

Gemeinde Peenehagen

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Alt Schönau“
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 und Satz 2 i. V. m. § 13 BauGB

Begründung zum Entwurf (§§ 2a und 9 Abs. 8 BauGB)
(mit Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung)



Auftraggeber:

Gemeinde Peenehagen
vertreten durch das
Amt Seenlandschaft Waren
Warendorfer Straße 4, 17192 Waren (Müritz)

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:

Yasmin Kamh-Pohl
Ing. M.Sc. Stadtplanung
Gabriele Daedelow
Dipl.- Ing. Architektin für Stadtplanung
Lisa Hügel
B.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung

Planstand:

Entwurf- Mai 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	3
	1.1 Rechtsgrundlagen	3
	1.2 Kartengrundlage.....	3
2	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept	3
	2.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
	2.2 Verfahrensschritte	6
	2.2.1 Klarstellungssatzung	7
	2.2.2 Ergänzungssatzung	7
	2.3 Ausgangsbedingungen / Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen.....	8
	2.3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	8
	2.3.2 Bestandserfassung	10
	2.3.3 Nutzungsbeschränkungen.....	11
	2.3.4 Verkehrliche Erschließung	13
	2.3.5 Stadttechnische Erschließung.....	13
3	Nachrichtliche Übernahme	14
4	Ziele der übergeordneten Planungen	14
	4.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011 ..	15
	4.2 Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburg- Vorpommern“ (LEP „Mecklenburgische Seenplatte“)	16
	4.3 Flächennutzungsplan	17
5	Planfestsetzungen	17
6	Flächenbilanz	20
7	Hinweise für die weitere Planung	20
8	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	21
	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und EAB	Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Satzung der Gemeinde aus dem Jahr 1995.....	5
Abbildung 2: Klarstellungssatzung „Alt Schönau“ von 1995 und die aktuelle Abgrenzung	6
Abbildung 3: Übersichtslageplan	9
Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	9
Abbildung 5: Bestandaufnahme.....	11
Abbildung 6: Auszug aus dem seit 2011 rechtskräftigen RREPs MS	15
Abbildung 7: Auszug aus dem seit 2016 rechtskräftigen LEP M-V	16

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) 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 (BauNVO) 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.
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S.344, 2016 S.28), das zuletzt vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanZV) 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 des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 777), letzte berücksichtigte Änderung: Gesetz vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 351)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S.503, 613), letzte berücksichtigte Änderung: Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 149)

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Auszug des Liegenschaftskatasters im Maßstab 1:1.000 vom 17.05.2023 des Amtes Seenlandschaft Waren, Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

2 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Peenehagen hat beschlossen, eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB zum Ortsteil „Alt Schönau“ aufzustellen und zu erlassen.

Mit dem Planungsinstrument der **Klarstellungssatzung** sollen genaue räumliche Abgrenzungen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von „Alt Schönau“ zum Außenbereich (§ 35 BauGB) getroffen werden, da die aus dem Jahr 1995 beschlossene „Satzung über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Alt Schönau“ zwar in Kraft getreten aber aufgrund von Formfehlern nicht rechtskonform erlassen wurde. (Abb. 1- *Die Darstellung ist nicht eingeordnet, der Nordpfeil zeigt nach Südwesten*).

Die mögliche Heilung und rückwirkende Bekanntmachung ist nicht erfolgt und auch zum aktuellen Zeitpunkt nicht praktikabel und notwendig, da nahezu alle ausgewiesenen Bauflächen mittlerweile bebaut sind und der Ort keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr bietet. Die Satzung ist außerdem 30 alt und bedarf einer Aktualisierung und Überarbeitung. Es bestehen Ungenauigkeiten und fehlende Maßangaben. Die fortgeschrittenen Katasterunterlage

hat teilweise neue Flurstücke hervorgebracht, und ist in Bezug auf die Grenzziehung in der alten Innenbereichssatzung nicht immer eindeutig zuordenbar. Es haben weitere bauliche Entwicklungen stattgefunden, die nicht in der ursprünglichen Kartenunterlage enthalten sind und berücksichtigt werden sollen.

Für bauliche Erweiterungen sollen in geringem Umfang durch eine **Ergänzungssatzung** 3 Teilflächen dazu kommen, die sich unmittelbar an die Klarstellungsgrenzen anschließen. Nach Abstimmung mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurden für die Ergänzungssatzung drei Flächen in Betracht gezogen, die in diesem Verfahren baurechtlich entwickelt werden könnten. Diese sind in der Planzeichnung Teil A als Teilflächen 1, 2 und 3 benannt und dargestellt wie auch die Grenzziehung der alten Innenbereichssatzung und der neuen Klarstellungssatzung (Abb. 2- *eingenordet*).

Die **Klarstellung- und die Ergänzungssatzung** werden gemäß § 34 Abs 4 Satz 2 miteinander verbunden. Die Abrundungssatzung von 1995 wird mit Beschluss dieser neuen Satzung aufgehoben und durch sie ersetzt.

Der Ortsteil „Alt Schönau“ ist ein Dorfgebiet mit Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen einschließlich Ferienwohnungen und Ferienhäusern sowie einzelnen Geschäften. Ein Standort der Freiwillige Feuerwehr befindet sich auch innerhalb des Ortes. Die Bebauung ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser mit geneigten Dächern geprägt. Die bestehenden Nutzungen liegen innerhalb der Abgrenzung der Klarstellungssatzung und in dem Bebauungsplangebiet an der Straße „Kranichwinkel“.

Die festgesetzten Ergänzungsflächen nehmen Bezug auf die vorhandene Erschließung und die bestehende bauliche Ortsstruktur. Mit diesem Planungsinstrument können in geringer Anzahl Baulandpotenziale entwickelt werden, die sich in die Ortslage einfügen und städtebaulich vertretbar sind. Somit ist ein ergänzender Siedlungsausbau möglich, der jedoch eine klare Grenzziehung zu dem zu schützenden Außenbereich definiert und für die Ergänzungsflächen selbst einen ökologischen Ausgleich schafft (siehe AFB und EAB). Damit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben.

Städtebauliche Gründe liegen auch in der Aktivierung bereits baulich genutzter, teilweise brachliegender Randbereiche, die direkt angrenzend an das bauliche Gefüge der aktuellen Ortbebauung liegen, der als Innenbereich zu betrachten ist, und diese Flächen gleichzeitig die Ergänzungssatzung klarstellen.

Diese Form der Ortsentwicklung schöpft die vorhandene Innenentwicklungsmöglichkeit aus, trägt zum Boden- und Landschaftsschutz bei, sorgt für eine kompakte Siedlungsentwicklung und reduziert eine weitere Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich, indem die Ausweisung neuer Baugebiete vermieden wird. Durch diese Form der Grundstücksbereitstellung für Wohnbauzwecke und gemeindeeigene Investitionen werden zudem die vorhandenen Infrastrukturanlagen besser ausgelastet und schließlich Investitionskosten minimiert.

Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde Peenehagen mit der Baulandschaffung auch das Ziel, bereits ortsansässige Bürger und deren Kinder und Enkel im Ort zu halten, Wohnbauflächen und öffentliche Angebote für junge Familien zur Verfügung zu stellen und den Ort auch für zuziehende Familien mit Bedarf an Wohnfläche attraktiv zu halten.

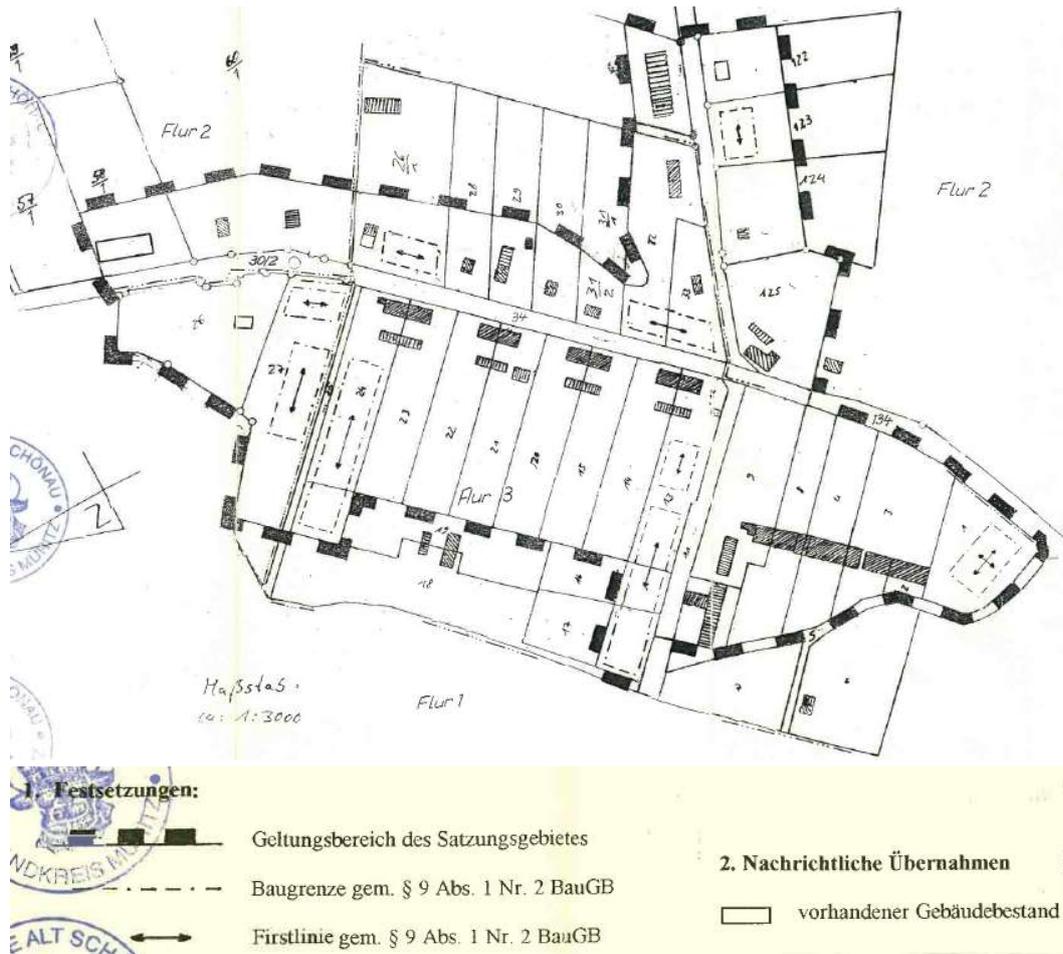


Abbildung 1: Satzung der Gemeinde Alt-Schönau aus dem Jahr 1995 (nicht eingenordet) über die Festlegung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Alt-Schönau gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB, unmaßstäblich

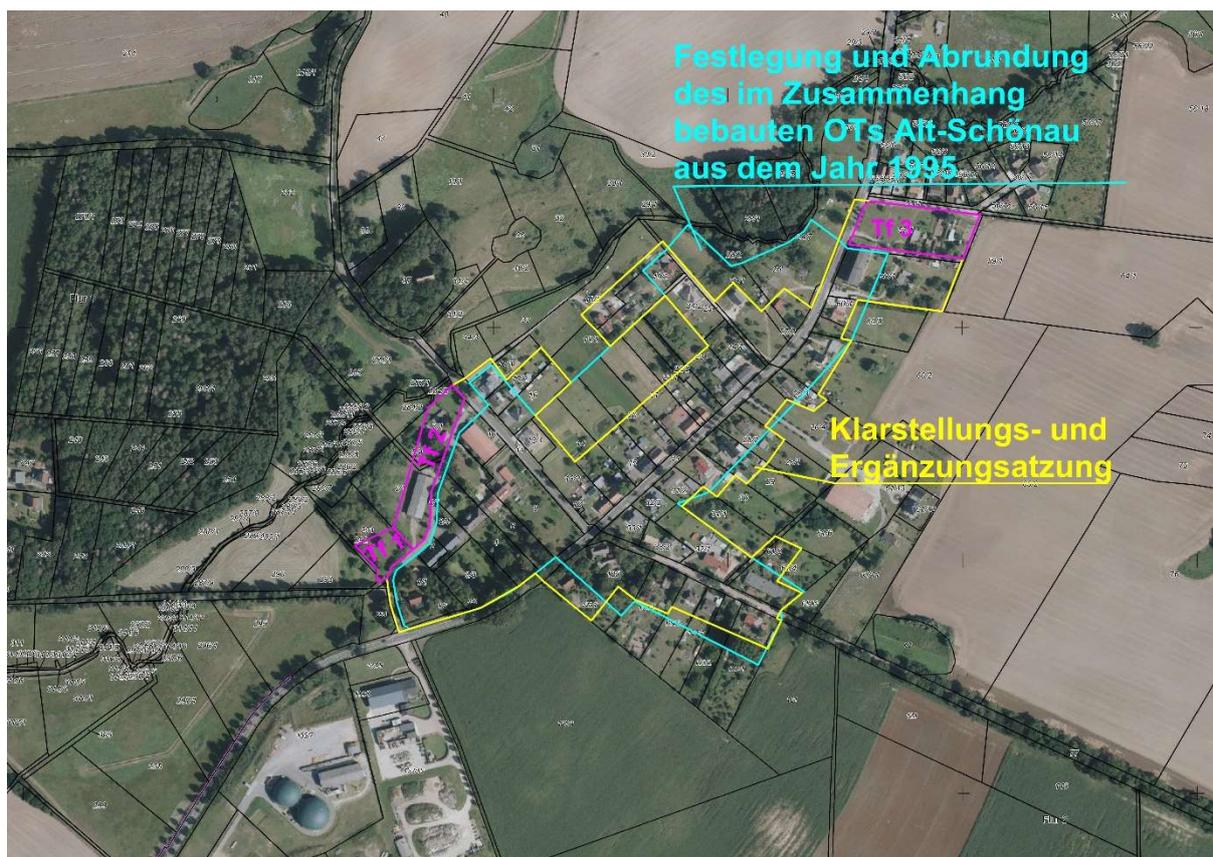


Abbildung 2: Klarstellungssatzung des Ortsteils „Alt Schönau“ aus dem Jahr 1995 (eingenor-det) und die aktuelle Abgrenzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (gelbe Linien mit drei rosa Teilflächen), unmaßstäblich

2.2 Verfahrensschritte

Folgende Verfahrensschritte wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 (1) BauGB)	am 05.12.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 (1) BauGB)	am 19.01.2024
Beschluss des Bebauungsplanentwurfes und über die öffentliche Auslegung	(§ 3 (2) BauGB)	am 05.12.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	(§ 3 (2) BauGB)	am
Öffentliche Auslegung	(§ 3 (2) BauGB)	vom 22.01.2024 bis 01.03.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§ 4 (2) BauGB)	vom 22.01.2024 bis 01./22.03.2024
Abwägungsbeschluss	(§ 3 (2) BauGB)	am
Satzungsbeschluss	(§ 10 (1) BauGB)	am
Bekanntmachung und Inkrafttreten	(§ 10 (3) BauGB)	am

2.2.1 Klarstellungssatzung

Die Klarstellungssatzung legt deklaratorisch die Grenzen für die „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ fest. Für jedes Grundstück, welches innerhalb dieser Grenzen liegt, muss auch Innenbereichsqualität bestehen. Der Gemeinde steht insofern kein planerisches Ermessen zu, über diese Satzung bestimmte Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen, die diese Innenbereichsqualität nicht aufweisen, bzw. Grundstücke von der Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB auszuschließen, die Innenbereichsqualität aufweisen. Eine Aktualisierung der Grenzen wird in Bezug auf die alte Abrundungssatzung von 1995 vorgenommen, wodurch es zu Korrekturen in der Grenzziehung kommt. Diese Grenzziehung orientiert sich an der vorhandenen aufeinander folgenden, zusammenhängenden Bebauung, also bauliche Anlagen, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, sodass sie ein Gebiet prägen, also eine maßstabsbildende Kraft aufweisen (Siehe Kommentar BauGB Battis/ Krautzberger/Löhr, 15. Auflage, § 34 Rnr. 3 und 4, Seite 674).

2.2.2 Ergänzungssatzung

Für das Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung sind entsprechend § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden.

Es wird im Grundsatz eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahme des Landkreises und anderer Behörden und Träger öffentlicher Belange erfordern eine Überarbeitung und Wiederholung dieses Verfahrensschritts. Dennoch bleibt es ein vereinfachtes Verfahren.

In diesem vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Satzung sind nach § 34 Abs.5 BauGB gegeben:

Zu Punkt 1 des § 34 Abs.5: ...mit geordneter städtebaulicher Entwicklung vereinbar?...

Der Ortsteil „Alt Schönau“ streckt sich entlang einer ausgebauten Erschließungsstraße „Warener Chaussee“, L 202. Die drei Teilflächen grenzen unmittelbar an die Klarstellungsflächen an und werden durch ihre benachbarte Bebauung geprägt.

Innerhalb der **Teilfläche 1** stehen zurzeit mehrere Holzhütten, die die Ausstattung des Festplatzes darstellen.

Innerhalb der **Teilfläche 2** befinden sich eine Lagerhalle und 3 weitere kleine baubefällige Nebengebäude.

Innerhalb der **Teilfläche 3** befinden sich Grünflächen mit Spielplatz und Gartenanlagen. Zudem liegt diese Fläche südlich des seit 1994 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Peenehagen - Eigenheimsiedlung Nord - Alt Schönau Nr.1“, der mit Eigenheimbebauung umgesetzt wurde.

Somit wird der Ort im Nordwesten durch die Teilflächen 1 und 2 abgerundet und im Osten durch die Teilfläche 3 ergänzt. Damit ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Zu Punkt 2 des § 34 Abs.5: ... Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich?....

Mit der Satzung ist die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Zu Punkt 3. des § 34 Abs.5: ... Beeinträchtigungen der Schutzgüter?...

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Pflanzen und Tiere durch Neuversiegelungen sind nicht zu realisieren. Dahingehend erfolgt die vollständige Kompensation des Eingriffs über die Ökokontomaßnahme MSE-041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz“ in der Landschaftszone "Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Des Weiteren werden im Bereich der Teilfläche 1 und 2 der Erhalt der Gehölzstreifen als Habitatfunktion festgesetzt.

2.3 Ausgangsbedingungen / Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen

2.3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst ein ca. 11,7 ha großes zum großen Teil bebauten Gebiet, deren Flächen zu den Fluren 1, 2 und 3 Gemarkung Alt Schönau gehören. Im Westen befindet sich das Fließgewässer „Graben aus Alt Schönau“ (Kennung: DERW_DEMW_OPEE-1100).

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung besteht aus drei Teilflächen, die am Rand der zusammenhängenden Bebauung aufgenommen werden. Dieses umfasst die folgenden Flurstücke:

Teilfläche	Flur	Flurstück	Größe der Teilfläche (ca. in m ²)
1	1	291 (teilweise)	1.708
2	3	6/1 (teilweise)	2.663
		5/4 (vollständig)	160
		7/1 (teilweise)	2.432
3	2	57/1 (teilweise)	6.001

Die Geltungsbereiche der Teilflächen 1 und 2 grenzen:

- im Westen und Nordwesten an Grünland,
- im Nordosten an den asphaltieren Weg „An de Bäk“,
- im Osten und Süden an den asphaltierten Weg „Am Gutshaus“ an.

Der Geltungsbereich der Teilfläche 3 grenzt:

- im Norden an die Straße „Kranichwinkel“ sowie damit an die bestehenden Wohngebäude an, die innerhalb des seit 1994 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Peenehagen - Eigenheimsiedlung Nord- Alt Schönau Nr. 1“ liegt,
- im Osten an Ackerland,
- im Süden an den verbleibenden schmalen Streifen der FS 57/1 an, der an wiederum das bebaute Grundstück des FS 58/1 Grundstücke angrenzt,
- im Westen an die Landestraße „Warener Chaussee – L 202“ an.

Die Abbildung 3 stellt die räumliche Lage dar. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann dem Lageplan der Abbildung 4 entnommen werden.

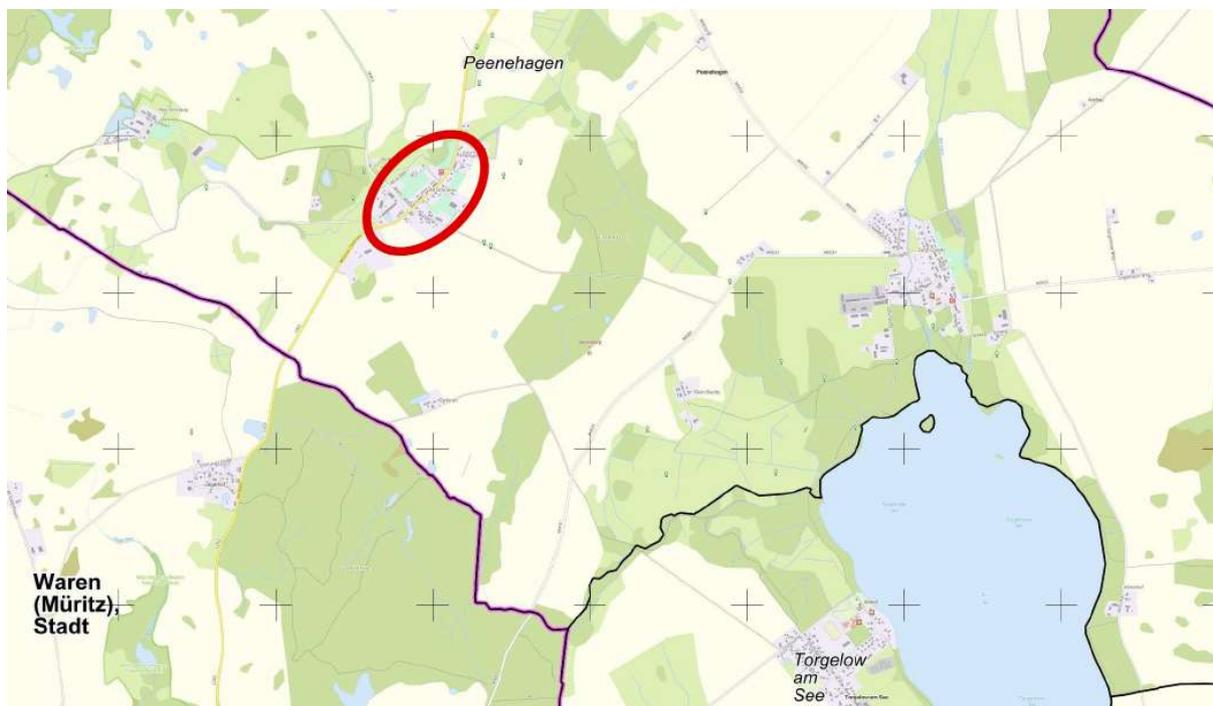


Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rote Umrandung)



Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (rosa/grau Linien= Erklärungssatzung, dunkel-rote Balkenlinien= Ergänzungssatzung), unmaßstäblich

2.3.2 Bestandserfassung

Laut der Höhenkarte GAYA M-V professional, von Oktober 2023 liegt das Gelände des gesamten Gebietes zwischen ca. 46,25 m und ca. 55,0 m über NHN, innerhalb der Teilflächen 1 und 2 zwischen ca. 50,0 m und 52,50 m über NHN und innerhalb der Teilfläche 3 zwischen ca. 46,25 m und 48,25 m über NHN. Das Gelände des Plangebietes einschließlich der Klarstellungssatzung fällt leicht nach Südwesten ab und weist keine topographischen Besonderheiten auf.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Blick nach Nordosten auf die Teilfläche 2 und das Gebäude Flst. Nr. 6/1, Flur 3



Blick nach Nordosten vom asphaltierten Weg „Am Gutshaus“ auf das baufällige Gebäude Flst. 6/1, Flur 3 (Tf 2)



Blick nach Osten entlang der „Warener Chaussee (L202)“ auf die ein- bis zweigeschossigen Gebäude



Blick nach Nordosten von „An de Bäk“ auf den privaten Zufahrtsbereich



Blick nach Nordosten von der „Warener Chaussee“ auf die bebauten Grundstücke (links), die sich innerhalb des seit 1994 vorhabenbezogenen B-Plans Peenehagen Eigenheimsiedlung Nord - Alt Schönau Nr. 1 befinden. Rechts sind die bestehenden Spielanlagen - Flst. Nr. 57/1 Flur 2- (Tf 3).

Abbildung 5: Bestandaufnahme

2.3.3 Nutzungsbeschränkungen

Höhenfestpunkte

Innerhalb der Abgrenzung der Klarstellungssatzung befindet sich ein Höhenfestpunkt 2. Ordnung „244202190“ auf dem Flurstück 60/4 Flur 2 laut dem Geodatenviewer – Mecklenburg-Vorpommern (GAYA-MV professional, siehe auch Stellungnahme des Landesamtes für innere Verwaltung). Dieser ist in seiner Lage nicht zu verändern oder zu entfernen und eine kreisförmige Schutzfläche von 2 Meter Durchmesser unbebaut und unverändert zu lassen. Ein Freihalten von Anpflanzungen mit Bäumen oder hohen Sträuchern ist idealerweise im Umkreis von 30 m aufgrund der Anwendung von satellitengestützten Messverfahren zu vermeiden. Die bestehende Situation im Bestand ist jedoch den Radius betreffend eingeschränkt. Der Festpunkt ist im Plan gekennzeichnet.

Hochwasser und Starkregen

Das Plangebiet liegt weder in Überschwemmungsgebieten noch in Gebieten mit Hochwasserswahrscheinlichkeit laut dem Geodatenviewer – Mecklenburg - Vorpommern (GAYA-MV professional). Aufgrund der recht ebenen Topografie wirken sich potenzielle Starkregenereignisse vorwiegend flächenhaft mit geringen Überflutungstiefen aus. Das Gewässer II. Ordnung Z 26 „Graben aus Alt Schönau“ einschließlich des Unterhaltungstreifens von mindestens 10 m Breite liegt nicht in dem Teilbereich 2 und wird demnach nicht von den Satzungsregeln berührt. Dennoch wird der Hinweis gegeben, dass Niederschlagswasser nicht direkt vom Plangebiet aus eingeleitet werden darf und jegliche Eingriffe einer wasserrechtlichen Genehmigung unterliegen. Die Wasserbehörde des Landkreises ist zuständig.

Altlastenverdacht

In der Teilfläche 2 des Flurstücks 6/1, Flur 3 ist der ehemalige Betriebsstandort mit einem Altlastenverdacht registriert. Die Fläche ist im Plan gekennzeichnet. Möglicherweise ist eine aktuelle Gefährdungsabschätzung erforderlich. Es wird auf die Beachtung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung von August 2023 und die Einhaltung der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) hingewiesen.

Denkmal

Drei denkmalgeschützte Gebäude befinden sich innerhalb der Abgrenzung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf den Flurstücken Nr. 2 und 3/4, Nr. 4, und Nr.8 und 9 der Flur 3, Gemarkung Alt Schönau. Sie sind im Plan gekennzeichnet. Die 3 Einzeldenkmale sind in der Denkmalliste unter MUER_38_1;2 und 3 „Gutshaus mit Wirtschaftsgebäuden des Gutshauses und ehem. Verwaltungshaus“ geführt und werden im Umgebungsschutz berührt. Abstimmungen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde insbesondere bei dem Einsatz von Photovoltaik- und/ oder Solaranlagen auf den Dachflächen zu treffen. Alle Veränderungen und Eingriffe am Baudenkmal/Bodendenkmal und in seiner Umgebung sind gemäß Denkmalschutzgesetz durch die untere Denkmalschutzbehörde zu genehmigen. Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich nicht bekannt. Bei jeglichen Erdarbeiten können zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden für die die Bestimmungen des § 11 des DSchG MV gelten. Die Behörde ist unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle unverändert zu halten. Die Verpflichtung erlischt nach 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann durch die Behörde verlängert werden, wenn die sachgerechte Untersuchung oder Bergung des Denkmals es erfordert.

Wald

Die bestehende Abrundungssatzung grenzt im Norden an einen Laubwald an. Dieser unterliegt nicht dem Waldgesetz, wie die Stellungnahme des Forstamtes Stavenhagen bestätigt. Dennoch wird die neue Grenzziehung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einen größtmöglichen Abstand feststellen, der sich auf die Einbeziehung vorhandener Randbebauung in der Ortslage beschränkt. Insgesamt werden die Belange des Landeswaldgesetzes nicht berührt.

Geschützte Biotope

Folgende geschützte Biotope befinden sich außerhalb der Abgrenzung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in einer Entfernung von 50 bis 80 m zum Geltungsbereich:

- Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder im Nordwesten
- Quellwiese westlich von Alt Schönau

Diese Biotope liegen in ausreichendem Abstand zum bebauten Innenbereich/ dem Klarstellungsbereich und den Ergänzungsflächen, wodurch anzunehmen ist, dass es nicht zu einer Beeinträchtigung kommen wird.

Weitere Nutzungsbeschränkungen sind zum gegenwärtigen Stand der Planung nicht bekannt.

2.3.4 Verkehrliche Erschließung

Die gesamte Ortslage wird durch die Warener Chaussee -L 202- durchquert.

Die Teilflächen 1 und 2 sind im Nordwesten durch den asphaltierten Weg „Am Gutshaus“ von der „Warener Chaussee -L202“ erschlossen.

Die Teilfläche 3 im Nordosten grenzt direkt an die „Warener Chaussee -L202“ an sowie an die Straße „Kranichwinkel“ und ist somit an die öffentliche Erschließung angebunden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen die Sicherheit der Verkehrsabläufe zu gewährleisten ist und alle Baumaßnahmen und Beeinträchtigungen des Straßenkörpers mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abgestimmt werden müssen.

2.3.5 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasserversorgung

Für die bestehende Ortslage erfolgt die Wasserversorgung über das vorhandene Leitungsnetz des Müritz- Wasser- Abwasserzweckverbands. Neuen Leitungen sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen an der Straße „Am Gutshaus“ erforderlich, wenn durch diese Satzung das Baurecht für die nördlich dieser Straße gelegenen Teilflächen 1 und 2 geschaffen ist. Für die bestehende Trinkwasserleitung wird für die Flurstücke 57/1 und 58/1 der Flur 2 der Gemarkung Alt Schönau ein Recht für den Zweckverband grundbuchrechtlich geregelt und ist somit auch bei Veräußerung gesichert bzw. zu berücksichtigen. Somit ist die Teilfläche 3 auch von der Warener Chaussee aus an die zentrale Trinkwasserversorgung angebunden. Im Norden der Teilfläche 3 ist ein Anschluss über die vorhandenen Leitungen in der Straße „Kranichwinkel“ möglich.

Regen- und Schmutzwasserentsorgung

Für die bestehende Ortslage erfolgt die Regen- und Schmutzwasserentsorgung über das vorhandene Leitungsnetz des Müritz-Wasser- Abwasserzweckverbands. Neuen Leitungen sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen an der Straße „Am Gutshaus“ erforderlich, wenn durch diese Satzung das Baurecht für die nördlich dieser Straße gelegenen Teilflächen 1 und 2 geschaffen ist.

Die Teilflächen 3 ist über das vorhandene Leitungsnetz angebunden.

Anfallendes Niederschlagswasser *auf den Baugrundstücken* muss gesammelt und zu Bewässerungszwecken genutzt oder *auf den Baugrundstücken* zur Versickerung gebracht werden. Eine Ableitung in das öffentliche Netz ist nicht möglich, weil das Leitungssystem dafür nicht ausgelegt ist. Auf an das Satzungsgebiet angrenzende Grünbereich ist die Entwässerung nicht zulässig.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, haben Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006“ anzuordnen. Die Löschwasserversorgung ist zurzeit durch die Nutzung der drei vorhandenen Löschteiche gesichert. Diese Vorhaltung

ist auch einschließlich der neuen Teilbereiche der Ergänzungssatzung ausreichend. Das örtliche Wasserversorgungsnetz kann nicht für Löschwasser zum Einsatz kommen. Die vorhandenen Spülhydranten dienen ausschließlich der Unterhaltung der Leitungsanlagen.

Stromversorgung/Telekommunikation

Die gesamte bestehende Ortslage ist an das öffentliche Energieversorgungs- und Telekommunikationsnetz angeschlossen. Zur Anbindung der Bereiche der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, speziell ihrer Teilflächen 1,2 und 3, werden nach geschaffenen Baurecht durch diese Satzung rechtzeitig vor Umsetzung der Baumaßnahmen von der Gemeinde und/oder den privaten Bauherren Abstimmungen mit den Medienträgern *e-dis* und *Telekom* getroffen und entsprechende Genehmigungen eingeholt.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung von Hausmüll, Sperrmüll und Wertstoffen, erfolgt entsprechend der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Ein neuer Sammelplatz für recyclebare Stoffe wird auf dem Städtischen Flurstück 26 im Randbereich dieser Satzung eingerichtet.

3 Nachrichtliche Übernahme

Geschützter Baum nach §18 NatSchAG M-V

Das Ortsbild im Ortsteil „Alt Schönau“ ist wesentlich durch grüne Sträucher und Altbaumbestände geprägt.

Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, ist der gekennzeichnete Baum (*Robinia*) innerhalb der Teilfläche 2 mit einem Kronendurchmesser von ungefähr 20,0 m als ökologisch bedeutungsvolles Element zu erhalten und zu schützen.

Geschützte Allee nach § 19 NatSchAG M-V

In der Teilfläche 3 ist die bestehende Birkenreihe mit 4 Bäumen im Plan gekennzeichnet. Sie sind zu erhalten.

Einzeldenkmale

Die drei Gebäude innerhalb der Klarstellungssatzung sind im Plan gekennzeichnet und unter Punkt 2.3.3 näher beschrieben.

Höhenfestpunkt

Der unter Punkt 2.3.3. beschriebene Höhenfestpunkt ist im Plan auf Flurstück 60/4 eingetragen.

4 Ziele der übergeordneten Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Diese hier festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

4.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011

Gemäß des seit dem 11.07.2011 rechtskräftigen Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Naturschutz und Landschaftspflege sowie eines Tourismusentwicklungsraums -Abb.6-.

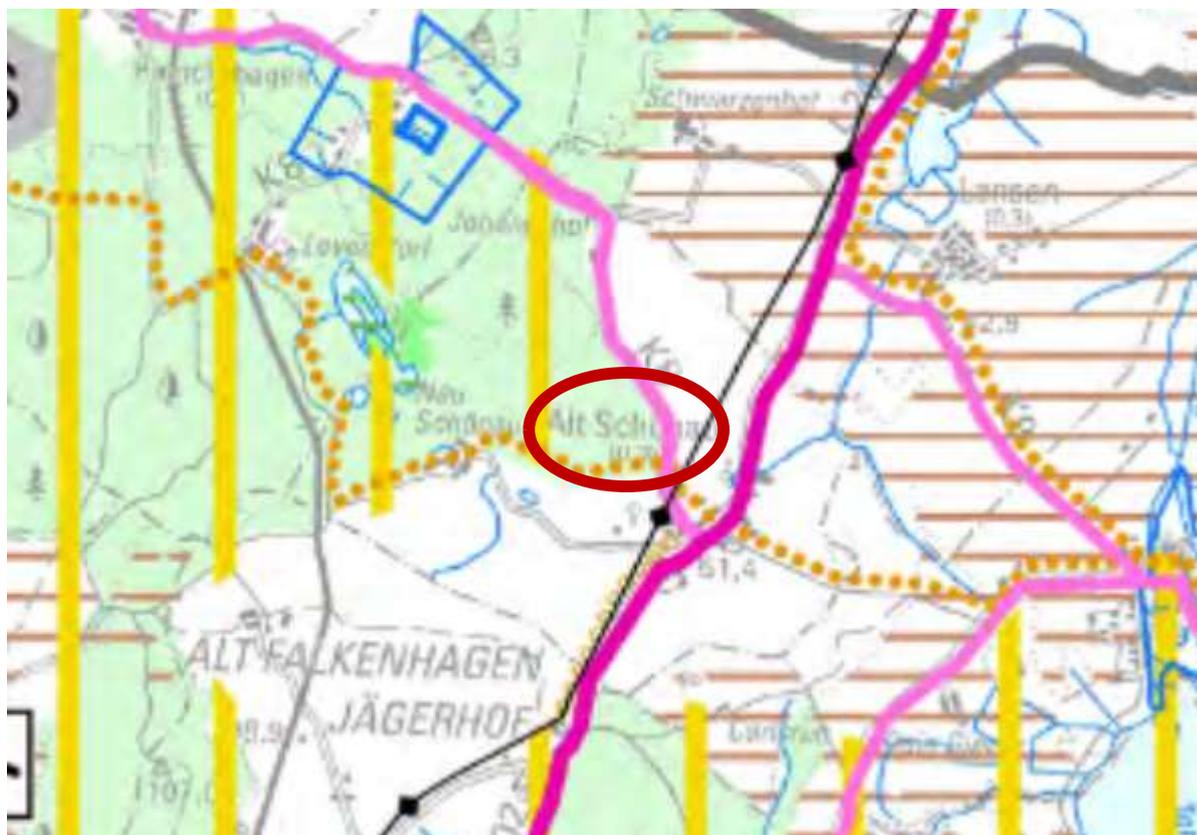


Abbildung 6: Auszug aus dem seit 2011 rechtskräftigen RREPs MS (Plangebiet = dunkelrote Umrandung), unmaßstäblich.

Im RREP MS steht unter dem Punkt 3.1 Differenzierung der räumlichen Entwicklung / 3.1.3 Tourismusräume folgende Formulierung:

„(3) In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. Zu den Tourismusentwicklungsräumen gehören auch die Ortslagen der Gemeinden im Müritz-Nationalpark.“

Der Ortsteil „Alt Schönau“ folgt bereits dem Ziel, indem Ferienwohnungen im Bestand innerhalb der Klarstellungssatzung errichtet wurden. Bei den drei Teilflächen 1, 2 und 3 handelt es sich um unbebaute und teilweise bereits baulich genutzte Bauplätze, deren zulässigen Art der Nutzung sich bei Neubebauung dem Ziel nicht entgegenstellt.

In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 20.02.24 wird bestätigt, dass die Programmansätze 4.1.(2) -Innen vor Außenentwicklung-, 4.1.(4) -Wohnbauflächenentwicklung im Eigenbedarf- und 4.1.(6) -Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslage- erfüllt werden.

Weiterhin ist dem RREP zu entnehmen, dass unter dem Punkt 5. Freiraumentwicklung / 5.1 Umwelt und Naturschutz wie folgt formuliert ist:

(5) In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll 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.

Die Ergänzungssatzung definiert und ordnet Flächen dem Innenbereich zu, was eine Entwicklung von Natur und Landschaft im angrenzenden Außenbereich sichert.

4.2 Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburg- Vorpommern“ (LEP „Mecklenburgische Seenplatte“)

Laut dem seit 2016 rechtskräftigen LEP „Mecklenburgische Seenplatte“ befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Tourismus und wurde dem ländlichen Raum zugeordnet. -Abb.7-.

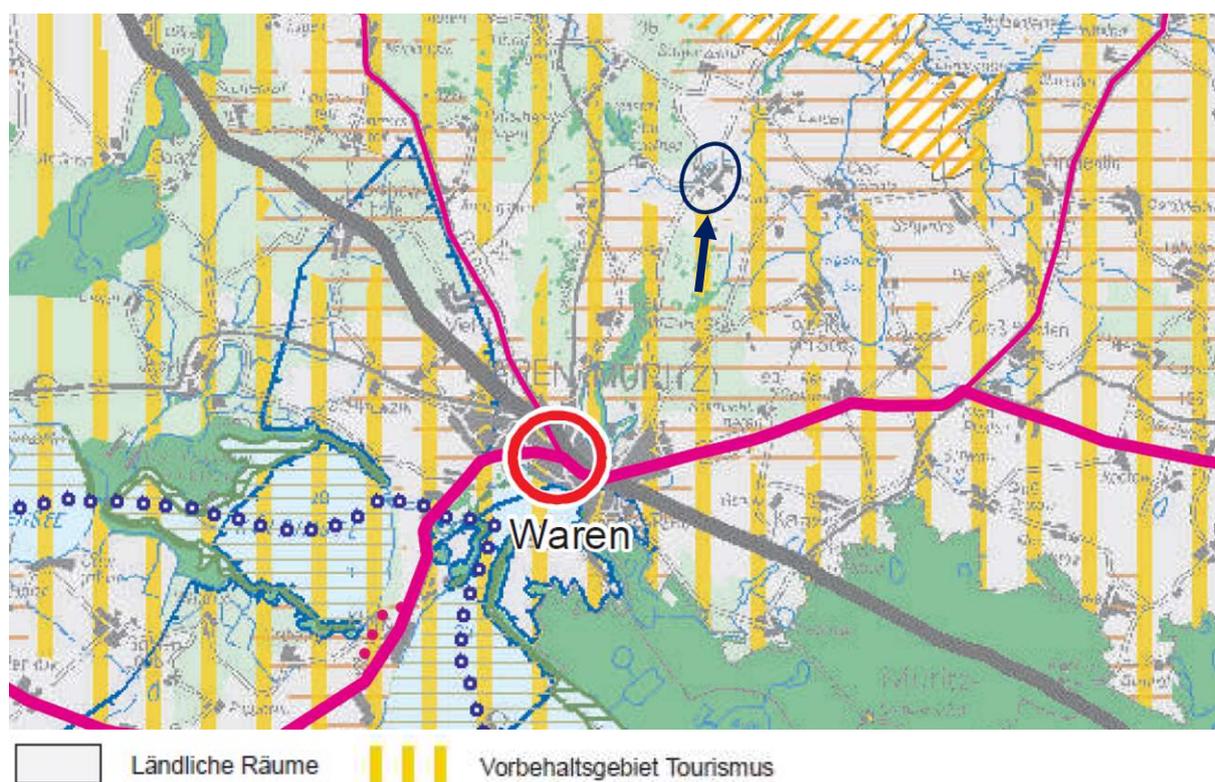


Abbildung 7: Auszug aus dem seit 2016 rechtskräftigen LEP M-V (Plangebiet = schwarze Umrandung), unmaßstäblich

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das geplante Vorhaben entspricht folgenden im Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (LEP Mecklenburgische Seenplatte) vom 27.05.2016 formulierten Aussagen und Grundsätzen.

3.3.1 Ländliche Räume:

(2) Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
- ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler Kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,

Das geplante Vorhaben innerhalb der drei Teilflächen für die Ergänzungssatzung steht diesen Zielen nicht entgegen, da die typische Siedlungsstruktur des Ortsteils „Alt Schönau“ durch die zulässige Wohnnutzung bewahrt wird. Daher folgt der Bebauungsplan den Zielen des Programmsatzes 3.3.1 (2) des LEP M-V.

4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume:

(4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Der Ortsteil „Alt Schönau“ folgt bereits dem Ziel, indem Ferienwohnungen im Bestand innerhalb der Klarstellungssatzung errichtet wurden. Bei den drei Teilflächen 1, 2 und 3 handelt es sich um unbebaute und teilweise bereits baulich genutzte Bauplätze, deren zulässigen Art der Nutzung sich bei Neubebauung dem Ziel nicht entgegenstellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Für den Ortsteil Alt Schönau gibt es keinen Flächennutzungsplan.

5 Planfestsetzungen

Durch diese Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einschließlich einbezogener Außenbereichsflächen bestimmt. Sie sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Sie beinhaltet die neuen Grenzen der Klarstellungssatzung und die Ergänzungsflächen, die mit einigen inhaltlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB (städtebauliche Gründe) versehen sind.

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Mit der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB einfügen.

Hinsichtlich der bestehenden Art der Nutzung ist eine deutliche Mischung aus Wohnbebauung, nicht störenden Handwerksbetrieben, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (auch Ferienwohnungen) sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ablesbar. Die nach § 34 Abs. 3 einbezogenen einzelnen Außenbereichsflächen der Teilflächen 1,2 und 3 sind durch diese baulichen Nutzungen der an sie angrenzenden

Bereiche geprägt. Die Zulässigkeit von Vorhaben in den Teilbereichen ergibt sich aus dieser Prägung. Daher ist die Zulässigkeit in den festgesetzten Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zu beurteilen. Es bedeutet, dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf.

Die **Art** der Nutzung ist aus der näheren Umgebung ableitbar. Nur einige Festsetzungen nach § 9 BauGB sind für die Ergänzungsflächen zusätzlich bestimmt **und** nur zu der **überbaubaren Grundstücksfläche** festgesetzt. Auch die **Naturschutzmaßnahmen** und Regelungen zur **solaren Strahlungsenergie** gehören dazu.

(Bauweise), Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

Mit der Festsetzung der **Baugrenze** sollen ausreichende **Abstände** zu den Straßen sowie den gesicherten Grünstrukturen gewährleistet werden. Zu ihrer Bemessung sind auch Maße zwischen den Baugrenzen angegeben.

Innerhalb der Teilfläche 2 liegen einige Gebäudeteile außerhalb des Baufensters und haben grundsätzlich Bestandschutz. Nach dem geplanten Abriss dieser Gebäudeteile sollen die neuen Baukörper innerhalb der Baufenster errichtet werden.

In der Teilfläche 3 soll sich die neue Bebauung entlang der „Warener Chaussee“ und der Straße „Kranichwinkel“ orientieren. Das Baufenster ist entsprechend angepasst.

Es werden keine weiteren Einschränkungen für Nebenanlagen, wie Garagen, Carports u.a. getroffen. Es gilt die Baunutzungsverordnung §§ 14 und 15 (Bau NVO).

Mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Um die bestehende Wegeflurstück 5/4 als Verbindung in den nord-westlichen Landschaftsbereich zu sichern, ist dieses Recht als Festsetzung übernommen worden. Es kann auch eine Grenze zwischen neuen Baugrundstücken markieren. Es ist von Bebauung freizuhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die *Festsetzung 1.1 Erhalt von Gehölzen* (Umgrenzte Flächen) trägt zum Erhalt der Habitatfunktion der Gehölzstreifen bei. Zudem soll ein vorhandener Sichtschutz durch die Erhaltung von Sträuchern und Bäumen weiterhin gewährleistet werden, um die bereits vorherrschende grüne Struktur der Ortslage zu erhalten.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (**AFB**) macht zu den Festsetzungen 1.2, 1.3 und 1.4 weitere Ausführungen.

Vermeidungsmaßnahmen, 1.2 (textliche Festsetzung)

Mit der Festsetzung von BV-1, FM-1, ZE-1 und AM-1 sollen die anwesenden Arten durch die Bauzeitenregelung vor dem Auslösen der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG geschützt werden.

Mit der Festsetzung von BV-2, FM-2 und AM-2 sollen die Störungen durch künstliche Lichtquellen und Baufahrzeuge auf die nachtaktive Fauna vermieden werden.

Durch die Festsetzung von ZE-2 wird die Vergrämung der Reptilien auf den Flächen umgesetzt.

Mit der Festsetzung von ZE-3 und AM-3 soll weiterhin der Reptilienschutz wie auch der Amphibienschutz gewährleistet werden.

Mit der Festsetzung der E-1 soll die Auslösung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG, bezogen auf die Käferart Eremit vermieden werden.

Ausgleichsmaßnahmen, 1.3 (textliche Festsetzung)

Mit den Festsetzungen von BV-1 und FM-1 soll das Eintreten des Verbotstatbestandes vermieden werden. Darüber ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde ein Nachweis zu erbringen.

Kompensation des EFÄ innerhalb des Geltungsbereiches, 1.4 (textliche Festsetzungen)

Der Kompensationsumfang von 9.612 KfÄ (m²) wird durch den Kauf von Ökopunkten des Ökokontos MSE-041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz“ in der Landschaftszone "Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte" ausgeglichen. Für das in Anspruch zu nehmende Ökokonto ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte die bereits eingeholte verbindliche Reservierungsbestätigung vorzulegen und die Abbuchung der KfÄ einen Monat nach Rechtskraft der Satzung vorzunehmen und ebenso dort zu informieren.

Die Gegenüberstellung vom **multifunktionalen Kompensationsbedarf** (m² EFÄ) = 9.612,48 und dem Kompensationsflächenäquivalent (m² KfÄ) = 9.612,48 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Nutzung eines Ökokontos vollständig ausgeglichen werden kann. Für weitere Ausführung wird auf die Eingriff -und Ausgleichsbilanzierung (**EAB**) hingewiesen.

Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB):

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§ 1 Abs. 5, § 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Zudem ist die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Dadurch wird berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht, wenn dies für den Bauherrn wirtschaftlich vertretbar ist.

Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

6 Flächenbilanz

		Fläche in ca. m ²
Teilfläche 1	Geltungsbereich	1.708
	Restliche Fläche	1.230
	überbaubare Fläche	886
	PFB - Erhalt	478
Teilfläche 2	Geltungsbereich	5.252
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	160
	Restliche Fläche	4.927
	überbaubare Fläche	4.053
	PFB - Erhalt	166
Teilfläche 3	Geltungsbereich	6.001
	Restliche Fläche	6.001
	überbaubare Fläche	3.159

7 Hinweise für die weitere Planung

Abfall/ Bodenschutz

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden.

Im Rahmen der Bauausführung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, das heißt die Funktionen des Bodens sind sicher bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigung sind abzuwehren.

Insbesondere bei bodenschädigendem Prozess wie z.B. Bodenverdichtung, Stoffeintragen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Boden Vernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten. Bei bodenschädigenden Prozessen sind Vorsorgemaßnahmen einschließlich der Baunebenflächen/Baustelleneinrichtungen zu treffen und auch nach Beendigung der Baumaßnahme bezüglich insbesondere entstandener Bodenverdichtung wiederherzurichten.

Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken versickert oder dort zur Bewässerung gesammelt werden soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Zudem sollte die Entsorgung des unbelasteten Niederschlagswassers unter Beachtung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Rahmen der Baugrunduntersuchung geregelt werden. Sollte die Gemeinde Peenehagen eine genehmigungsfreie Versickerung gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V gestatten, ist dafür außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer /Grundwasser erforderlich sein, ist ein wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 50 Bundesimmissionsschutz Gesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Planungen Flächen, die für bestimmte Nutzungen vorgesehen sind, einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen insbesondere für Wohn- und Erholungsnutzung soweit wie möglich vermieden werden.

8 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, welche die Schaffung von Baurecht ermöglicht, entstehen gemäß § 1a BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit Regelungen des Bundesnaturschutzgesetz unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft. Anzusprechen ist insbesondere neben den verschiedenen Schutzgütern der Biotop- und Artenschutz. Genauere Informationen zu den artenschutzrechtlichen Bestimmungen, die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergeben, sind dem vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu entnehmen.

Diese Begründung einschließlich Anhang wurde in der Zeit vom __.__.20__ bis __.__.20__ im Internet (homepage: www.amt-slw.de) eingestellt.

Diese Begründung einschließlich Anhang hat in der Zeit vom __.__.20__ bis __.__.20__ öffentlich (im Amt Seenlandschaft Waren) ausgelegt.

Diese Begründung einschließlich Anhang wurde in der Zeit vom __.__.20__ bis __.__.20__ über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

Peenehagen, den

Unterschrift

Siegel

Haack, Bürgermeisterin