenen Bebauungen die Ortsbebauungsgrenze.

Die südlich am Schulweg liegenden Gartenflächen werden nicht mehr in den Geltungsbereich mit einbezogen; die unbebauten Flächen sollen dem Außenbereich zugeordnet bleiben.

Im Süden bildet die Kreisstraße nach Klein Vielen die Grenze; die Wohnbebauungen südlich der Kreisstraße und südlich des Wasserwerks wurden in den Geltungsbereich mit einbezogen. Für die Bebauungen am Ortsausgang nach Klein Vielen nördlich der

Kreisstraße wird mit der 1.Änderung die Bebauungstiefe korrigiert und ausgehend vom Bestand bzw. von den genehmigten Nebengebäuden neu mit 60m vorgegeben.

Die südlich am Ortsrand liegenden landwirtschaftlichen Anlagen und die dahinter liegenden Bebauungen (Wohn-/ Gewerbenutzung) wurden nicht mit in den Geltungsbereich einbezogen, die Flächen verbleiben auch mit der 1.Änderung im Außenbereich.

Die vorhandenen Stallanlagen werden zur Rinderhaltung (Tierbestand z.Z. ca. 220-230 Tiere, davon ca.130 Milchkühe und 100 Jungvieh/ Kälber und Fersen) genutzt. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 100m (vom Emissionsmittelpunkt der Stallanlagen). Aufgrund der Lage am südöstlichen Rand und der Hauptwindrichtung Südwest bis Nordwest sind erhebliche Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauungen nicht zu erwarten. Die Rinder befinden sich außerdem von Mai bis Oktober auf den umliegenden Weiden und nicht in den Stallanlagen.

4.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG / PLANFESTSETZUNGEN

Wie bereits in Punkt 3.0 vermerkt, ergeben sich durch die Übertragung der Satzung in die digitale Katasterkarte und in Anpassung an aktuelle Gegebenheiten geringfügige Abweichungen in Bezug auf die Geltungsbereichsgrenze.

Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

Die Rechtsgrundlagen haben sich gegenüber der Ursprungssatzung geändert.

Die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen werden im Einzelnen wie folgt geändert:

Die Ortslage Peckatel wurde in den vergangenen Jahren baulich erweitert und verdichtet.

Als Ergänzungsbereiche wurden in den Entwurf vom 19.08.2013 die noch nicht bebauten Ergänzungsflächen an der Hohenzieritzer Landstraße (alt Abrundungsbereiches 2) und südlich der ehemaligen Schule (alt Abrundungsbereiches 3) übernommen.

Der Entwurf wurde nach der Auslegung überarbeitet.

Mit der 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird nur der Ergänzungsbereich an der Hohenzieritzer Landstraße, einschließlich des östlich an den Wohnblock angrenzenden Flurstücks 24/5, in die Satzung als Ergänzungsbereich 1 übernommen. Die Gemeinde begründet dies wie folgt:

Für das ehemalige Flurstück 24/1 wurde 1995/1996 Baurecht hergestellt. Das Flurstück 24/1 wurde später in die Flurstücke 24/4 und 24/5 zum Zwecke einer Bebauung zwischen dem vorhandenen Wohngebäude und der freien Landschaft geteilt und von der Gemeinde als Bauland verkauft. Die natürliche Abgrenzung des Ortsrandes ist durch die angrenzende

Koppel gegeben; das Entstehen baulicher Auswüchse in die freie Landschaft ist nicht zu befürchten.

Die in der rechtskräftigen Satzung nach § 9 BauGB getroffenen textlichen Festsetzungen Nr.1.1, 1.2, 1.3 bezogen auf die Bauweise, Art und Anordnung der Bebauung sowie das Maß der baulichen Nutzung werden nicht in die Satzung über die 1.Änderung mit übernommen. Zurück genommen werden die Festsetzungen nach § 4 Abs.2 BauGB-MaßnahmenG (textliche Festsetzung Nr.1.5); wonach in den Abrundungsbereichen nur Wohngebäude zugelassen waren. Die gesetzlichen Grundlagen sind dafür heute nicht mehr gegeben.

Im Hinblick auf die geordnete städtebauliche Entwicklung im Ergänzungsbereich 1 an der Hohenzieritzer Landstraße werden in die Satzung neue Festsetzungen nach § 9 Abs.1 und 3 Satz 1 BauGB mit aufgenommen.

Für den Standort östlich des Wohnblockes werden die überbaubaren Grundstücksflächen und die Anzahl der Vollgeschosse verbindlich vorgegeben. Aufgrund der Lage an der freien Strecke einer L-Straße sind zur Fahrbahn 20m von jeglicher Bebauung frei zuhalten.

Zu beachten ist, dass diese straßenrechtlich relevante Baugrenze von 20 m im gesamten Abschnitt entlang der L 34 einzuhalten ist. Das bedeutet, dass zukünftig die Errichtung von baulichen Anlagen im gesamten Ergänzungsbereich 1 erst im Abstand von 20m zur Fahrbahn zulässig ist, die Baugrenze wird entsprechend über die gesamte Länge im Abstand von 20m zur Fahrbahn festgesetzt. Zugelassen werden max. 2 Vollgeschosse.

Die Gemeinde Klein Vielen hat im Rahmen der Aufstellung des überarbeiteten Entwurfs geprüft, ob im Ergänzungsbereich 1 ein ausreichender Schutz vor Immissionen gegeben ist.

Nach der Verkehrsmengenkarte 2010 ist auf der L 34 zwischen Peckatel und Hohenzieritz von einem Gesamtverkehr von 2590 DTV (Kfz/24 Stunden) auszugehen; der Anteil Schwerlastverkehr beträgt 590 SV (Anmerkung: laut Stellungnahme des Straßenbauamtes zum überarbeiteten Entwurf wurde der Anteil SV von 590 SV auf 259 SV berichtigt).

Eine Bebauung auf dem noch unbebauten FS 24/5 ist aufgrund der Lage an „der freien Strecken“ einer Landesstraße erst im Abstand von 20m zur Fahrbahn möglich. Nach DIN 18005-1 Anhang A Bild A.1 und A.2 sind bei einem DTV 2590 Kfz/h im Abstand von 20m Lärmpegel von 60-65 dB tags und bis zu 55dB nachts zu erwarten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA (Allgemeines Wohngebiet) werden überschritten. In die Satzung über die 1.Änderung sind somit für den Ergänzungsbereich 1 (d.h. für das gesamte Gebiet entlang der L 34) Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB (Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm) zu treffen.

Die Baugrenze wurde im Abstand von 20m zur Fahrbahn festgesetzt.

In die Satzung werden weiterhin folgende textliche Festsetzungen mit aufgenommen:

1. Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass die der Ruhe dienenden Wohnräume auf der straßenabgewandten Seite angeordnet werden.
2. Gemäß den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Baustoffe und Bauteile zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämmmaß von erf. $R_{w,res}$ von mindestens 35 dB entsprechend Lärmpegelbereich III erreichen.

Die in der Ursprungssatzung unter Punkt 1.4 getroffene Festsetzung zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird in folgender Fassung mit übernommen.

„Im Ergänzungsbereich 1 ist als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft je Baugrundstück ein einheimischer großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von >14cm und 3x verschult zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.“

Der Baumstandort ist auf den Grundstück durch den Bauherrn selbst auszuwählen.

Pflanzungen an Bundes- bzw. Landesstraßen sind möglich. Wenn dies der Fall ist, hat die Übergabe der Pflanzung nach 3 Jahren in die Baulastträgerschaft der Straßenbauverwaltung zu erfolgen; der Baumstandort ist vor der Pflanzung mit der Straßenbaubehörde abzustimmen. Das Straßenbauamt weist außerdem auf folgenden Sachverhalt hin:

Bäume an einer B-Straße bzw. an der freien Strecke einer Landesstraße befinden sich in der Baulast des Bundes bzw. des Landes und werden durch das Straßenbauamt Neustrelitz verwaltet. Sie sind grundsätzlich in einem Abstand von mindestens 3,50m zu L-Straßen und 4,50m zu B-Straßen zu pflanzen.

Die in der Ursprungssatzung getroffene Festsetzung zur traufstelligen Anordnung der Bebauungen wird als örtliche Bauvorschrift in die Satzung über die 1.Änderung mit aufgenommen.

Mit der Satzung über die 1. Änderung werden für den Ergänzungsbereich 1 folgende örtliche Bauvorschriften erlassen; die örtlichen Bauvorschriften der Ursprungssatzung werden zum Teil mit übernommen (Rechtsgrundlage § 86 LBauO M-V):

1. Außenwände Hauptgebäude
 - Zulässig sind Fassaden in Putz oder Sichtmauerwerk mit Ziegeln in Normalformat sowie Holzverkleidungen. Fachwerk ist möglich.
 - Sichtmauerwerk ist nur in den Farben rot/ rotbraun, gelb/ rotgelb und weiß zulässig.
2. Dächer Hauptgebäude
 - Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28°-45° in den Farben rot/ rotbraun und anthrazit.
3. Anordnung Hauptgebäude
 - Die Anordnung der Traufen oder Giebel hat parallel zu erfolgen.
4. Einfriedungen

- Einfriedungen zur Straße in Form von Zäunen sind bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Nicht zugelassen werden blickdichte Zäune und Betonmauern.
- Einfriedungen in Form von Hecken werden bis zu einer Höhe von 1,50m zugelassen.

5. Nebengebäude

- Gasbehälter u. ä. Anlagen, auch Garagen, dürfen erst in Flucht bzw. hinter der zum öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden.
- Nebengebäude sind farblich dem Hauptgebäude anzupassen.

5.0 ERSCHLIESSUNG / SONSTIGE HINWEISE

Peckatel wird über eine öffentliche, zentrale Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung versorgt. Das Wasserwerk Peckatel befindet sich an der K 9 nach Klein Vielen.

Das Abwasser wird in die Kläranlage Klein Vielen gepumpt.

Die Ortslage Peckatel befindet sich zum Teil innerhalb der Trinkwasserschutzzone II und III der Wasserfassung Peckatel. Die daraus resultierenden Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Die Trinkwasserschutzzonen II und III wurden nachrichtlich in die Satzung übernommen (Quelle: Kartenportal LUNG).

Die Löschwasserversorgung wird über den vorhandenen Teich am südlichen Ortsrand im Bereich der landwirtschaftlichen Anlagen, den Teich am nordwestlichen Ortsrand (Hundsbruch) und den Teich am Schulweg abgesichert. Weiterhin wird ein nördlich des Gutsparks liegender Teich zur Löschwasserversorgung genutzt; im Bereich der landwirtschaftlichen Anlagen befindet sich ein Löschwasserteich.

In der Ortslage Peckatel sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorhanden; weiterhin befinden sich im Geltungsbereich der Satzung Anlagen der E.DIS AG. Die Übersichten zum Bestand sind in der Verfahrensakte einsehbar.

Die vorhandenen Anlagen sind zu berücksichtigen; die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind zu beachten.

Die Ver- und Entsorgung im Ergänzungsbereich 1 ist grundsätzlich über die vorhandenen Anlagen gegeben; alle Baumaßnahmen sind rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen (verantwortlich: Vorhabenträger).

Folgende Hinweise des Wasserzweckverbandes Strelitz sind zu beachten:

Laut der Wasser- und Abwasseranschlusssatzung des WZV Strelitz besteht für die bebauten Grundstücke Anschluss- und Benutzungszwang. Die Grundstücke unterliegen des Weiteren lt. Wasser- und Abwasseranschlusssatzung der Beitragspflicht. Die Beitragspflicht für Trinkwasser und Schmutzwasser entsteht für alle bebauten Grundstücke und für die noch nicht bebauten, aber bebaubaren Grundstücke mit Herstellung der Hausanschlussleitungen.

Seitens der Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Kleinseenplatte wird auf Folgendes hingewiesen:

Neubebauungen in den Teilen des Geltungsbereiches der Satzung, die sich in der Trinkwasserschutzzone II und III befinden, sind verboten bzw. nur eingeschränkt erlaubt.

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Um sicherzustellen, dass die Ergänzung der Bebauung in der Ortslage Peckatel nicht gegen die Verbote des §44 Abs.1 BNatSchG verstößt, hat die Gemeinde Klein Vielen geprüft, ob im Geltungsbereich der Satzung die durch Aufnahme in den Anhang der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die unbebauten Flächen der Ergänzungsbereiche 1 und 2 nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Landsäugetiere und störungsempfindlichen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planungsgebiet nicht vor.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Die gehölzfreien Flächen weisen keine Brutstätten auf, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Sie sind nur für Brutvögel relevant, die ihr Nest in jedem Jahr erneuern.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit (15.März bis 15.Juli) erfolgt. In die Satzung wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen von Bauleitplanverfahren wie

- Gebäudeabbruch / Dachrekonstruktion
- Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern,
- Lärm sowie
- Kollision von Tieren mit mobilen und immobilen Einrichtungen

kommen auf den unbebauten Ergänzungsflächen nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Klein Vielen festgestellt, dass die Ergänzung der Bebauung in der Ortslage Peckatel die Verbotstatbestände des §44 Abs.1 BNatSchG nicht erfüllt.

Gegenwärtig sind im übrigen Geltungsbereich der Satzung keine Baumaßnahmen bekannt, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten führen können. Zum Schutz von Gebäude bewohnenden Vögeln und Fledermäusen wird folgender Hinweis in die Satzung aufgenommen:

Rechtzeitig vor dem Abbruch bzw. dem Umbau oder der Sanierung von Gebäuden sind insbesondere Dachböden, Fassaden und Keller durch einen Sachverständigen auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu überprüfen. Bei Feststellung von geschützten Tierarten, deren Lebensstätten durch die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt oder zerstört werden könnten, sind umgehend eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen und geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Über eine Bauzeitenregelung ist die Tötung von Tieren zu vermeiden.