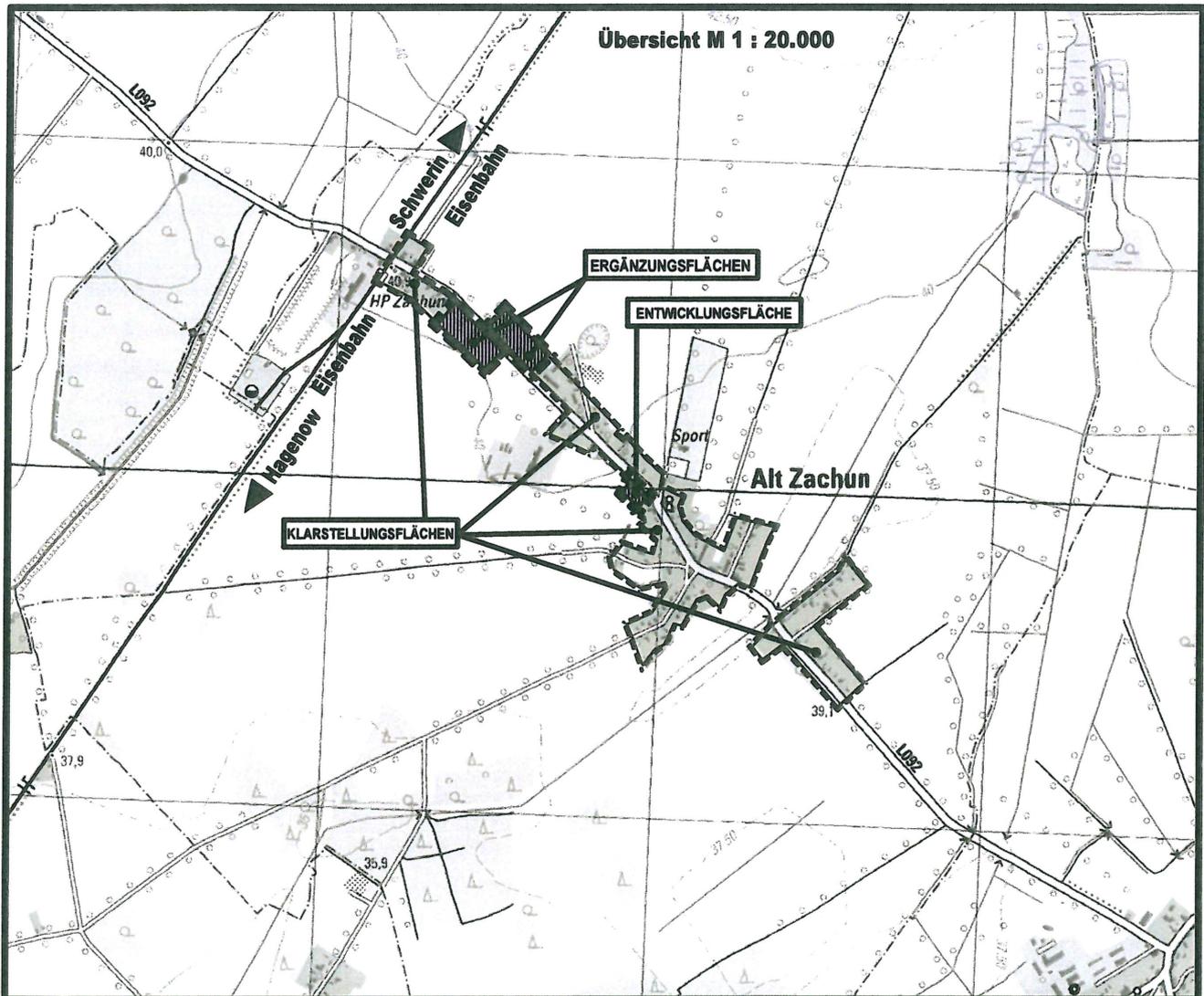


# BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG  
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG  
DER INNENBEREICHSSATZUNG  
GEMÄß § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1 UND 3 BAUGB  
SOWIE ÜBER DIE ENTWICKLUNGSSATZUNG  
NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 2 BAUGB  
FÜR DEN ORTSTEIL ALT ZACHUN  
DER GEMEINDE ALT ZACHUN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 039861/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 039861/7105-60

Planungsstand: Mai 2014

**SATZUNG**

# B E G R Ü N D U N G

## **Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB sowie über die Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Ortsteil Alt Zachun der Gemeinde Alt Zachun**

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde und Anlass für die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Bestandteile der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	4
2.4	Rechtsgrundlagen	4
2.5	Quellenverzeichnis	5
<b>3.</b>	<b>Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>7</b>
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
<b>6.</b>	<b>Planerische Zielsetzungen</b>	<b>7</b>
6.1	Planungsziel	7
6.2	§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich	7
6.3	§ 2 - Zulässigkeit von Vorhaben	8
6.4	§ 3 - Ergänzungssatzung; Festsetzungen innerhalb der ergänzten Gebiete	8
6.5	§ 4 - Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	10
6.6	§ 5 - Klarstellungssatzung; Anpflanzungen	12
6.7	Grünflächen	12
<b>7.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung</b>	<b>14</b>

<b>10.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange</b>	<b>14</b>
<b>11.</b>	<b>Auswirkungen im Zusammenhang mit der Satzung</b>	<b>14</b>
<b>12.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>15</b>
12.1	Realisierung der Anpflanzungen	15
12.2	Bodendenkmalpflege	15
12.3	Altlasten	16
12.4	Bodenschutz	16
12.5	Katastrophenschutz	17
12.6	Artenschutzrechtliche Belange	17
12.7	Gewässerschutz	18
12.8	Denkmalschutz	18
12.9	Festpunkte	18
<b>Teil 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>20</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>20</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>20</b>

**Anlagen:**

Darstellung der potenziellen Zufahrtsbereiche außerhalb der Kronentraufen der Alleebäume für den Bereich der Ergänzungsflächen

Luftbild der Ortslage alt Zachun (Stand: 13.05.2014)

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

### **1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde und Anlass für die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

Die Gemeinde Alt Zachun hat sich in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt. Die Gemeinde verfolgt eine im Wesentlichen auf den Bestand orientierte Entwicklung und Vervollständigung vorhandener Strukturen. Die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird insbesondere erforderlich, um Möglichkeiten auf den Ergänzungsgrundstücken unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen und Wünsche an die Bebauung zu überprüfen und in Vereinbarung mit den gemeindlichen Zielen festzusetzen.

### **2. Allgemeines**

#### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Alt Zachun betrachtet Flächen der Ortslage Alt Zachun. Es handelt sich um die Aufstellung der Satzung für das gesamte Gebiet der ursprünglichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Da unterschiedliche Voraussetzungen (und damit sind auch örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten gemeint) für die einzelnen Bereiche der Satzung vorliegen, sind diese differenziert nach Klarstellungs-, Ergänzungs- und Entwicklungsflächen zu beurteilen. Eine ursprünglich als Klarstellung betrachtete Fläche beim ehemaligen Konsum wird als Entwicklungsfläche ohne weitere Festsetzungen festgelegt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung ist somit die Summe der einzelnen, eben genannten, Bereiche. Mit Rechtskraft der vorliegenden Satzung wird die Ursprungssatzung aufgehoben. Gleichzeitig wird beschlossen, dass nicht mehr von der Satzung betroffene Flächen, die Bestandteil der Ursprungssatzung sind, nicht mehr Gegenstand der Satzung sind. Im Geltungsbereich sind bebaute und unbebaute Flächen vorhanden. Zur Eindeutigkeit wird die Satzung neu strukturiert. Festsetzungen werden für die Ergänzungsflächen getroffen. Für die Klarstellungsflächen erfolgt wie auch in der Ursprungssatzung eine Klarstellung dahingehend, dass diese Flächen dem Innenbereich zuzuordnen sind. Der Bereich am Konsum wird nicht länger, wie noch im Entwurf der vorliegenden Satzung, klargestellt, sondern als Entwicklungsfläche festgesetzt (s. 3. Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung).

Für den Bereich der Klarstellung erfolgt unter Berücksichtigung der verwendeten ALK eine Anpassung des Geltungsbereiches an vorgegebene Flurstücksgrenzen. Hier weicht die Klarstellung in der vorliegenden Satzung teilweise geringfügig von der Ursprungssatzung ab. Grundzüge der Ursprungssatzung werden jedoch nicht berührt. Diese werden lediglich in den Ergänzungsbereichen berührt und im Bereich am Konsum. Für diese Bereiche werden die Änderungsbereiche entsprechend umgrenzt und benannt als Änderungen auf Ergänzungsflächen bzw. Entwicklungsfläche (im Entwurf noch „zusätzlicher Klarstellungsbereich am ehemaligen Konsum“).

Da der vorliegenden Satzung die aktuelle ALK zugrunde liegt, ergeben sich Abweichungen hinsichtlich des Geltungsbereiches der Ursprungssatzung. Flächen, die in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung innerhalb des Geltungsbereiches lagen, aufgrund der neuen ALK jedoch nicht länger Bestandteil der 1. Änderung und Ergänzung dieser Satzung sind, werden in der Planzeichnung dargestellt. Um eine eindeutige Rechtslage zu schaffen wird die Ursprungssatzung mit Rechtskraft der vorliegenden Satzung aufgehoben.

## **2.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für die Erstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Alt Zachun dient nicht mehr die ursprüngliche ALK, auf der die Satzung aufgestellt wurde. Die aktuelle ALK wird als Kartengrundlage mit ihrem neusten Stand genutzt. Diese wurde durch das Amt Hagenow-Land entsprechend zur Verfügung gestellt. Der Gebäudebestand ist hier nicht vollständig enthalten. Auf eine Übernahme des Gebäudebestandes in die ALK aus Gründen der Rechtssicherheit verzichtet. Vorgestellt als Kartengrundlage für die Ursprungssatzung galt die ALK auf Papier gemäß ursprünglicher Satzung. Zur Illustration des Gebäudebestandes wird dieser Begründung ein Luftbild der Ortslage beigelegt.

## **2.3 Bestandteile der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

Die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Alt Zachun nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB besteht aus:

- Satzung, Plan M 1:1.000,
- Inhaltlichen Festsetzungen,
- Verfahrensübersicht und
- Begründung.

## **2.4 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Alt Zachun nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOB. M – V S. 323).

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOB. M-V. S. 777).

## 2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Alt Zachun liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005,
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011(RREP WM),
- Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Alt Zachun, bestehend aus Plan und Begründung und inhaltlichen Festsetzungen.

## 3. Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Alt Zachun wird aufgrund der Absicht, die Ausnutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken der Ergänzungsflächen zu erweitern, erforderlich.

In diesem Zusammenhang erfolgt die Zuordnung inhaltlicher Festsetzungen zu Ergänzungsflächen und darüber hinaus die Klarstellung des Innenbereiches analog zur Ursprungssatzung sowie die Festsetzung einer Entwicklungsfläche für den Bereich am Konsum (s. hierzu folgenden Absatz). Die Bereiche werden entsprechend definiert als Ergänzungsflächen nördlich und südlich der Hauptstraße, Klarstellungsbereich sowie Entwicklungsbereich (im Entwurf der vorliegenden Satzung noch „zusätzlicher Klarstellungsbereich, Bereich am Konsum“ genannt).

Der Bereich am Konsum wird nicht wie noch im Entwurf der vorliegenden Satzung klargestellt. Das förmliche Beteiligungsverfahren wurde entsprechend den Vorschriften des § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Bereich wird entsprechend den Ergebnissen der Abwägung als Entwicklungsfläche festgesetzt. Da es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt und die Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Alt Zachun als Wohnbaufläche dargestellt ist, sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegeben. Dies ist Ergebnis der Abstimmung mit der Planungsbehörde beim Landkreis Ludwigslust-Parchim. Hinsichtlich der Beurteilung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich ist ebenfalls auf die natürlichen Gegebenheiten, und hier besonders auf die westlich an die in Rede stehende Fläche angrenzenden Bäume, vor Ort abzustellen. Nach Rechtskraft der Satzung kann davon ausgegangen werden, dass auch aufgrund der städtebaulichen Situation des angrenzenden Bereiches Ortsteileigenschaften im Sinne des § 34 BauGB für den Bereich am Konsum, der im

Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, vorliegen. Weitergehende Festsetzungen sind durch die Gemeinde nicht vorgesehen, da die Fläche hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung durch die nähere Umgebung hinreichend begründet ist. Für diese Fläche sind Ausgleich- und Ersatz nicht erforderlich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt. Änderungen bzw. Auswirkungen auf Planungsziele und Inhalt der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Alt Zachun ergeben sich somit nicht.

Da die ursprüngliche Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bereits rechtskräftig ist, werden durch die 1. Änderung und Ergänzung dieser Satzung keine zusätzlichen Flächen der Landwirtschaft in Anspruch genommen. Die Bereiche der Ergänzungsflächen und der Klarstellung werden analog (unter Berücksichtigung der aktuellen ALK) der Ursprungssatzung festgesetzt. Der Bereich der Entwicklungsfläche wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt. Somit wird der Landwirtschaft keine Nutzfläche durch die vorliegende Satzung entzogen.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind folgende Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB zu erfüllen:

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung:
  - Die Satzung wird mit dem Ziel aufgestellt, einen vorhandenen Ortsteil zu entwickeln.
  - Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.
  - Die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Umweltschutzes, namentlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist gegeben.
  - Die geordnete Siedlungsentwicklung wird vorgegeben.
  - Städtebauliche Konflikte werden nicht hervorgerufen. Die Erschließung ist gewährleistet.
- keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen:
  - Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit im o.g. Sinne unterliegen, werden nicht mit der vorliegenden Planung begründet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter:
  - § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beinhaltet die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
  - Das Plangebiet der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt außerhalb von internationalen (hier: europäischen) Schutzgebieten.

Die vorliegende Satzung macht von der Möglichkeit gebrauch, Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 miteinander zu verbinden. Dies wird durch § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB legitimiert.

#### **4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

Eine weitergehende Überprüfung der Zielsetzungen mit dem Landesraumentwicklungsprogramm, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm, dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg und dem Flächennutzungsplan erfolgt nicht. Die Gemeinde hat ihre Zielsetzungen auf der Grundlage der bestehenden Satzung nur überarbeitet.

Mit Stellungnahme vom 13.02.2014 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg folgendes mit: „Die Gemeinde Alt Zachun befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim und wird vom Amt Hagenow-Land verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im strukturschwachen ländlichen Raum.

Die Änderung der Festsetzungen, ebenso wie die Klarstellung im Bereich des ehemaligen Konsums berühren keine raumordnerischen Ziele.“

Die Gemeinde geht davon aus, dass auch durch die Festsetzung der Entwicklungsfläche keine raumordnerischen Ziele berührt sind. Die Fläche ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die weiteren Voraussetzungen, wie im Punkt 3. (Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) beschrieben, sind gegeben. Änderungen hinsichtlich des Planungsziels und Planungsinhalten ergeben sich nicht.

#### **5. Bestandsaufnahme**

##### **5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Für die Ortslage Alt Zachun besteht bereits eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Alt Zachun). Lediglich ein Grundstück, das der Innenbereichssituation zuzuordnen ist, wird zusätzlich als Entwicklungsfläche festgesetzt. Es handelt sich hierbei um den Bereich am Konsum, der noch im Entwurf der vorliegenden Satzung klargestellt werden sollte (s. hierzu 3. Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung). Ansonsten bestehen die Ergänzungsflächen, für welche die Festsetzungen unter heutigen Gesichtspunkten/ Anforderungen formuliert werden.

#### **6. Planerische Zielsetzungen**

##### **6.1 Planungsziel**

Im Zusammenhang mit der Erstellung der Satzung erfolgt eine Überarbeitung und Neuordnung der Festsetzungen. Die Festsetzungen werden im Folgenden entsprechend übernommen.

##### **6.2 § 1 - Räumlicher Geltungsbereich**

In § 1 der inhaltlichen Festsetzungen wird der räumliche Geltungsbereich definiert:

- (1) *Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den in dem beigefügten Lageplan hinsichtlich Darstellungen festgelegt und ergänzt.*
- (2) *Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.*

Mit der Umgrenzung der Satzung und der Kennzeichnung bereits bebauter Flächen und Ergänzungsflächen wird eine eindeutige Rechtsgrundlage für die zukünftige Bebauung und Nutzung geschaffen. Es handelt sich hier um grundsätzliche Regelungen, die mit der Ursprungssatzung übereinstimmen.

### **6.3 § 2 - Zulässigkeit von Vorhaben**

In § 2 werden Festsetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Klarstellungssatzung und innerhalb der Ergänzungssatzung getroffen:

- (1) *Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) ausschließlich nach § 34 BauGB.*
- (2) *Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB und den dazugehörigen textlichen Festsetzungen.*
- (3) *Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Entwicklungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit ausschließlich nach § 34 BauGB.*

Durch die Vorgaben für die Klarstellungssatzung sowie für die Entwicklungsfläche werden lediglich die Anforderungen des § 34 BauGB zur Anwendung legitimiert. Dies entspricht dem geltenden Recht. Für den Bezug zur Ergänzungssatzung wird geregelt, dass einzelne zusätzliche Festsetzungen über die Anforderungen des § 34 BauGB hinaus gelten. Auf diese wird nachfolgend eingegangen.

Die bisherige Regelung war wie folgt formuliert:

„Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, 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; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

An die Stelle dieser allgemeinen Formulierung tritt die Rechtsform der Festsetzung.

### **6.4 § 3 - Ergänzungssatzung; Festsetzungen innerhalb der ergänzten Gebiete**

Die Ergänzungssatzung regelt die Festsetzungen innerhalb der ergänzten Gebiete, die im Satzungsbereich gesondert gekennzeichnet sind. Die Bereiche haben sich nicht geändert. Sie bleiben erhalten.

- (1) *Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).*

*Carports und/oder Garagen sind auf dem Baugrundstück in einer Tiefe von 30 m gemessen von der straßenseitigen Begrenzung des Baugrundstücks im nördlichen Ergänzungsbereich auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.*

(2) *Es sind Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 20 BauNVO).*

(3) *Die max. zulässige Firsthöhe bzw. die max. zulässige Gebäudehöhe ist als Höchstmaß über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO):*

- *für den Steildachtyp, DN zwischen 20° und 50°,  $OK_{max} = 11,00$  m,*
- *für den Staffelgeschosstyp, 2 VG und DN > 20°,  $OK_{max} = 7,50$  m.*

*Die maximal zulässige Traufhöhe wird über dem Bezugspunkt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO):*

- *für den Steildachtyp, wie vor,  $TH_{max} = 4,50$  m,*
- *für den Staffelgeschosstyp, wie vor,  $TH_{max} = 6,50$  m.*

*Als unterer Bezugspunkt wird festgesetzt: Höhe des anstehenden Geländes ohne Auf- und Abtragungen.*

*Als oberer Bezugspunkt wird festgesetzt:*

- *OK Steildachtyp First = Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen,*
- *OK Staffelgeschosstyp = Oberkante des Gebäudes = höchster Punkt des Gebäudes (Attika bei Flachdächern) bzw. Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand; maßgebend ist das eingedeckte Dach.*

*Die Traufhöhen wird definiert wird folgt:*

- *die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der durchstoßenden verlängerten Außenwand oder*
- *die TH ist z.B. bei 2 VG der Höchstpunkt der Attika.*

(4) *Die Dachneigungen werden für die Gebäudetypen getrennt voneinander festgesetzt:*

- *für den Steildachtyp DN 20° bis 50°,*
- *für den Staffelgeschosstyp DN < 20°.*

(5) *Es sind Gebäude mit maximal 2 WE zulässig.*

Die festgesetzte Baugrenze schränkt die Bebaubarkeit der Ergänzungsflächen unter dem Aspekt der geplanten Nutzung ein. Bisher war eine Baulinie festgesetzt. An der Baulinie wird nicht festgehalten straßenbegleitend. Es wird eine Baugrenze dargestellt, um die Baumöglichkeiten weiter zu öffnen. Die Tiefe der Baugrenze wird auch verändert. Für den südlichen Bereich der Ergänzungssatzung wird unter Berücksichtigung der vorgegebenen Struktur die Tiefe auf 30 m für die überbaubaren Flächen verändert. Auf der nördlichen Straßenseite verbleibt unter Beachtung der hinten liegenden verlängerten Außenwand des südlich vorhandenen Gebäudes die Bautiefe bei 20 m. Zusätzlich wird für den nördlichen Ergänzungsbereich geregelt, dass für Garagen und Carports eine Tiefenbegrenzung unabhängig von der festgesetzten Baugrenze von 30 m gilt. Damit wird eine vergleichbare Regelung getroffen. Von bisher 20 m wird die Tiefe auf 30 m festgelegt.

Die Gemeinde belässt es auch bei der bisherigen Festlegung zu überbauten Flächen. Eine Grundflächenzahl wird nicht festgesetzt. Überschreitungen zur Grundflächenzahl werden nicht gesondert geregelt.

Auf eine Festlegung der einzeiligen Bebauung wird unter Berücksichtigung der festgesetzten überbaubaren Fläche, die sich innerhalb der Baugrenzen ergibt, verzichtet. Eine solche Regelung würde der allgemeinen Vorgabe der überbaubaren Flächen widersprechen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird unter dem Gesichtspunkt der heutigen Anforderungen geregelt. Bisher war die Zahl der Vollgeschosse als eingeschossig geregelt. Dies wird für die Ergänzungsflächen unter Berücksichtigung der heutigen Situation der Anfragen und auch unter Würdigung der städtebaulichen Situation nicht mehr als angemessen gesehen. Deshalb werden zweigeschossige Gebäude zugelassen.

Es werden Gebäudetypen definiert. Der Steildachtyp mit einer Dachneigung von 20° bis 50° und einer Oberkante von maximal 11,00 m sowie einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und der Staffelgeschosstyp mit einer Zahl der Vollgeschosse von zwei und eine Dachneigung < 20° sowie einer maximalen Oberkante von 7,50 m und einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m.

Zur Klarstellung werden die Definitionen für die Oberkante und für die Traufhöhe entsprechend in der Satzung berücksichtigt.

Somit werden auch die Anforderungen an die Dachneigung entsprechend angepasst und verändert.

Die Zahl der Wohnungen bleibt mit maximal 2 WE wie bisher enthalten.

Zusätzlich wird für den Ergänzungsbereich nördlich der Hauptstraße geregelt, dass auf dem Teil des Baugrundstückes die Garagen und Carports bis zu einer Tiefe von 30 m gemessen ab dem straßenbegleitenden Baugrundstück in der Tiefe zulässig sind. Damit sollen gleichartige Möglichkeiten wie auf der südlichen Ergänzungsfläche geschaffen werden. Es ist jedoch nicht beabsichtigt, auch Hauptgebäude bis zu einer Tiefe von 30 m gemessen von der straßenbegleitenden Begrenzung des Baugrundstückes zuzulassen.

Auf Festsetzungen zu Firstrichtungen wird auch im Ergänzungsbereich verzichtet. Von der ursprünglichen Absicht, senkrecht bzw. parallel zur Erschließungsstraße verlaufende Richtungen der Firste festzusetzen, wird verzichtet.

#### **6.5 § 4 - Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

Um Eingriffe innerhalb des Gebietes zu kompensieren, werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Umfang des jeweiligen Eingriffes durchzuführen.

Die Festsetzungen zu Zufahrten zu den Grundstücken war bisher wie folgt formuliert.

- (1) *Die Zufahrten zu den Grundstücken dürfen eine Breite von maximal 3,00 m nicht überschreiten. Die Zufahrten sind mittig zwischen den straßenbegleitenden Alleebäumen anzulegen. Als Befestigungsarten für die Zufahrten sind Rasengittersteine oder großfugig verlegtes Pflaster oder Ökopflaster zu verwenden.*

*Innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen ist der Vorgartenbereich zwischen den Straßenalleebäumen und straßenseitiger Baugrenze als Grünfläche zu gestalten.*

Die Festsetzung wird geändert. In Satz 2 wird verändert, dass die Zufahrten unter Beachtung der Belange des Baumschutzes herzustellen sind. Dies setzt voraus, dass jeweils eine grundstücksbezogene Regelung geschaffen werden muss. Die Bäume sind straßenbegleitend vorhanden und eine baumverträgliche Zufahrtsregelung ist das Ziel der Gemeinde. Variabilität für die Grundstückseigentümer soll weiterhin bestehen bleiben. Deshalb wird auf die Aussage mittig zwischen den Bäumen verzichtet, weil dies aus Sicht der Gemeinde zu streng geregelt ist und keine weiteren Alternativen zulässt. Möglicherweise sind auch andere Varianten baumverträglich bzw. gar baumverträglicher.

Auf zukünftige örtliche Abstimmungen der zukünftigen Grundstückseigentümer mit der Behörde wird orientiert. Es wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich unter Berücksichtigung der örtlichen Struktur Zufahrten unter Berücksichtigung der Befestigungsarten zulässig sind.

Die neue Festsetzung lautet nunmehr:

- (1) *Die Zufahrten zu den Grundstücken dürfen eine Breite von maximal 3,00 m nicht überschreiten. Die Zufahrten sind unter Beachtung der Belange des Baumschutzes zwischen den straßenbegleitenden Alleebäumen anzulegen. Als Befestigungsarten für die Zufahrten sind Rasengittersteine oder großfugig verlegtes Pflaster oder Ökopflaster zu verwenden.*

*Innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen ist der Vorgartenbereich zwischen den Straßenalleebäumen und straßenseitiger Baugrenze als Grünfläche zu gestalten.*

Die Festsetzung zu den Ausgleichsmaßnahmen wird nicht geändert und bleibt entsprechend erhalten, so dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem jeweiligen Eingriffsgrundstücken durchzuführen sind.

- (2) *Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Ergänzungsgrundstücken sind auf diesen selbst zu erbringen. Je 50 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche sind Hecken im Umfang von 20 m (ab 5,00 m Breite) bzw. 25 m (ab 3,00 m Breite) oder 2 standortgerechte heimische Großbäume anzupflanzen. Es sind Großbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu wählen. Für Heckenpflanzungen sind Pflanz- und Reihenabstände von 1,20 m vorzusehen.*

Die Festsetzungen werden getroffen, um entsprechend Einfluss auf vorhandene Strukturen zu nehmen. Dies betrifft insbesondere die Zufahrtbereiche entlang der Straße. Darüber hinaus werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Grundstücke getroffen, die auf diesen zu erbringen sind, um Ausgleich und Ersatz zu sichern.

## **6.6 § 5 - Klarstellungssatzung; Anpflanzungen**

Für Grundstücke im Klarstellungsbereich waren in der Ursprungssatzung, die noch keine Ergänzungsflächen enthielt, Festsetzungen für die Neubebauung getroffen worden. Die Festsetzung wird hier aufgeführt:

*(1) Auf den für Neubebauung geeigneten Grundstücken im östlichen Teil der Satzung wird die Pflanzung von 4 Obstgehölzen je Grundstück als Ausgleichsmaßnahme für Neubebauungen festgesetzt. Es sind 2x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 7-8 cm zu verwenden.*

Auf eine Übernahme der Festsetzung in die Satzung wird verzichtet. Die Festsetzung war nicht rechtseindeutig und wird nicht weiter als zweckmäßig erachtet, zumal Festsetzungen ohnehin nur für Ergänzungsgebiete zulässig sind.

## **6.7 Grünflächen**

Innerhalb der Ergänzungsgebiete sind Grünflächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Vorgarten berücksichtigt. Damit wird festgelegt, dass hier auf eine Überbauung und Versiegelung bis auf die Grundstückszufahrten zu verzichten ist. Es werden weiterhin im Klarstellungsbereich Grünflächen belassen, die ursprünglich so festgesetzt waren. Diese werden nicht verändert.

## **7. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist über die Zufahrten von der Straße gesichert.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 13.02.2014 wird die vorliegende Begründung um folgende Erläuterungen ergänzt.

Die Zufahrtsregelungen für die Ergänzungsflächen werden entsprechend der Abstimmung vor Ort am 19.03.2014, die mit der Naturschutzbehörde stattgefunden hat, festgesetzt. Im Entwicklungsbereich sind die vorhandenen Zufahrten zu nutzen. Somit besteht eine unmissverständliche Rechtsgrundlage. Der festgesetzte Grünstreifen (Vorgartenbereich) innerhalb der Ergänzungsflächen, soll der Sicherung der Wurzelbereiche der Alleebäume dienen; dort ist grundsätzlich nicht von Bodenbefestigungen oder dem Verlegen von Bodenbelägen auszugehen. Im randlichen Kronentraufbereich ist der Boden durch die regelmäßige landwirtschaftliche Bodenbearbeitung vorbelastet, eine Verschlechterung durch die Nutzung als Vorgarten kann ausgeschlossen werden. Die Zufahrten sind damit dauerhaft und endgültig festgesetzt.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung der Satzung geprüft. Änderungen im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergeben sich nicht.

Es wird davon ausgegangen, dass die Belange der Ver- und Entsorgung gesichert werden können. Dies betrifft:

- Trinkwasserversorgung
- Schmutzwasserbeseitigung
- Oberflächenwasserbeseitigung
- Brandschutz/ Löschwasser
- Energieversorgung
- Telekommunikation
- Abfallentsorgung

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung sind jeweils im Bauantrag und Baugenehmigungsverfahren abschließend zu klären. Dabei sind die hinlänglich bekannten Anforderungen an die Umweltbelange zu beachten.

Aufgrund der Stellungnahmen vom Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 13.02.2014, vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) vom 07.02.2014 und weiteren Ver- und Entsorgern zum Entwurf der vorliegenden Satzung wird diese Begründung wie folgt ergänzt.

Die Gemeinde sichert den ausreichenden Brandschutz. Da durch die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung lediglich eine neue Fläche in den Geltungsbereich einbezogen wird, ergeben sich keine Änderungen bzw. andere Anforderungen bezüglich des Grundschutzes. Der Bereich der Entwicklungsfläche kann ebenfalls über den vorhandenen Grundschutz gesichert werden, da für den unmittelbar anschließenden Bereich der Brandschutz bereits gewährleistet ist.

Für die Beseitigung anfallenden Schmutzwassers sind vollbiologische Kleinkläranlagen bzw. abflusslose Sammelgruben zu errichten. Die jeweiligen Erlaubnisse dazu sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Anfallendes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist vorzugsweise am Ort des Anfalls, also auf den jeweiligen Grundstücken, zu versickern. Die Einleitung in die Vorflut stellt die Ausnahme dar. Auch hier ist die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Für die Versorgung der Eigenheime mit Erdwärme bzw. für die Installation von Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der uWb zu stellen.

Außerdem teilte das StALU mit, dass sich westlich des Geltungsbereiches ein Flüssiggastanklager der Flüssiggas Alt Zachun GmbH & Co. KG befindet. Auf die Lage des Flüssiggastanklagers wird in der Planzeichnung entsprechend verwiesen. Da sich das Lager außerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereiches befindet, kann die Lage nicht genau verortet werden.

Mit Schreiben vom 17.02.2014 teilte die WEMAG Lage und Verlauf ihrer im Geltungsbereich vorhandenen Anlagebestände mit. Aus den Planunterlagen geht der Verlauf flurstücksbezogen nicht hervor. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Leitungen entsprechend gesichert sind.

## **9. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

Eine erneute Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wird nicht vorgenommen. Die Ergänzungsflächen haben sich nicht geändert. Die Vorgaben für Ausgleich und Ersatz beziehen sich auf die Inanspruchnahme von versiegelter Grundstücksfläche. Somit sind keine neuen Anforderungen notwendig.

## **10. Artenschutzrechtliche Belange**

Weitergehende Anforderungen an artenschutzrechtliche Belange als die bisherigen ergeben sich nicht.

Es werden keine neuen Ergänzungsflächen einbezogen. Die Entwicklungsfläche (im Entwurf der vorliegenden Satzung noch Klarstellungsbereich) berücksichtigt zwei zusätzliche Grundstücke, wobei das Grundstück östlich bereits bebaut ist und das westlich gelegene Grundstück als Zufahrt genutzt wird.

Deshalb wird auf weitergehende Festsetzungen verzichtet. Es wird ein artenschutzrechtlicher Belang, der unter den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen enthalten ist, beachtet:

„Zum Schutz besonders geschützter Arten ist der Beginn von Bautätigkeiten, der mit einer Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) verbunden ist, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.“

Bei einer möglichen Beseitigung von Gehölzen ist der Schutz der Gehölze nach der aktuellen Fassung des NatSchAG M-V und der Satzung zum Schutz der Bäume für den Amtsbereich des Amtes Hagenow-Land zu beachten und strikt einzuhalten.

## **11. Auswirkungen im Zusammenhang mit der Satzung**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung ist geringfügig eine zusätzliche Überbauung der Grundstücke möglich, da sich die durch Baugrenzen umgrenzte Fläche auf den Ergänzungsflächen erhöht.

Dies wird sich nicht auf eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens auswirken.

Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb des ländlich geprägten Raumes. Es wird zum Außenbereich hin von Auswirkungen, die landwirtschaftlich typisch sind, auszugehen sein. Dies betrifft insbesondere die Auswirkungen von der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Unter Berücksichtigung der gesamten städtebaulichen Situation ist nicht von erheblichen Geruchsbelästigungen auszugehen. Die Lage des Gebietes der Satzung lässt nicht darauf schließen.

Auswirkungen der Planung durch die Eingriffe auf der Ergänzungsfläche sind beachtet. Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Eingriffe kompensiert werden. Die Bilanzierung ist erfolgt.

Schutzgebiete europäischer Bedeutung sind von den Flächen im Geltungsbereich der Satzung nicht betroffen. Deshalb ergeben sich hier keine weiteren Anforderungen, die im Zusammenhang mit naturschutzrechtlichen Forderungen übergeordneter Gebiete zu beachten wären.

Mit Stellungnahme vom 13.02.2014 zum Entwurf der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Alt Zachun teilte der Landkreis Ludwigslust-Parchim, FD 53 – Gesundheit folgendes mit: „In der Ortslage befindet sich der Geflügelhof Foehn in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung an der Hauptstraße. Bei der Planung von neuer Wohnbebauung auf den vom Geflügelhof ca. 200m entfernten Baugrundstücken sollte dieses hinsichtlich auftretender Immissionen berücksichtigt werden. Gegebenenfalls kann eine Einzelbeurteilung erforderlich sein.“

Bezüglich der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Alt Zachun handelt es sich um eine die Überarbeitung einer rechtskräftigen Satzung. Mit der 1. Änderung werden die Grundstücke für den Bereich der Ergänzungssatzung neu definiert. Zusätzlich wird auf das Grundstück des ehemaligen Konsums eingegangen. Grundzüge der Satzung und des Geltungsbereiches der Satzung ändern sich nicht. Die Gemeinde geht von einer Umsetzung der Absichten ohne neuerliche Gutachten aus.

## **12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **12.1 Realisierung der Anpflanzungen**

Die gemäß § 4 festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten herzustellen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzungen zu komplettieren. Die Gemeinde Alt Zachun ist über das Amt Hagenow-Land über die Herstellung der Anpflanzungen zu informieren. Nach Abschluss der Bepflanzung erfolgt eine Abnahme durch eine/n Mitarbeiter/in des Amtes Hagenow-Land.

Die untere Naturschutzbehörde ist über den Zeitpunkt des abnahmefähigen Zustandes der Kompensationsmaßnahmen in Kenntnis zu setzen.

### **12.2 Bodendenkmalpflege**

Mit Stellungnahme vom 13.02.2014 teilte der Landkreis Ludwigslust-Parchim mit, dass sich im bzw. in unmittelbarer Nähe des Gebietes der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Alt Zachun ein Bodendenkmal befindet. Dieses Bodendenkmal ist in der Planzeichnung verortet.

Sollte es in diesem Bereich zu baulichen Maßnahmen/ Eingriffen kommen, ist hierfür eine Genehmigung nach § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde erforderlich. Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als das DSchG M-V, so kann das gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V erforderliche Einvernehmen des Landesamtes hierzu nur hergestellt werden, wenn die folgenden Nachbestimmungen gem. § 7 Abs. 5 DSchG M-V entsprechend aufgenommen sind:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten dieser Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege und/ oder die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind 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, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Die fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann gemäß §§ 7i, 10g, 10f und 11b Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem zuständigen Landesamt für Kultur abgestimmt und bei der unteren Denkmalschutzbehörde als zuständiger Bescheinigungsbehörde beantragt, denkmalrechtlich bestätigt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt worden sind.

Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. andere hierfür gesetzlich vorgeschriebenen Zulassungen, Erlaubnisse, Genehmigungen u.a. ersetzen nicht die Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren.

### **12.3 Altlasten**

Der Gemeinde Alt Zachun liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen für das Satzungsgebiet vor. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim unverzüglich zu informieren.

### **12.4 Bodenschutz**

Gemäß § 13 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) ist bei einem Auftreten von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten als zuständige Behörde die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Satzungsgebietes keine schädlichen Bodenveränderungen/altlastverdächtige Flächen oder Altlasten vor. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Gesetzes festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtliche zulässige Nutzung der Grundstücke und das

sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach Landesbodenschutzgesetz/Bundesbodenschutzgesetz zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um vorsorglichen Hinweis.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsanlagen), ist die LAGA zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann.

## **12.5 Katastrophenschutz**

Konkrete und aktuelle Angaben für die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der i. R. stehenden Fläche sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## **12.6 Artenschutzrechtliche Belange**

Zum Schutz besonders geschützter Arten ist der Beginn von Bautätigkeiten, der mit einer Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) verbunden ist, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

## **12.7 Gewässerschutz**

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches der Satzung (Ergänzungsflächen) ist das verrohrte Gewässer L 79 vorhanden. Die Lage dieses Gewässers zweiter Ordnung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Verlauf ist aufgrund des Maßstabs des Lageplans und in Ermangelung genauerer Informationen durch den zuständigen Wasser- und Bodenverband nur annähernd bestimmt. Die genaue Lage des Gewässers L 79 ist vor Beginn der Baumaßnahmen mit der zuständigen Behörde zu ermitteln.

Aufgrund der nur annähernd bekanntgegebenen Lage des Gewässers L 79, ist auch die damit einhergehende Lage des Gewässerrandstreifens nicht exakt zu verorten. Die zu konkretisierende Lage des Gewässers beeinflusst somit die Lage des Gewässerrandstreifens.

Der Gewässerrandstreifen wurde vorsorglich mit 5m festgesetzt. Gemäß § 38 Abs. 3 WHG kann die zuständige Behörde den Gewässerrandstreifen in angemessener Breite festsetzen. Demnach sind diesbezügliche Restriktionen bzw. Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke im Bauantragsverfahren mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Aufgrund der dargestellten Unklarheiten hinsichtlich Verlauf/ Lage des Gewässers L 79 und den daraus resultierenden Schutzansprüchen, wurde darauf verzichtet, die festgesetzte Baugrenze in diesem Bereich zu unterbrechen. Innerhalb des durch den unterhaltspflichtigen Wasser- und Bodenverband festzulegenden Gewässerschutzstreifens, sind beabsichtigte Maßnahmen im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigung von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

## **12.8 Denkmalschutz**

Maßnahmen in der Umgebung von Denkmalen, die das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals beeinträchtigen können, sind genehmigungspflichtig.

## **12.9 Festpunkte**

Mit Schreiben vom 15.01.2014 teilte das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern die Lage von gesetzlich geschützten Festpunkten innerhalb des Satzungsbereiches mit. Die Lage der Festpunkte ist in der Planzeichnung verortet.

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 und 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.

## Teil 2 Ausfertigung

### 1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Alt Zachun für die Ortslage Alt Zachun wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 15. Mai 2014 gebilligt.

Alt Zachun, den 3.6.14

  
Bürgermeister



### 2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Alt Zachun durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 - 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)

**GEMEINDE Ait Zachun**  
 Sitzung über 1. Änderung und Ergänzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1  
 und Nr. 3 Sauge für den Ortsteil Ait Zachun der Gemeinde Ait Zachun

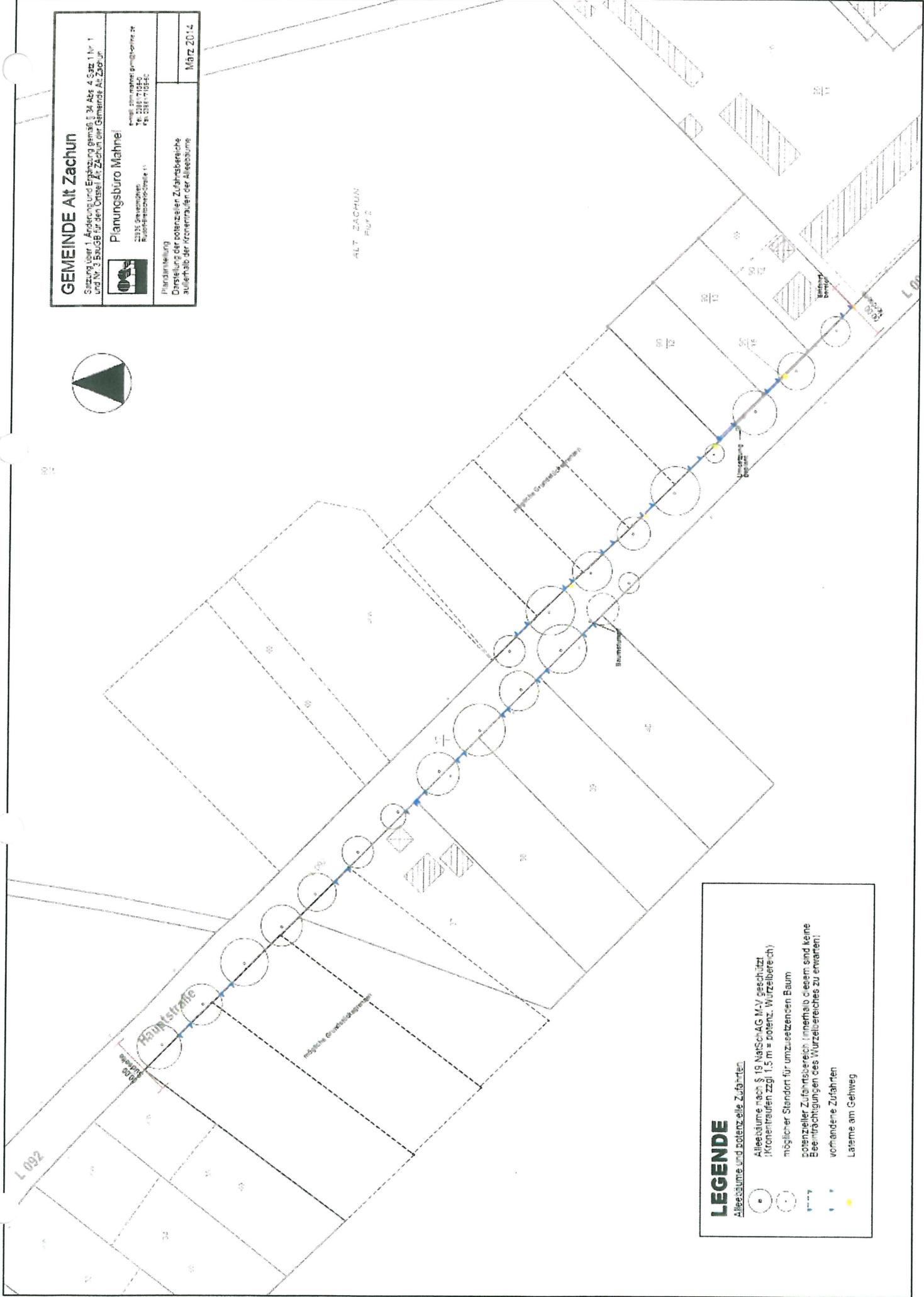
**Planungsbüro Mahmel**  
 22315 Schwesunder  
 Ruckelshausenstraße 11  
 E-Mail: zimm.mahmel@t-online.de  
 Tel: 0388 71054  
 Fax: 0388 71056

Planerstellung  
 Darstellung der potenziellen Zufahrtsbereiche  
 außerhalb der Grenzen der Alleenräume

März 2014



ALT ZACHUN  
 Plan Nr. 2



**LEGENDE**  
 Alleenräume und potenzielle Zufahrten

- Alleenäume nach § 19 NatSchAG M.V. geschützt (Kronenradien zzgl. 1,5 m = Potenzial, Wurzelbereich)
- möglicher Standort für umzusetzenden Baum
- potenzieller Zufahrtsbereich (innerhalb diesem sind keine Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches zu erwarten)
- vorhandene Zufahrten
- Lasträume am Gehweg

# Luftbild der Ortslage Alt Zachun

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Nach dem Recht der Herausgeber. Als Vervielfältigung gelten z. B. Reproduktionen, Digitalisierungen, Scannen sowie die Verbreitung auf Datenträgern.  
© GeoBasis-DE/AVV 2018

