

Isolierte Ergänzungssatzung „Massow“

der
Gemeinde Eldetal



Eldetal, Januar 2021

Gliederung

- 1 Anlass und Ziel
- 2 Begründung
- 3 Allgemeine Entwicklungsbedingungen
- 4 Städtebauliche Situation
- 5 örtliche Gegebenheiten
- 6 Eingriff/Ausgleich
- 7 Satzung
- 8 Anlagen
 - 8.1 Allgemeine Hinweise
 - 8.2 Satzung als Planzeichnung

1 Anlass und Ziel

Für das Areal im Norden des Ortslage Massow, auf einer Teilfläche des Flurstückes 31/1 der Flur 1 innerhalb der Gemarkung Massow, liegen der Gemeinde bereits konkrete Investitionsabsichten vor. Um hier Baurecht zu schaffen, soll das Planungsinstrument der Ergänzungssatzung genutzt werden.

Mit der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll dieses Flurstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Massow einbezogen werden.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Durch die Ergänzungssatzung wird die jetzige Außenbereichsfläche zum Innenbereich. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gelten hier dann zukünftig die Zulassungsvoraussetzungen des § 34 BauGB unter Berücksichtigung der ergänzenden Festsetzungen der Ergänzungssatzung.

2 Begründung

Die Notwendigkeit dieser Planung ergibt sich aus einem Mangel an sozial verträglichen Wohngrundstücken innerhalb der Gemeinde Eldetal. Insbesondere für junge Familien sind die Möglichkeiten, bezahlbares Wohneigentum zu erwerben, sehr begrenzt. Die regelmäßigen Nachfragen zu Baulandreserven für Einfamilienhäuser berühren immer wieder auch Teilbereiche in der Ortslage Massow, die nicht zweifelsfrei dem Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen sind.

Mit der vorliegenden Planung soll der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Massow um eine Außenbereichsfläche auf dem Flurstück 31/1 der Flur 1 innerhalb der Gemarkung Massow ergänzt werden.

Ein Bebauungszusammenhang besteht dann, wenn tatsächlich eine aufeinanderfolgende und zusammenhängende Bebauung vorhanden ist (siehe dazu BVerwGE 31, 20; 41, 227; 75, 34 = NVwZ 1987, 406; NuR 1997, 548; NVwZ 2001, 70), die trotz Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, die zur Bebauung vorgesehene Fläche an diesem Eindruck teilnimmt, also Bestandteil des Bebauungszusammenhangs ist und sich ihre Bebauung als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt.

Der Bebauungszusammenhang wird durch sogenannte Baulücken, das heißt einzelne unbebaute oder der Bebauung entzogene Grundstücke nicht unterbrochen, soweit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erhalten bleibt. Unberücksichtigt bleiben dabei jedoch landwirtschaftliche Gebäude bzw. Gebäude, die nicht dauerhaft dem Aufenthalt von Menschen dienen.

Vorliegend ist dieser Bebauungszusammenhang für weite Teile des Ortsteils Massow klar erkennbar. Die aufzustellende isolierte Ergänzungssatzung ermöglicht die Ergänzung der Grenzen dieses bebauten Ortsteils als Grundlage von behördlichen Zulassungsentscheidungen.

Der Bebauungszusammenhang endet stets an natürlichen Hindernissen wie Böschungen, Straßen, Gewässer oder ausgedehnte (gesetzlich geschützte) Gehölzflächen. Insofern soll ein Ergänzungsbereich einbezogen werden, der im Zusammenhang mit dem Innenbereich zu einer organischen Siedlungsstruktur führt. Die einbezogene Fläche wird durch die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung geprägt.

Grundvoraussetzung für die Satzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Darüber hinaus darf keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht bedarf, begründet werden. Auch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete darf durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten sein.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind“. Diese Prägung ist für die einzubeziehende Fläche gegeben. Sie ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, wenn durch das Satzungsverfahren die hinreichende Erschließung und Umweltverträglichkeit nachgewiesen und andere Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden konnten.

3 Allgemeine Entwicklungsbedingungen

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. **(Ziel 4.1 [4] RREP MS)**

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. **(Ziel 4.1 [2] RREP MS)** Die Ergänzungsfläche schließt direkt an den Siedlungskörper der Ortslage Massow an und rundet diesen ab.

Anhand dieser Vorgaben der übergeordneten Planungen lässt sich das Ziel der Satzung, wonach eine Wohnentwicklung ermöglicht und städtebaulich geordnet werden soll, gut mit den Erfordernissen der Raumordnung verbinden.

Primäres Ziel ist der Erhalt der historisch entwickelten dezentralen Siedlungsstrukturen in ihren Grundzügen.

Erschließung

Die dauerhafte Erschließung mit Wasser und Abwasser ist Voraussetzung für eine verbindliche Bauleitplanung.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung des Plangebiets obliegt dem Eigenbetrieb „Müritz-Elde-Wasser“.

Die weitere technische Versorgung des Ortsteils Massow erfolgt aus dem Mittelspannungsnetz der E.DIS AG sowie fernmeldemäßig aus den Netzen der Telekom.

Das Grundstück der Ergänzungsfläche liegt an einem öffentlichen Wegegrundstück östlich des Plangebietes. In diesem Straßenzug liegen die zuvor genannten Medien an.

4 Städtebauliche Situation

Die Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Gemeinde sind so zu gestalten, dass sie dazu beitragen, gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen und Abwanderungen zu vermeiden. Im Mittelpunkt der zukünftigen gemeindlichen Entwicklung soll grundsätzlich die Innenentwicklung stehen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern.

Durch bauliche Verdichtung soll die Ortslage strukturell ergänzt und gestalterisch aufgewertet und damit ihre Attraktivität für die Bewohner und Besucher gleichermaßen gesteigert werden.

Die vorliegende Planung ist mit einer Geltungsbereichsgröße von rund 2.370 m² und der Einbettung in bestehende Siedlungsstrukturen der Ortslage Massow weder raumbedeutsam noch raumbeeinflussend im Sinne von § 50 Abs. 1 BImSchG. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der umliegenden Wohnnutzungen sind darüber hinaus für den Geltungsbereich der Satzung keine schädliche Umwelteinwirkungen oder schweren Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU zu befürchten.

Die Ergänzungsfläche schließt direkt an den vorhandenen Siedlungskörper an und rundet diesen ab. (siehe Abbildung 1)

Die städtebauliche Entwicklung ist u.a. darin begründet, eine Abwanderung vor allem von jungen Bürgern aus der ländlichen Umgebung zu verhindern und somit die Gemeinde auch zukünftig zu stärken. Bei der Bereitstellung von Wohnbauland muss die Gemeinde davon ausgehen, dass Flächen von unterschiedlichen Qualitäten, verteilt auf unterschiedliche Ortslagen, angeboten werden können, um so den Bedürfnissen der Gemeindemitglieder gerecht zu werden.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt bei der Bauflächenausweisung ist eine gute wohnliche Lage, ein ruhiges Wohnen ohne zusätzliche Lärmbelastungen, ein Wohnen nahe der Natur-Blickbeziehungen in die offene umgebende Landschaft sowie eine gute verkehrliche Anbindung.

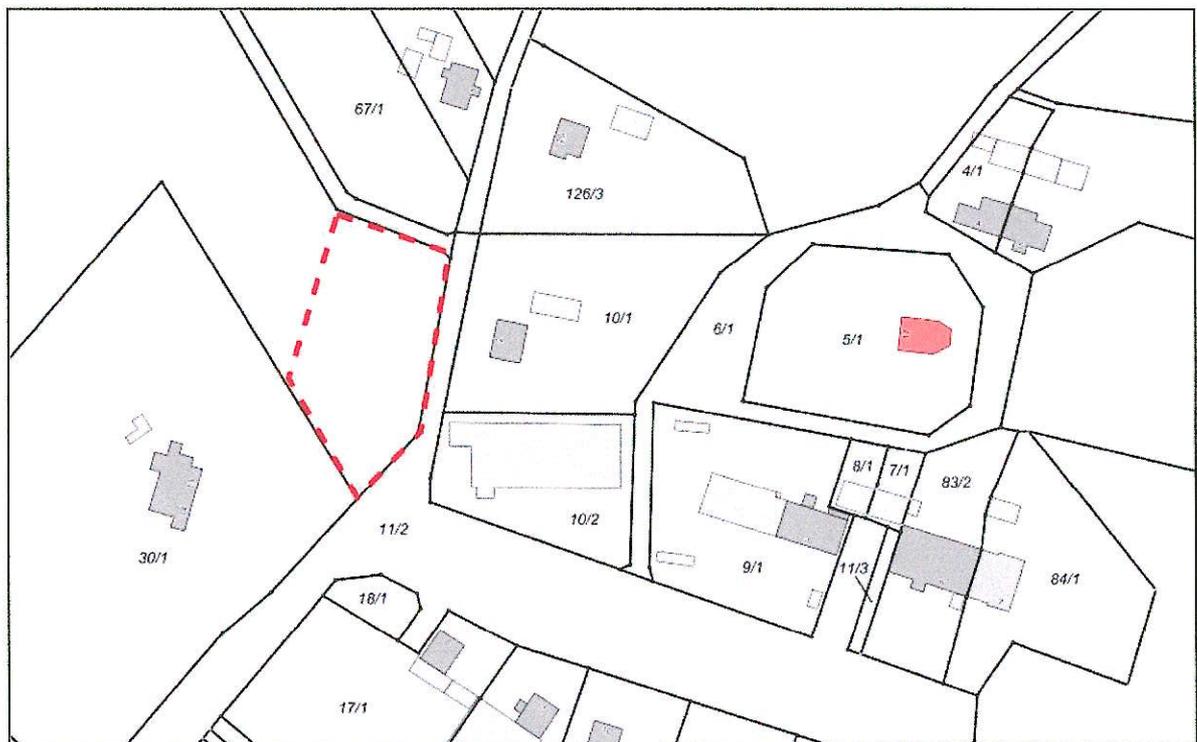


Abbildung 1: Darstellung Lage der Ergänzungsfläche (rot) mit Anschluss an den Siedlungskörper, <http://www.gaia-mv.de> 2020

Die Ortslage Massow ist von großen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben und mit der Lage am Massower See von einer besonderen Wohnqualität geprägt.

5 örtliche Gegebenheiten

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind“. Diese Prägung ist für die einzubeziehende Fläche gegeben.

Kurzcharakteristik des Standortes

Der rund 2.500 m² große Ergänzungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 31/1, Flur 1, Gemarkung Massow und befindet sich im Norden der Ortslage Massow.

Die Fläche wird regelmäßig gemäht und ist zum Teil mit Gehölzen bestanden.

Über die sich im Norden, Osten und Süden anschließenden Wohnnutzungen erfolgt eine erhebliche Vorprägung des Plangebietes. Die Erschließung erfolgt über die östlich verlaufende Straße „Hof“.



Abbildung 2: Luftbild mit Darstellung des Planungsraumes, <http://www.gaia-mv.de> 2020

Der Ergänzungsbereich unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen.

6 Eingriff/Ausgleich

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung, die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Der Bau eines Einfamilienhauses einschließlich der üblichen Nebenanlagen und Erschließungen innerhalb der in der Planzeichnung markierten Ergänzungsfläche ist zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die vom Eingriff betroffenen Grünflächen werden unregelmäßig gemäht. Entsprechend ist diese Fläche dem **Biotoptyp 13.3.2 – Artenarmer Zierrasen** zuzuordnen (**Wertstufe 0, Biotopwert 1**).

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen (bestehende Wohnnutzung, Gemeindestraße) ist kleiner als 100 m. Damit beträgt der **Lagefaktor** für die o. g. Maßnahme **L = 0,75**.

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle der vorliegenden isolierten Ergänzungssatzung sind folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Natur- und Landschaftshaushalt zu untersuchen:

- Baubedingte Auswirkungen
 - Lärm- und Schadstoffbelastung sowie Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
 - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
 - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen
 - Flächenverlust durch Versiegelung
 - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt
 - kleinklimatische Auswirkungen
 - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Betriebsbedingte Auswirkungen
 - derzeit nicht vorhersehbar

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Konfliktanalyse

Eingriff Defizit / Konflikt	Kompensation Vermeidung / Minimierung / Ausgleich / Ersatz
Schutzgut Boden	
<ul style="list-style-type: none"> - Neubau von Einzelhäusern - Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen - Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Baumpflanzungen - Entwicklung von Saum- und Pufferzonen zu vorhandenen Gehölzen - geordnete Widerverwertung des anfallenden Oberbodens
Schutzgut Wasser	
<ul style="list-style-type: none"> - Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen - Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges - Gefahr von Stoffeinträgen 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neuversiegelungen - Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb der Bauflächen - Sensibilisierung der Bauausführenden auf die Arbeiten an Oberflächengewässern (hier Boddengewässer), Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen
Schutzgut Klima / Luft	
<ul style="list-style-type: none"> - Schadstoffemission durch Baufahrzeuge - Veränderungen des Mikroklimas durch Schließen von Baulücken 	<ul style="list-style-type: none"> - zurückhaltende Verkehrserschließung der Wohnhäuser (Beschränkung auf unbedingt erforderliche Versiegelungen) - Verbesserung der kleinklimatischen Wirkungen durch die Pflanzung von mittelkronigen Bäumen
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	
<ul style="list-style-type: none"> - Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung von Grünflächen - Beunruhigung, Belästigung durch Geräusche, Licht, Bewegungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt / Aufwertung von Rückzugs- bzw. Ersatzlebensräumen durch biotopverbessernde Maßnahmen
Schutzgut Landschaftsbild, Erholung	
<ul style="list-style-type: none"> - optische Dominanz von Bauwerken 	<ul style="list-style-type: none"> - Neupflanzung von Bäumen

Kompensationserfordernis auf Grund betroffener Biotoptypen

1.1 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Als Flächenansatz dient eine Flächenversiegelung von 100 m², die entsprechend je Bauvorhaben vervielfacht werden kann.

Biotoptyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor =	EFÄ in m ²
13.3.2	100	1	0,75	100 * 1 * 0,75 =	75
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ):					75

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** von je 100 m² Neuversiegelungen sind rund **75 m²** zu berücksichtigen.

1.2 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Ergänzungsflächen bzw. außerhalb der Satzung sind generell nicht zu erwarten.

1.3 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es ist biotopunabhängig die teilversiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2** zu berücksichtigen.

Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**.

Versiegelung in m ²	Zuschlag Teil-/Vollversiegelung	Versiegelung * Zuschlag	EFÄ
100	0,5	100 * 0,5	50
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente (EFA):			50

2. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf je 100 m² Neuversiegelung.

EFÄ Biotopbeseitigung	+	EFÄ Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ Versiegelung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
75		0		50	125
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ):					125

Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Zur Eingrünung des Planungsraumes sind heimische, standortgerechte Bäume vorgesehen. Zur Berechnung der Kompensationsäquivalente werden für einheimische, standortgerechte Obstbäume jeweils 25 m² angesetzt.

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in m ²	erreichbare Wertstufe	Kompensationszahl	Leistungsfaktor	$\ddot{A} = F \cdot (K+0,5) \cdot L$
6.22 Baumpflanzungen	25	1	1	0,5	25 m²
Gesamtumfang als Flächenäquivalent für Kompensation					25 m²

Je 100 m² Neuversiegelung ergeben sich 5 Obstbäume.

Die Pflanzgüte der Bäume sollte H 2xV mit Ballen 10 - 12 cm nicht unterschreiten. Hinzu kommen der Bedarf an mehr als 12 m² unversiegeltem Wurzelraum und Abstände zwischen den Bäumen von mindestens 8 m.

Durch Mindestabstände zu Verkehrsflächen (> 2,5 m), ausreichende Pfahlsicherung, Wildverbisschutz aus Drahtosen oder Schälenschutz sowie eine den Anforderungen entsprechende Anwuchs- und Entwicklungspflege bis drei Jahre nach der Pflanzung ist der Erfolg der Baumpflanzungen abzusichern.

7 Satzung

Als Satzung ist der Plan mit den darauf enthaltenen Darstellungen und Angaben anzusehen, die durch die vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die genannten Flächen einbezieht. Es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Einbeziehung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB allein für einzelne Teilflächen nur eines bestimmten Gebietes vorzunehmen.

Zur Absicherung der nach §§ 1 a und 9 Abs. 1a BauGB in Umsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes geforderten und vorstehend ermittelten Ausgleichsmaßnahmen wurden in Übereinstimmung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB verbindliche textliche Festsetzungen getroffen.

Gesetzliche Grundlage:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landesplanungsgesetz (LPlG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Eldetal in der aktuellen Fassung

Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §§ 1 a und 9 Abs. 1 a BauGB

Auf den Grundstücken der Ergänzungsflächen sind pro 100 m² Flächenversiegelung 5 heimische und standorttypische Obstbäume mit der Pflanzqualität 2mal verpflanzt, Hochstamm StU 8 – 10, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V:

Innerhalb der Ergänzungsfläche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen und Dachneigungen von 25° bis 52° zulässig.

8 Anlagen

8.1 Allgemeine Hinweise zur Ergänzungssatzung

Generell wird die bauliche Entwicklung von Orten durch Gesetze und Vorschriften geregelt. Es bestand schon immer die Notwendigkeit, die gemeindlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen und ein verträgliches Einvernehmen herzustellen. Diese Aufgabe kommt insbesondere der Bauleitplanung zu, wobei hier zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan - und der verbindlichen Bauleitplanung - Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan - unterschieden wird.

Bei der Inanspruchnahme kleinerer erschlossener Flächen, die sich in bestehende Ortslagen einfügen und von deren baulicher Ordnung bestimmt werden, kann mit dem vereinfachten Verfahren von Ergänzungssatzungen einzeln oder auch gemeinsam die Bebaubarkeit geprüft und die gesetzlich geforderte

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- sozialgerechte Bodennutzung
- menschenwürdige Umwelt und
- der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

gesichert werden.

Die Ergänzungsfläche wird mit dem Satzungsbeschluss Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Diese prinzipielle Möglichkeit zur Ausweisung von Ergänzungsflächen ist jedoch an Bedingungen gebunden:

- Die Einbeziehung größerer Bereiche ist ausgeschlossen. Es kann sich nur um im Verhältnis zur Ortsgröße untergeordnete Flächen handeln.
- In der Nachbarschaft der Einbeziehungsfläche muss eine Bebauung vorhanden sein, durch die der gesamte Standort eindeutig baulich bestimmt wird.
- Die allgemeinen Bedingungen einer Bebaubarkeit von Innenbereichsstandorten nach § 34 Abs. 1 BauGB müssen erfüllt sein, d. h., eine Bebauung ist zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksflächen in die Eigenart der Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist (Straße, Elektro, Wasser, Schmutz- und Regenwasser), gesunde Lebensverhältnisse bewahrt bleiben (z. B. Schutz gegen Schmutz, Lärm, Geruch) und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Integration der Satzungsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelt sich die Neubebauung weitgehend nach den Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung, also nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Erschließung

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (Wohnbebauung) obliegt dem Müritz-Eigenbetrieb „Müritz-Elde-Wasser“ (MEWA).

Sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Abwasserableitung sind entsprechend der gültigen Satzungen des Eigenbetriebes „MEWA aufzubauen.

Die Abstimmungen dazu sind rechtzeitig vorzunehmen. Die diesbezüglich erforderlichen Maßnahmen sind in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband zu regeln.

Das Baugrundstück ist derzeit mit Versorgungsanlagen der E.DIS AG belastet. Nach Abgleich der durch die E.DIS AG übermittelten Bestandsunterlagen ist festzustellen, dass eine bestehende 0,4 kV-Erdleitung straßenbegleitend in östlicher Randlage des Geltungsbereiches der Satzung. Eine Überbauung dieser Leitung ist entsprechend nicht zu befürchten. Eine ausreichende Versorgung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie kann jedoch durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Vor Beginn der Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen zu informieren. Die genaue Lage der Leitung ist durch Querschnitte mittels Handschachtung festzustellen. Die Pläne haben nur eine begrenzte Gültigkeit von 4 Wochen, sie sind auf der Baustelle mitzuführen und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.

Bauordnung/Brandschutz

Die Abstandsflächen der zu errichtenden Gebäude sind gemäß § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) einzuhalten. Bei Gebäuden mit weicher Bedachung (z. B. Schilf) sind die Mindestabstände nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V einzuhalten. Die Mindestabstände sind von den jeweiligen Dachkanten (äußere Kante der Dacheindeckung) zu messen.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h, bei weicher Bedachung mind. 96 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

Die notwendigen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) im und zum Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehruzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung August 2006 - entsprechen.

Geodätische Festpunkte

Es liegen Hinweise vor, dass sich innerhalb des Ortsteil Massow gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden. Der Geltungsbereich ist davon nicht betroffen.

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

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

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

Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der o.g. Ergänzungssatzung befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Da in der näheren Umgebung jedoch mit der Farbe Blau gekennzeichnete Bodendenkmale bekannt sind, ergeht nachfolgender Hinweis, welcher in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen ist:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des

Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

8.2 Satzung als Planzeichnung

Verfahrensvermerk:

Diese Begründung hat der Gemeindevertretung der Gemeinde Eldetal in der Sitzung am 18.03.2021 zum Satzungsbeschluss über die isolierte Ergänzungssatzung „Massow“ vorgelegen.

Eldetal, den 27.05.2021




Bürgermeister