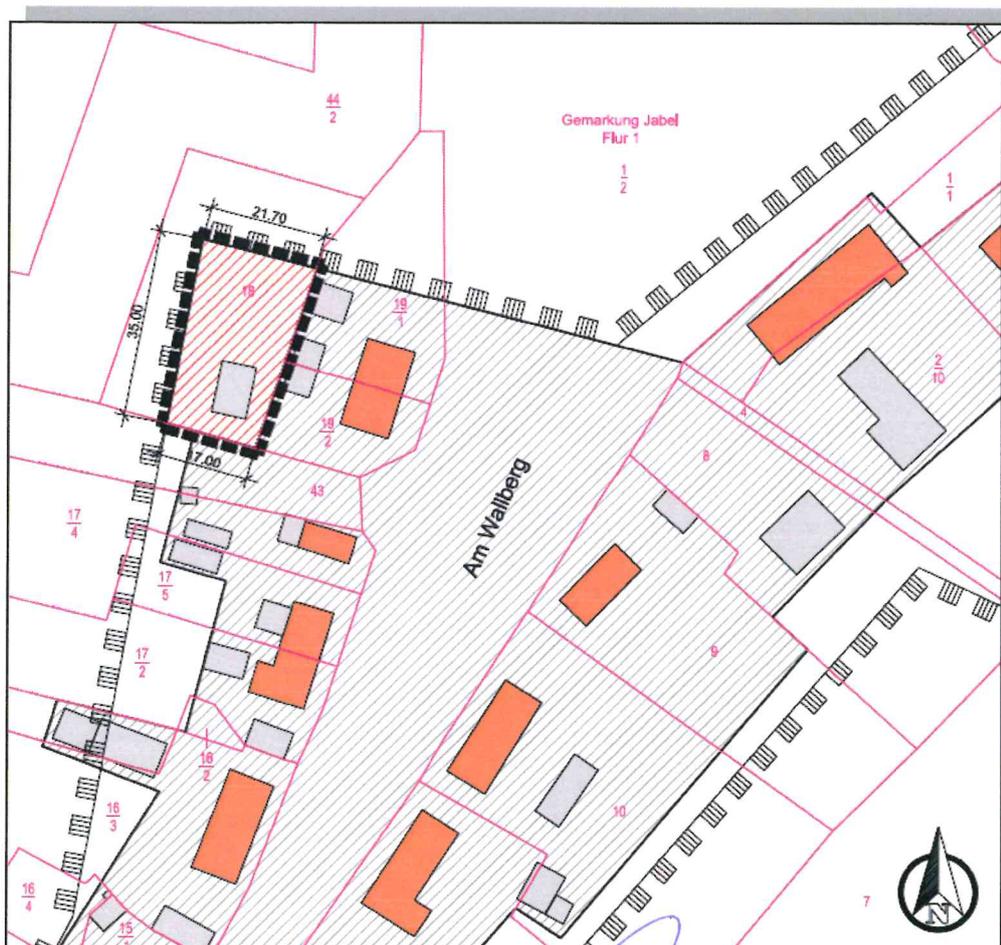


Ergänzungssatzung Loppin

der
Gemeinde Jabel



Siegel

[Handwritten Signature]
Güssmer
Bürgermeister

Jabel, Juli 2016

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 des ehemaligen Wasserwerkes und das Flurstück 18 der Flur 1 innerhalb der Gemarkung Loppin liegt bereits eine Bauvoranfrage für ein Wohnhaus vor, die durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde ablehnend beschieden wurden. 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 Loppin einbezogen werden.

Entsprechend hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Jabel am 25.08.2015 den Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung „Loppin“ gefasst.

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 Jabel. 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 Loppin, die nicht zweifelsfrei dem Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen sind.

Mit der vorliegenden Planung soll der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Loppin um eine Außenbereichsfläche auf dem Flurstück 18 der Flur 1 innerhalb der Gemarkung Loppin 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 Loppin klar erkennbar. Die aufzustellende 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 einbeziehende 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)**

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.

Loppin zählt zu den kleineren Ortslagen der Gemeinde. Die wirtschaftliche Grundlage bilden sowohl die Land- und Forstwirtschaft als auch der Tourismus.

In den vergangenen Jahren sind allgemein im ländlichen Territorium in der sozialen und kulturellen Infrastruktur gravierende Veränderungen eingetreten. So ist die Anzahl an Kindertagesstätten, Läden, Klubräumen, Post- und Lottostellen stark rückläufig. Damit ging die relativ flächendeckende Ausstattung mit Einrichtungen der Versorgung und Betreuung verloren. Im Handel wurde sie teilweise durch eine mobile Versorgung ersetzt.

Erschließung

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

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung des Plangebiets obliegt dem Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband.

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

Das Grundstück der Ergänzungsfläche liegt an einem öffentlichen Wegegrundstück südlich des Plangebietes. In den östlich gelegenen Straßenzügen 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. Auf die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen ist ein besonderes Augenmerk zu lenken.

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 soll dazu beitragen, das städtebauliche Gewicht des Ortsteils Loppin im Verhältnis zu den anderen Ortslagen der Gemeinde Jabel zu stabilisieren.

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 unterschiedlicher Qualitäten, verteilt auf unterschiedliche Ortslagen, angeboten werden können, um so den Bedürfnissen der Gemeindeglieder 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.

Die Ortslage Loppin ist von großen zusammenhängenden Waldgebieten umgeben und mit der Lage am Loppiner See von einer besonderen Wohnqualität geprägt. Die bisherige bauliche Entwicklung beschränkte sich auf den südlichen und südöstlichen Teil des Ortes. Vorliegend soll nun der nordwestliche Ortsrand durch die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche entwickelt werden.

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 676 m² große Ergänzungsbereich im Nordwesten der Ortslage Loppin ist als Teilfläche des Flurstücks 18, Flur 1, Gemarkung Loppin baulich bereits durch das ehemalige Wasserwerk vorgeprägt.

Die Fläche wird regelmäßig gemäht. Untergeordnete Teilflächen werden darüber hinaus intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

Über die sich im Osten und Süden anschließenden Wohnnutzungen erfolgt eine erhebliche Vorprägung des Plangebietes. Die Erschließung kann im Süden über eine bestehende Anliegerstraße erfolgen.

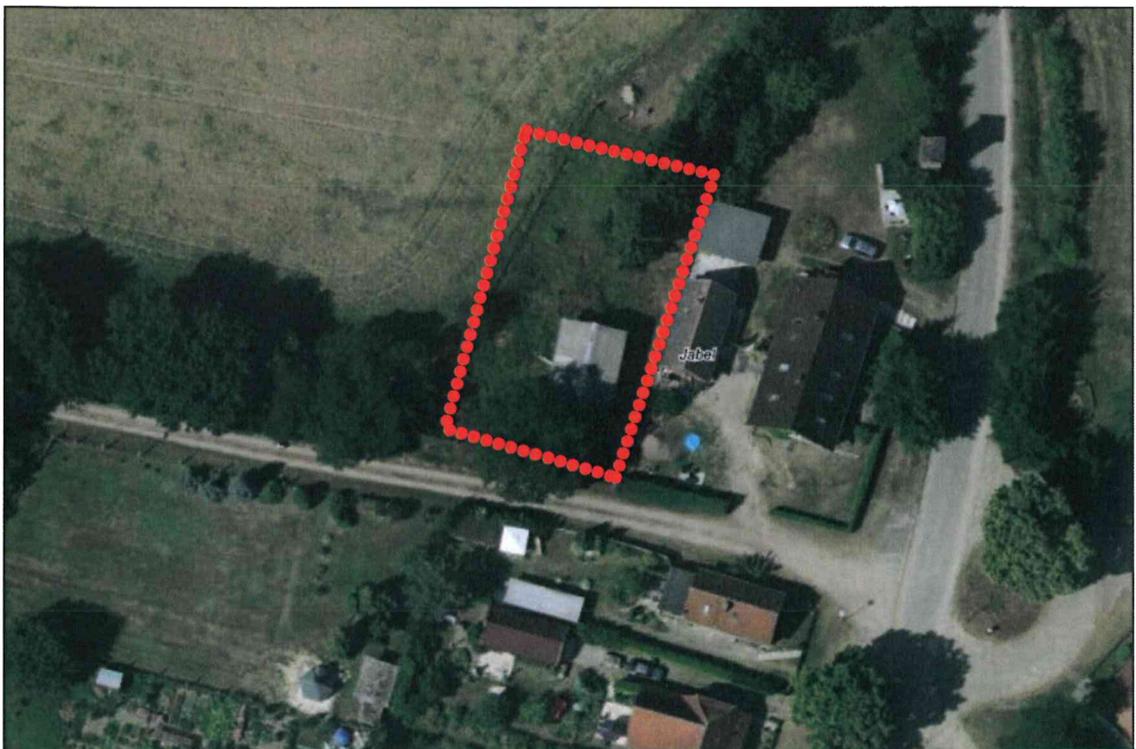


Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des Planungsraumes, <http://www.gaia-mv.de> 2016

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 Ergänzungsfläche ist mit einer Gesamtfläche von etwa 676 m² anzusetzen. Aus den Details der Bauvoranfrage ergibt sich eine Eingriffsfläche von etwa 150 m².

Die vom Eingriff betroffenen Grünflächen werden unregelmäßig gemäht. Entsprechend ist diese Fläche dem **Biotoptyp 10.2.1 - Ruderale Trittlur** zuzuordnen (**Wertstufe 1**, Kompensationswertzahl **k = 1**).

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen (bestehende Gebäude) ist kleiner als 50 m. Damit beträgt der **Freiraumbeeinträchtigungsfaktor** für die o. g. Maßnahme **F = 0,75**.

Im Ergebnis ist für die mögliche Neuversiegelung im Umfang von **150 m²** mit Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle der vorliegenden 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 bis zu fünf 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 - Erhalt der Gehölzflächen - geordnete Wiederverwertung 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 - Erhalt bestehender Gehölzflächen einschließlich eines Pufferstreifens

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"> - Schaffung von Pufferzonen: → Sukzessionsstreifen zu vorhandenen Gehölzen - Erhalt / Aufwertung von Rückzugs- bzw. Ersatzlebensräumen durch biotopverbessernde Maßnahmen (Hecke und Sukzessionsstreifen) |
|---|--|

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 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	$A = [(K + Z) \cdot F] \cdot W *$	Kompensationsbedarf
10.2.1	150 m ²	1	$[1+0,5] \cdot 0,75] \cdot 1 = 1,125$	169 m²
Summe aller erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente:				169 m²

* Anpassungsfaktor = $[(\text{Kompensationserfordernis} + \text{Zuschlag Versiegelung}) \cdot \text{Freiraumbeeinträchtigungsfaktor}] \cdot \text{Wirkfaktor}$

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** sind rund **169 m²** zu berücksichtigen.

1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Die Ergänzungsfläche nimmt ausschließlich anthropogen vorgeprägte Flächen in Anspruch. Es werden keine wertvollen Biotope in Anspruch genommen.

- nicht vorhanden -

1.3 Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Wirkung)

Mittelbare Wirkungen des o.g. Vorhabens auf hochwertige Biotopstrukturen sind auf Grund der Vorprägung des Planungsraumes nicht zu erwarten.

- nicht vorhanden -

2 Berücksichtigung von landschaftlichen Freiräumen

2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 4

- **nicht vorhanden** -

2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 3 bzw. mit überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

- **nicht vorhanden** -

3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

- **nicht vorhanden** -

3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

- **nicht vorhanden** -

3.3 allgemeine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten

- **nicht vorhanden** -

4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

4.1 Boden

- **nicht vorhanden** -

4.2 Wasser

- **nicht vorhanden** -

4.3 Klima / Luft

- **nicht vorhanden** -

5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Die geplanten baulichen Anlagen sollen sich an den bereits baulichen Anlagen orientieren und werden sich in die Eigenart der umliegenden Wohnnutzungen einfügen.

Geplante Gehölzpflanzungen auf dem Eingriffsgrundstück tragen zur Begrünung des Plangebietes bei und minimieren deutlich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Resultierend ist aus Sicht des Planers keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

6 Gesamtbedarf an Kompensationsflächen

von 1.2	⇒	169 m²
von 1.1, 1.3 bis 5	nicht vorhanden	
Gesamtsumme:		169 m²

Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Zur Eingrünung des Planungsraumes sind heimische, standortgerechte Bäume vorgesehen. Zur Berechnung der Kompensationsäquivalente werden für einheimische, standortgerechte Laubbäume jeweils 25 m² angesetzt. Bei insgesamt 7 Bäumen ergibt sich eine anrechenbare Fläche von 175 m².

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in m ²	erreichbare Wertstufe	Kompensationszahl	Leistungsfaktor	$\ddot{A} = F \cdot (K+0,5) \cdot L$
Baumpflanzungen	175	2	2	0,5	175 m²
Gesamtumfang als Flächenäquivalent für Kompensation					175 m²

Auf dem Grundstück der Ergänzungsfläche sind pro 7 **heimische und standorttypische Obstbäume** mit der Pflanzqualität 2mal verpflanzt, Hochstamm StU 10 – 12, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Durch Mindestabstände zu Verkehrsflächen (> 2,5 m), ausreichende Pfahlsicherung, Wildverbisschutz aus Drahtthosen 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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Jabel in der aktuellen Fassung

Textliche Festsetzungen:

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 25 a

1. Auf dem Grundstück der Ergänzungsfläche sind sieben heimische und standorttypische Obstbäume mit der Pflanzqualität 2mal verpflanzt, Hochstamm StU 10 – 12, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

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 Innbereichsstandorten 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 Re-

genwasser), 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 Müritzwasser-/Abwasserzweckverband.

Der Anschluss des vorgenannten Grundstückes an eine ordnungsgemäße öffentliche Abwasseranlage ist zurzeit nicht möglich. Es ist eine dezentrale Abwasseranlage (Kleinkläranlage/abflusslose Sammelgrube) zu errichten. Für die Errichtung und den ordnungsgemäßen Betrieb einer Kleinkläranlage zur vollbiologischen Abwasserreinigung ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Landeswassergesetz M-V erforderlich. Diese Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen.

Aus wasserrechtlicher Sicht gilt das Sammeln von häuslichem Abwasser in unterirdischen wasserundurchlässigen Gruben/Behältern ohne Ablauf als zulässig. Die Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube ist der Wasserbehörde durch Einreichen der entsprechenden Nachweise anzuzeigen. Formulare dazu finden sich auf der Internetseite des LK bzw. sind bei der Wasserbehörde erhältlich.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter zu versickern oder zu verrieseln, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

Löschwasser kann nicht über die öffentlichen, im näheren Umfeld bestehenden Trinkwasserversorgungsanlagen bereitgestellt werden. Diesbezüglich sind gesonderte Maßnahmen erforderlich.

Sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Abwasserableitung sind entsprechend der gültigen Satzungen des Müritz-Wasser-Abwasserzweckverbands 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 nicht mit Versorgungsanlagen der E.dis AG belastet. 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.

Durch die Lage am Loppiner See ist eine Entnahme dort sinnvoll.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist dann eine Saugstelle analog DIN 14210 mit befestigten Aufstell- und Bewegungsflächen notwendig. Die geringe Überschreitung des Löschbereiches von 300 m kann mit zusätzlichem Schlauchmaterial der Feuerwehr Jabel kompensiert werden.

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

8.2 Satzung als Planzeichnung

Siehe Anlage

Jabel, 29.07.2016



[Handwritten signature]
Bürgermeister