

## **Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich Richtung Tüzer See Ortsteil Zolkendorf**

### **Inhalt**

1. Grundlagen
  2. Planungsanlass
  3. Bestandsangaben
  4. Planungsvorgaben
  5. Hinweise
- 

### **1. Grundlagen**

Die Gemeinde Ivenack erlässt eine Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zolkendorf und Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB.

Rechtsgrundlagen sind:

1. das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141)
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.19990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)
4. das Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503)
5. die Kommunalverfassung (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V S. 29) geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern

Planungsgrundlagen sind:

1. der Aufstellungsbeschluss der Satzung durch die Gemeindevertretung vom 15.12.2004
2. Auszüge aus dem Amt Stavenhagen vorhandene Flurkarte der Flur 4 der Gemarkung Ivenack
3. die Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 BauGB
4. das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.92 (GS Meckl.-Vorp. GL.753-2), geändert durch das Gesetz vom 02.03.1993
5. das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz)
6. die vorläufig gültige landesweite Inventarisierung von Bauten mit Denkmaleigenschaften
7. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern
8. Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, Juli 1998

## **2. Planungsanlass**

Eine Bauvoranfrage des Herrn Lange aus Zolkendorf für die Errichtung eines Ferienwohnhauses mit Carport auf seinem bislang ungenutztem Grundstück hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ivenack bewogen, den festgesetzten Innenbereich um weitere Außenbereichsgrundstücke, die an die bebaute Ortslage angrenzen zu ergänzen, um weitere Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen.

Eine Bebauung dieser Grundstücke wird das Ortsbild ergänzen und die städtebauliche Ordnung gewährleisten.

Die mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beabsichtigte bauliche Erweiterung steht in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde.

## **3. Bestandsangaben / Geltungsbereich**

Zolkendorf hat keine zentralörtliche Bedeutung und übernimmt hauptsächlich die Funktion eines Wohndorfes, ohne gewerbliche und landwirtschaftliche Aktivitäten ganz auszuschließen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der zeitigen Bereitstellung von erschlossenen Baustandorten hat sich die Einwohnerzahl der Gemeinde Ivenack stabilisiert und die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser hält an.

Die Ergänzung des bisherigen Innenbereiches soll in östlicher Richtung erfolgen.

Der Geltungsbereich der Ergänzungsfläche erstreckt sich über die Flurstücke 17, 18, 19, 20 sowie über einen Teilbereich des Flurstücks 24. Die geplanten Baugrundstücke befinden sich am Ende einer Gemeindestraße.

Nach der Geologischen Oberflächenkarte für dieses Gebiet stehen hier überwiegend bindige Böden des Pleistozäns (Geschiebemergel) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar. Für die geplanten Baumaßnahmen wird jedoch die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Für alle Standorte, die sich im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befinden, ist die Primärversorgung mit Trinkwasser und Elektroenergie gesichert.

Derzeit befinden sich keine öffentlichen Abwasserbehandlungsanlagen in Zolkendorf. Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über dezentrale Lösungen.

## **4. Planungsvorgaben**

Die Einbeziehung der Ergänzungsflächen in den Ortzusammenhang ist im Verhältnis zum Ortsteil untergeordnet und wird durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung hinreichend geprägt, sodass sich daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ergeben.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung lässt sich aus der Umgebung ableiten. Die Ortstruktur soll erhalten bleiben bzw. nur strukturverträglich ergänzt und abgerundet werden. Die vorhandene städtebauliche Ordnung ist gesichert.

Die Abgrenzung der Ergänzungsflächen orientiert sich an den rückwärtigen Baugrenzen der Straßenbebauung sowie an vorhandenen natürlichen Grenzen.

Grundlage für die weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie eine ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Geplante Vorhaben sind bei den zuständigen Versorgungsträgern und Behörden vor Baubeginn zu beantragen.

Überbauungen, Bepflanzungen sowie Erdstoffauf- und -abtragungen im Leitungsbereich sind nicht zulässig.

Ein Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Wasserversorgungsanlage ist über die im angrenzenden Weg befindliche Versorgungsleitung möglich.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung soll nach der geltenden Satzung der entsorgungspflichtigen Körperschaft erfolgen. Mittelfristig ist der Bau einer zentralen Abwasseranlage nicht geplant. Deshalb sind bei den Anlagen für eine dezentrale Abwasserentsorgung die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser von befestigten überbauten Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen, um so mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden.

Deshalb sollte der Versiegelungsgrad auf das erforderliche Maß beschränkt werden.

Um dies zu erreichen sollten zur Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten sowie von Terrassen weitestgehend durchlässige Beläge wie weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrassen verwendet werden.

Sollte dennoch eine Einleitung von Niederschlagswasser beabsichtigt werden, so ist unbedingt die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes und eine Einleitgenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe c des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG M-V) ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Für die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu bebauenden bisherigen Außenbereichsgrundstücke der Ergänzungsfläche soll ein ökologischer Ausgleich erfolgen.

Nach § 9 Abs. 1a BauGB wird als Ausgleich für die Neuversiegelung o.g. Flächen ein Anpflanzgebot für die jeweiligen Grundstücke getroffen.

Die Festsetzungen zu den Pflanzenarten und der -güte sind erforderlich, damit dorftypische Gehölze den Freiraum gestalten, eine ökologische Wirksamkeit gewährleistet und eine entsprechende Anwachsgarantie gegeben ist.

## **5. Hinweise**

Die Bemessung des Löschwassers hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen.

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Nach gegenwärtigen Erkenntnissen befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen, Altstandorte bzw. altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I Nr. 16 S. 502).

Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Demmin -Umweltamt- zu benachrichtigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

Für die Errichtung und den ordnungsgemäßen Betrieb einer Kleinkläranlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz M-V (LwaG M-V) beim Umweltamt des Landkreises Demmin einzuholen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

Neubrandenburg, d. 25.11.04

*Kasbaum*

