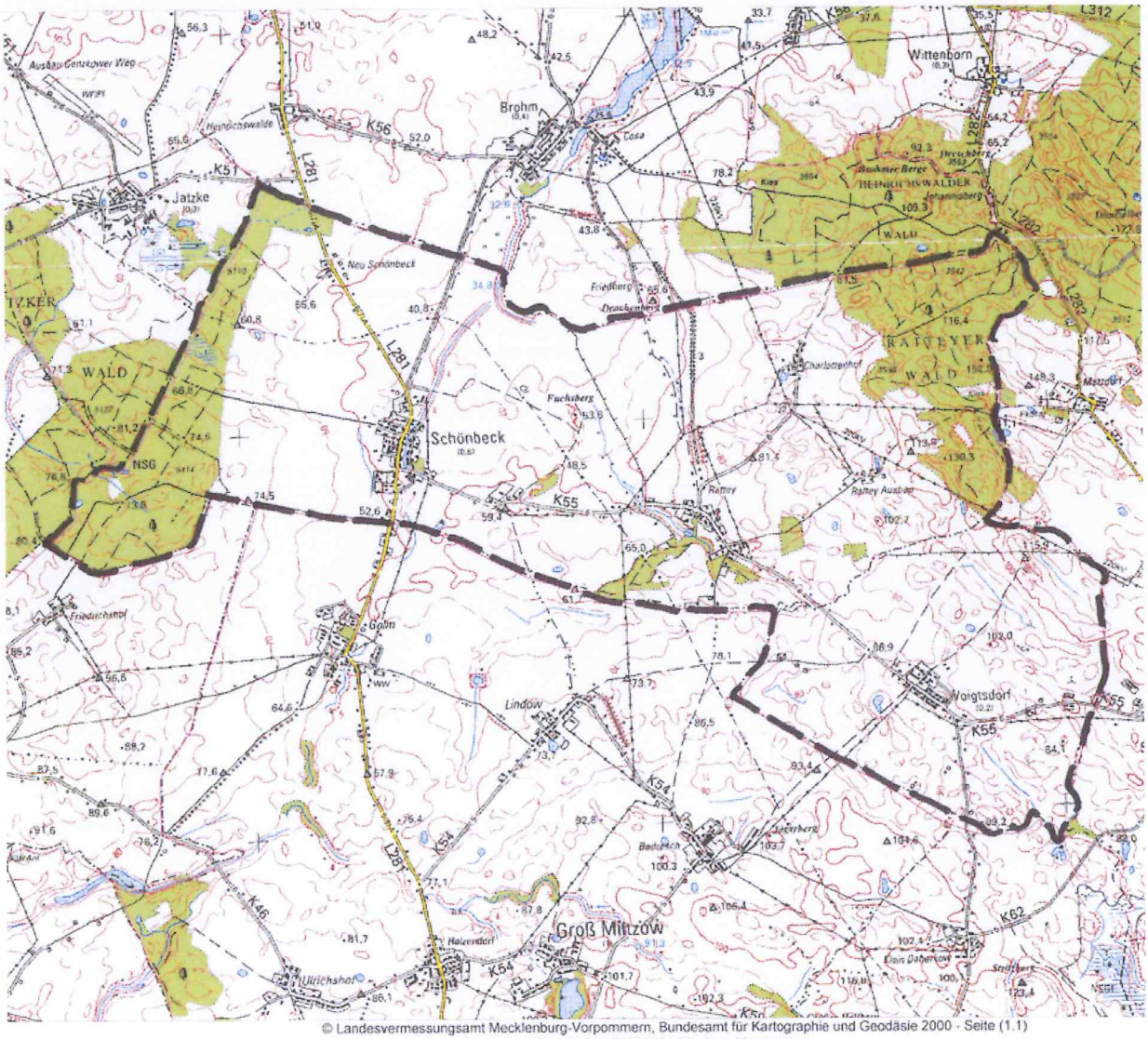
GEMEINDE SCHÖNBECK



© Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2000 - Seite (1.1)
Top. Karte 1:50000 Mecklenburg-Vorpommern

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL RATTEY

Februar 2009

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG RATTEY

DER GEMEINDE SCHÖNBECK

- BEGRÜNDUNG -

Für die: Gemeinde Schönbeck

über Amt Woldegk
Karl-Liebknecht-Platz 1
17348 Woldegk

Tel: 03963/25 65 17
Fax: 03963/25 65 35
e-mail amt-woldegk@t-online.de

Erarbeitet durch: Dipl.- Ing. Eveline Schütze
Dipl.- Ing. Beate Wagner
Freischaffende Architekten für Stadtplanung
Ziegelbergstr. 8
17033 Neubrandenburg

Tel. 0395/544 2560
Fax. 0395/544 2566
e-mail: buero@schuetze-wagner.de

Stand: 02 / 2009

Inhalt

1. Grundlagen

2. Veranlassung und Ziele

3. Geltungsbereich

4. Bestandsangaben
- Nutzungs- und Ortsstruktur
- Erschließung

5. Planungsvorgaben
- Strukturentwicklung
- Erschließung
- Umweltschutz
- Begründung der Festsetzungen
- Naturräumlicher Ausgleich
- Zusätzliche Hinweise

---

1. Grundlagen

Die Gemeinde Schönbeck erlässt eine Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rattey und die 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.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I, S. 3316)
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503)
5. die Kommunalverfassung (KV M-V) i. d. F. 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 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur Satzung durch die Gemeindevertretung
2. ein Flurkartenauszug der Fluren 1 und 5 der Gemarkung Rattey
3. die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 34 Abs.6 BauGB

4. Das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert am 05. Dezember 2007, GVOBl. 377.
5. Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden 14. Mai 2007 (BGBl. I Nr. 19, S. 670)
6. Auszug aus der Denkmalliste des LK Mecklenburg-Strelitz (Stand: 20.06 2008)
7. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern
8. Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg – Vorpommern i.d.F. v. 22.10.2002 in der jetzt gültigen Fassung, zuletzt geändert 2006 (LNatG M-V) Innenministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HRSG.) (1998)

2. Veranlassung und Ziele

Abseits der großen Verkehrswege, aber in reizvoller Landschaft gelegen, soll der Ortsteil Rattey als Wohnstandort gesichert und weiter gefestigt werden.
Zur Absicherung des Wohnbedarfes hat die Gemeindevertretung daher beschlossen, vorhandene Erschließungsbedingungen zu nutzen, die im Zusammenhang bebaute Ortslage Rattey klarzustellen und einzelne im Ortsrandbereich befindliche Grundstücke einzubeziehen.

Die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles durch Satzung dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermitteln zu können.

Die Neubebauung hat sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Erforderlich ist also, dass die einzubeziehenden Grundstücke durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die städtebauliche Ordnung gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB kann mit Erlass dieser Satzung gewährleistet werden. Eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege wird nicht befürchtet.

Die Satzung verfolgt weiterhin folgende Ziele:
- Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erhalten,
- durch Bereitstellung weiterer Bauflächen die Einwohnerzahl zu stabilisieren,
- für den naturschutzrechtlichen Eingriff bisheriger Außenbereichsflächen den Ausgleich festzusetzen.

Die Gemeinde verfügt bisher über keinen Flächennutzungsplan. Die Satzung entspricht den aktuellen Zielen der gemeindlichen Entwicklung.

3. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich der Ortsursprung sowie die in den Hauptentwicklungsetappen entstandenen Baustrukturen.

Das betrifft insbesondere die baulichen Anlagen entlang der Ortsdurchfahrten sowie des Schlossbereiches, die einen unmittelbaren Bebauungszusammenhang mit der Ortsstruktur erkennen lassen.
Eine Strukturabrundung bzw. Verdichtung südlich der Kreisstraße am Ortseingang aus Richtung Schönbeck und in nördlicher Ortslage entlang der Gemeindestraßen nach Brohm und Charlottenhof unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsbedingungen ist gemeindliches Ziel.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über Flurstücke der Fluren 1 und 5 der Gemarkung Rattey.
Die Hofanlage östlich der Ortslage sowie der in südlicher Ortsrandlage vorhandene Landwirtschaftsbetrieb verbleiben im Außenbereich, da weder Nutzung noch Baustrukturen einen Zusammenhang erkennen lassen.

4. Bestandsangaben

Nutzungs- und Ortsstruktur

Im September 2008 wohnten in Rattey 140 Bürger mit Hauptwohnsitz. Das sind ca. 30 % der Gemeindebevölkerung.

Das Zentrum des Ortes wird geprägt durch die Kirche und den benachbarten Schlossbereich. Entlang der Erschließungsstraßen entstanden Tagelöhner- und Kleinbauernhofstellen, die die heutige Ortsstruktur wesentlich bestimmen. Auch nach 1990 entstanden entlang der Ortsdurchfahrt weitere Wohngebäude, die das Ortsbild prägen.
Nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Anlagen wurden zwischenzeitlich abgebrochen, womit das Ortsbild aufgewertet wurde.

Auf Grund der verkehrgünstigen Lage und in einer reizvollen Landschaft am Fuße der Brohmer Berge gelegen ist der Ortsteil Rattey ein sehr attraktiver Wohnstandort.
Als nördlichstes Weinanbaugebiet ist Rattey weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt.

Die verschiedenen Nutzungen, die im Geltungsbereich der Satzung vorhanden sind, prägen das Dorf und sind als Gemengelagen zu bezeichnen. Hier existieren wie zuvor beschrieben, gewerbliche-, mischgewerbliche- und Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft, deren Fortbestand auch künftig nicht eingeschränkt werden soll.

Die bedeutendsten Gebäude und Anlagen, die die Geschichte des Ortes noch heute präsentieren, stehen unter Denkmalschutz. Entsprechend § 5 DSchG M-V sind nachfolgende Objekte in der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburg-Strelitz (Stand: 20.06.2008) eingetragen:

938 Rattey,	Gutsanlage mit - Gutshaus (Dorfstraße 21), neu: Rattey 22 - Park - Kuhstall (Dorfstraße 16), neu: Rattey 16 - Mauer
939 Rattey,	Dorfstraße 31, neu: Rattey 31, Wohnhaus
940 Rattey,	Dorfstraße, neu: Rattey 24 B, Schmiede
941 Rattey;	Kirche mit Gruft, Grabstätte von Oertzen mit vier Grabplatten von 1790, 1807, 1812, 1837, Grabmal Bertha von Oertzen und Grabmal Hans und Hertha von Oertzen

Die Denkmale sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Darüber hinaus ist der Umgebungsschutz zu beachten. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 (1) DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.
Im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Rattey sind Bodendenkmale bekannt, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt wurden.
Für Erdarbeiten im Bereich der gekennzeichneten Bodendenkmale ist die Genehmigung gemäß § 7 DschG M-V erforderlich.

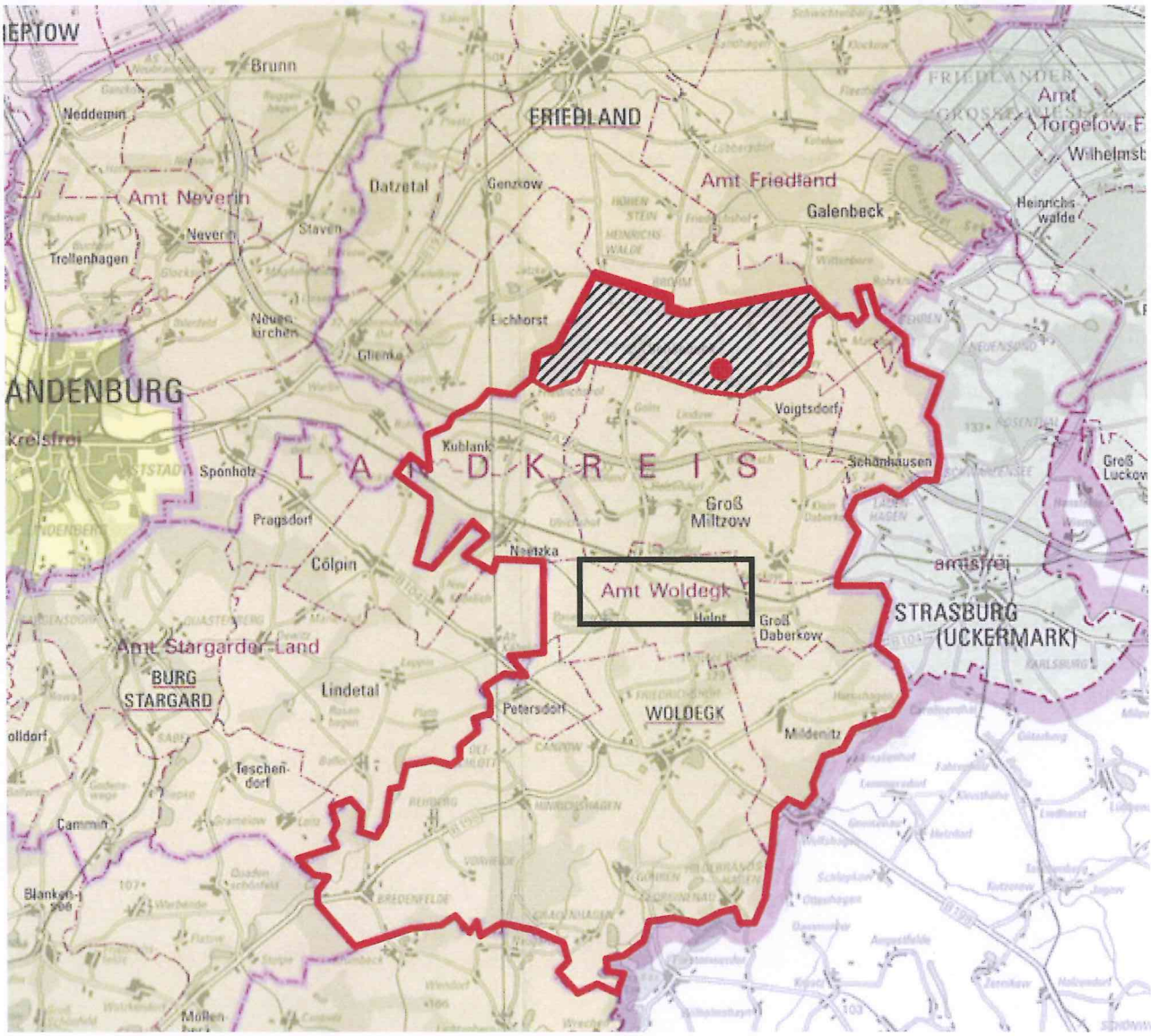
Erschließung

Hauptverkehrsader ist die Kreisstraße MST 55, die den Ort von Südost in Richtung Westen quert, in ca. 3 km westlich von Rattey im Gemeindehauptort Schönbeck an die Landesstraße 281 anbindet und somit eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet.

Ausschnitt aus Straßenverkehrskarte (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen.
Die Gemeinde hat im Verwaltungsamtsbereich Woldegk eine Randlage und grenzt nördlich an den Amtsbereich Friedland an. Der Amtssitz in Woldegk befindet sich ca. 20 km von Rattey entfernt. Neben den Kleinstädten Friedland und Strasburg ist auch das Oberzentrum Neubrandenburg für die Gemeindebevölkerung ein wichtiger Versorgungs- und Betreuungsstandort.
Mit der Fertigstellung der A 20, die ca.5 km südlich des Gemeindegebietes verläuft, wurde Rattey auch als Wohnstandort immer lukrativer.

Ausschnitt aus Verwaltungskarte (unmaßstäblich)



Alle im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Flächen gelten als erschlossen bzw. können über Hausanschlussleitungen versorgt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk in Golm. Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich unterirdische Versorgungsleitungen des Zweckverbandes für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg auf öffentlichen und privaten Grundstücken. Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt dezentral über abflusslose

Sammelgruben, Klärgruben und Kleinkläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe. Die Abfuhr und der Transport der Fäkalien aus abflusslosen Sammelgruben sowie des Klärschlammes aus Kleinkläranlagen erfolgt im Auftrag der Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg.

Das Regenwasser wird versickert.

Im gesamten Ort Rattey befinden sich Energieversorgungsleitungen (20-KV-Freileitung, 20-KV-Kabel, 1- KV-Kabel) der E.ON edis AG.

Die Versorgung mit Elektroenergie und Telekommunikationsanlagen ist ausreichend und wird derzeit als stabil eingeschätzt.

Die Müllentsorgung erfolgt auf der Basis der Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburg-Strelitz.

Altlasten gem. § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz M-V sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Grenzbereich (außerhalb) der Satzung befindet sich auf dem Flurstück 22 der Flur 5 der Gemarkung Rattey der Deponiealtstandortstandort Rattey.

5. Planungsvorgaben

Strukturentwicklung

Ziel ist es, die Ortsstruktur zu erhalten bzw. strukturverträglich zu ergänzen. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Erschließungsbedingungen genutzt werden. Insbesondere kann dies durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Ortsabrundung erreicht werden.
Das betrifft insbesondere die Ergänzungsflächen im Norden der Ortslage, wo weitere ca. 6-8 Einfamilienhäuser strukturell ergänzt werden könnten.

Darüber hinaus sind vereinzelt weitere Baulücken in der Ortslage vorhanden, für die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB derzeit bereits Baurecht besteht.

Entlang der Dorfstraße orientiert sich die Bebauung überwiegend straßenseitig, ohne feste Baufluchten zu bilden. Ein Vor- und Zurückspringen sowie eine Tiefenbebauung der Grundstücke mit Nebengebäuden in Anpassung an die vorhandene Umgebung sind auch weiterhin verträglich.
Die einzubeziehenden Flächen ermöglichen eine strukturangepasste bauliche Entwicklung.

Für Lückenbebauungen, Nachnutzungen bzw. Ersatzbebauungen innerhalb des Ortszusammenhanges sind strukturelle – und Nutzungsbedingungen der Umgebung zur Beurteilung heranzuziehen. Dabei sind die Erschließungssysteme für die Strukturentwicklung von Bedeutung. Es ist nach § 34 BauGB nicht zu befürchten, dass eine Erhöhung der Nutzungsintensität durch z.B. noch höhergeschossige Bebauung entsteht. Auch darf das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überschritten werden.

Bei beabsichtigter Bebauung sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 Abs. 1 BauNVO zu prüfen.
Einer möglichen Veränderung von Gebäudenutzungen zu Wohn- und Erholungszwecken kann nur zugestimmt werden, wenn gesichert ist, dass von vorhandenen, gewerblich genutzten Grundstücken einschließlich Tierhaltung keine unzulässigen Einwirkungen auf das Gebäude mit neuer Nutzungsart ausgehen.

Die bauliche Strukturentwicklung soll dem vorhandenen Freiflächensystem nicht widersprechen.
So sollen Teile der denkmalgeschützten Gutsanlage, die als Parkanlage geschützt sind und sich im Ortszusammenhang befinden, der Friedhof und der Festplatz als solche erhalten werden.
Die Siedlungstätigkeit orientiert sich am Eigenbedarf der Gemeinde Schönbeck.

Erschließung

Die verkehrliche Anbindung neu zu bebauender Grundstücke erfolgt über das bestehende Straßennetz. Neue Auffahrten sind mit den Rechtsträgern der Verkehrsanlagen abzustimmen.

Werden Zufahrten an der Kreisstraße MST 55 errichtet, so ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers, hier des Fachdienstes Hoch- und Tiefbau des Landkreises Mecklenburg- Strelitz, vor Bauausführung erforderlich.
Die Zufahrten sind mit der Baugenehmigung zu beantragen. Bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen usw.) ist durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der STVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei dem Fachdienst Verkehr/ Bußgeld des Landkreises Mecklenburg- Strelitz einzuholen.

Für die vorhandenen Versorgungsanlagen sind die Leitungsrechte zu sichern. Ver- und Entsorgungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt, überbaut oder sich ihnen in unzulässiger Weise genähert werden.
Um vorhandene Anlagen ohne Missstände nutzen zu können, sind durch die Versorgungsträger rechtzeitig Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen vorzunehmen.

Geplante Vorhaben sind bei den zuständigen Versorgungsträgern und Behörden rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen und notwendige Abstimmungen zu führen.

Eine normativgerechte Versorgung mit Trinkwasser (entspr. Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001, in Kraft ab 01. Jan. 2003) muss gewährleistet werden.

Die Bauherren müssen für die Ableitung des Regenwassers entsprechend der Beschaffenheit des Bodens geeignete Maßnahmen realisieren, wozu auch eine Versickerung zählen kann. Daher wird durch die Gemeinde nicht die Versickerungsfähigkeit geprüft, da die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswassers genehmigungsfrei erfolgen kann.
Einleitungen von behandeltem Abwasser und von Niederschlagswasser in die oberirdischen Gewässer oder das Grundwasser bedürfen einer Erlaubnis gemäß §§ 2,3 und 7 des WHG i. V. m. den §§ 5 und 8 des LWaG durch die zuständige Wasserbehörde. Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 1a WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen

Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen.

Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser von befestigten und überbauten Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden. Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist darüber gemäß § 32 Abs. 4 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden.

Die Gemeinde betreibt keine öffentlichen Regenentwässerungsanlagen, in die auf den privaten Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet werden kann. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist eine Versickerung des Regenwassers in der Ortslage Rattey möglich.

Die Abwasserentsorgung soll auch künftig nach der geltenden Satzung der entsorgungspflichtigen Körperschaft erfolgen.

Die vorhandenen Elektroanlagen der E.ON edis AG sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Für den Fall, dass Bauarbeiten in Leitungsnähe stattfinden, sind die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen / Freileitungen der E.ON edis AG“ zu beachten. 14 Tage vor Beginn etwaiger Bauarbeiten sind Abstimmungen zwischen den Bauherren und dem Versorger erforderlich.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG, T-com ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In allen Straßen sollen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich bei der Deutschen Telekom, T-com angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK- Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost, Rs PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe c des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwassers hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Die Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken für die Feuerwehr sind gem. § 5 LBauO M-V abzusichern.
Die Löschwasserversorgung wird durch den Löschwasserteich (gegenüber der Kirche) abgesichert.

Das Planungsgebiet wird südwestlich durch ein Gewässer zweiter Ordnung, den verrohrten Vorfluter L 13/3 begrenzt. Damit befindet es sich im Uferbereich desselben. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante (vgl. 81 LWaG).
Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind im Uferbereich unzulässig. Dieses gilt auch für Nebengebäude und Einfriedungen jeglicher Art.

Allgemein gilt:

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen.
Wenn während 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 des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Während der Baumaßnahmen sind die DIN 18920 und RAS LG-4 (Techn. Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten.

Umweltschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18 005, Beiblatt 1 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Ggf. sind die Schlafräume auf der dem Schall abgewandten Seite anzuordnen.

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist die Geräte- und Maschinenlärmverordnung - 32. BImSchV- zu beachten.
Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrissgestaltung sollte so erfolgen, dass mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von 4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen im Bereich ihrer Anwendung die Einrichtungen so beschaffen sein, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu befürchten ist. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19g bis 19l WHG sowie des § 20 LWaG nachweislich einzuhalten.
Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 1a WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Es ist zu gewährleisten, dass keine

wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.
Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie:

abartiger Geruch,
anormale Färbung,
Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
Ausgasungen,
Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

können die Arbeiten erst nach erfolgter Bewertung des vorgefundenen Materials fortgeführt werden.
Der Landrat ist zuständig für die Ermittlung und Überwachung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten, § 3 Nr. 5 AbfZustV.
Er ist unverzüglich zu informieren.

Belasteter Bodenaushub, Betonbruch oder sonstige Bauabfälle mit schädlichen Verunreinigungen gelten als besonders überwachungsbedürftige Abfälle, § 1 BestbüAbV. Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) und des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAlG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.
Entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallsatzung) im Landkreis Mecklenburg-Strelitz vom 20.10.2005 betreibt der Landkreis die Abfallentsorgung als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger.

Bei den Bauvorhaben anfallende Abfälle zur Beseitigung, sind der Abfallentsorgungsanlage Rosenow anzudienen (§ 19 Abfallsatzung). Dies gilt nicht für Abfälle zur Beseitigung, die von der Abfallentsorgung ausgeschlossen wurden (§ 4 (1) Abfallsatzung).
Über die Zulässigkeit der vorgesehenen Beseitigung ist ein Nachweis gem. §§ 3 ff. NachwV zu führen.
Die Bestimmungen der geltenden Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburg-Strelitz sind einzuhalten.

Begründung der Festsetzungen

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung lassen sich aus der Umgebung ableiten. Im gesamten Ortsbild dominieren sowohl Hauptgebäude als auch Nebengebäude im Straßenbereich.
Die einzubeziehenden Grundstücke werden durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung hinreichend geprägt, so dass die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB Anwendung finden können.
Die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils orientiert sich an den rückwärtigen Baugrenzen der Straßenbebauung sowie an den vorhandenen natürlichen Grenzen. Wo natürliche Grenzen fehlen, wurde der Geltungsbereich eingemaßt. Für den bisherigen Außenbereich auf den Flurstücken 139, 94 und 95 der Flur 1 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch ein Baufeld festgelegt, in denen die Hauptgebäude zu errichten sind. Das Baufeld wird bemaßt. Mit diesen Festsetzungen kann eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.
Friedhof, Festplatz und Teile der denkmalgeschützten Gutsanlage werden dauerhaft als Grünfläche mit der jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt.

Naturräumlicher Ausgleich

Die bauliche Entwicklung soll unter Beachtung des vorhandenen Gehölzbestandes erfolgen. Zur Erhaltung von Bäumen und Hecken gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schönbeck vom 21.08.2003, zuletzt geändert am 26.02.2004. Der Schutzstatus von Alleebäumen und Baumreihen wird darüber hinaus im § 27 LNatSchG M-V geregelt. Unbedingt notwendige Eingriffe sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen; ggf. sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Maßnahmen, die zur Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen von Biotopen führen können, sind gem. § 20 Abs. 1 LNatG M-V unzulässig.

Für die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB zu bebauenden bisherigen Außenbereichsflächen 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 Flächen, für die die Ergänzungssatzung Anwendung findet, werden derzeit gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt.

Es sollen Pflanzungen aus standortgerechten einheimischen Gehölzen vorgenommen werden. Fremdländische Ziergehölze bieten in aller Regel keinen geeigneten Lebensraum für heimische Tierarten, so dass der naturschutzfachliche Ausgleich nicht eintreten würde.
Die Festsetzungen zu den Pflanzenarten und der -güte sind erforderlich, damit dorftypische ökologisch wirksame Gehölze den Freiraum gestalten und eine entsprechende Anwachsgarantie gegeben ist.

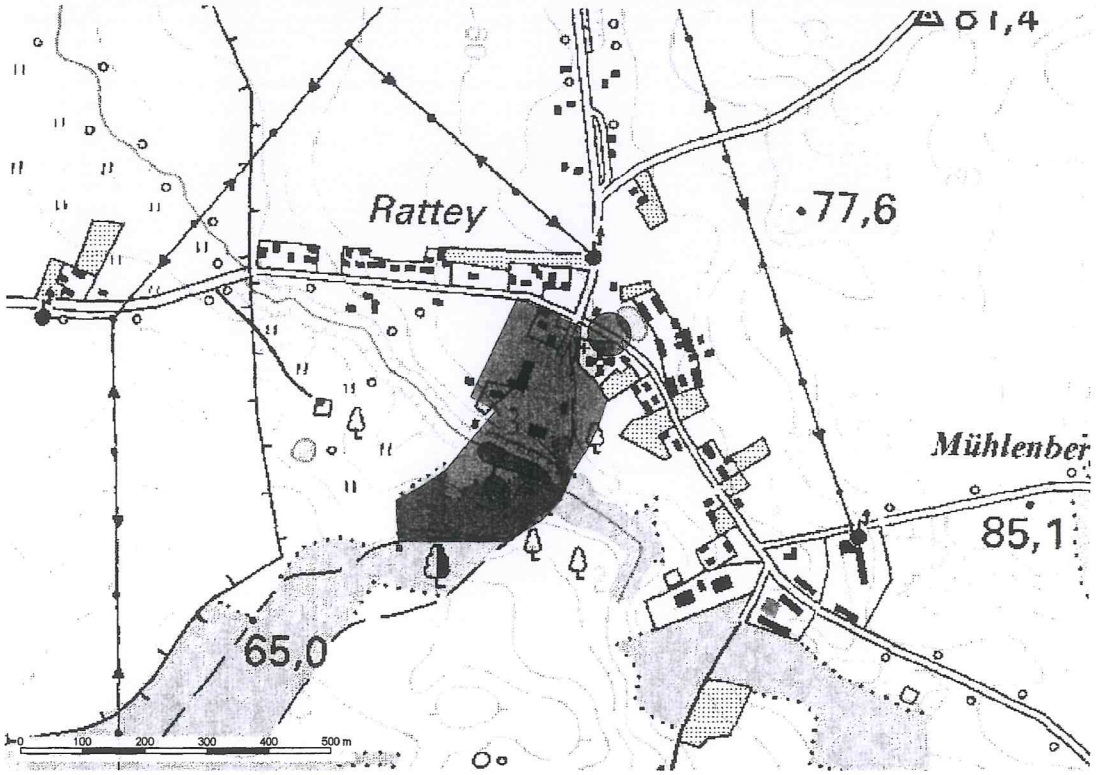
Die vorgesehene Bebauung führt zu keinen erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft, da auf Ergänzungsflächen der naturräumliche Eingriff durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen wird.

Die Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper durch den Bauherrn auszuführen, um eine schnelle Einbindung der Neubebauung in das Dorf- und Landschaftsbild zu erreichen.

Zusätzliche Hinweise

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

- Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG). Gemäß § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.
- Die Veränderung oder Beseitigung der gekennzeichneten Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 (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. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.



Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz

- Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten 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.

Zweckverband Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg

- Die Grunddienstbarkeiten für die Versorgungsleitungen werden im Zusammenhang mit dem Bodenneuordnungsverfahren für den Zweckverband gesichert. Die Schutzstreifen sind zu beachten.
- Der Leitungsverlauf ist den im Verwaltungsamt vorliegenden Feldrissen zu entnehmen. Die Angaben haben keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit. Geringfügige Abweichungen des Trassenverlaufes sind möglich. Hausanschlussleitungen sind in den Lageplänen weitestgehend dargestellt. Die Versorgungsleitungen haben eine Verlegetiefe zwischen 1,20 m – 1,80 m.