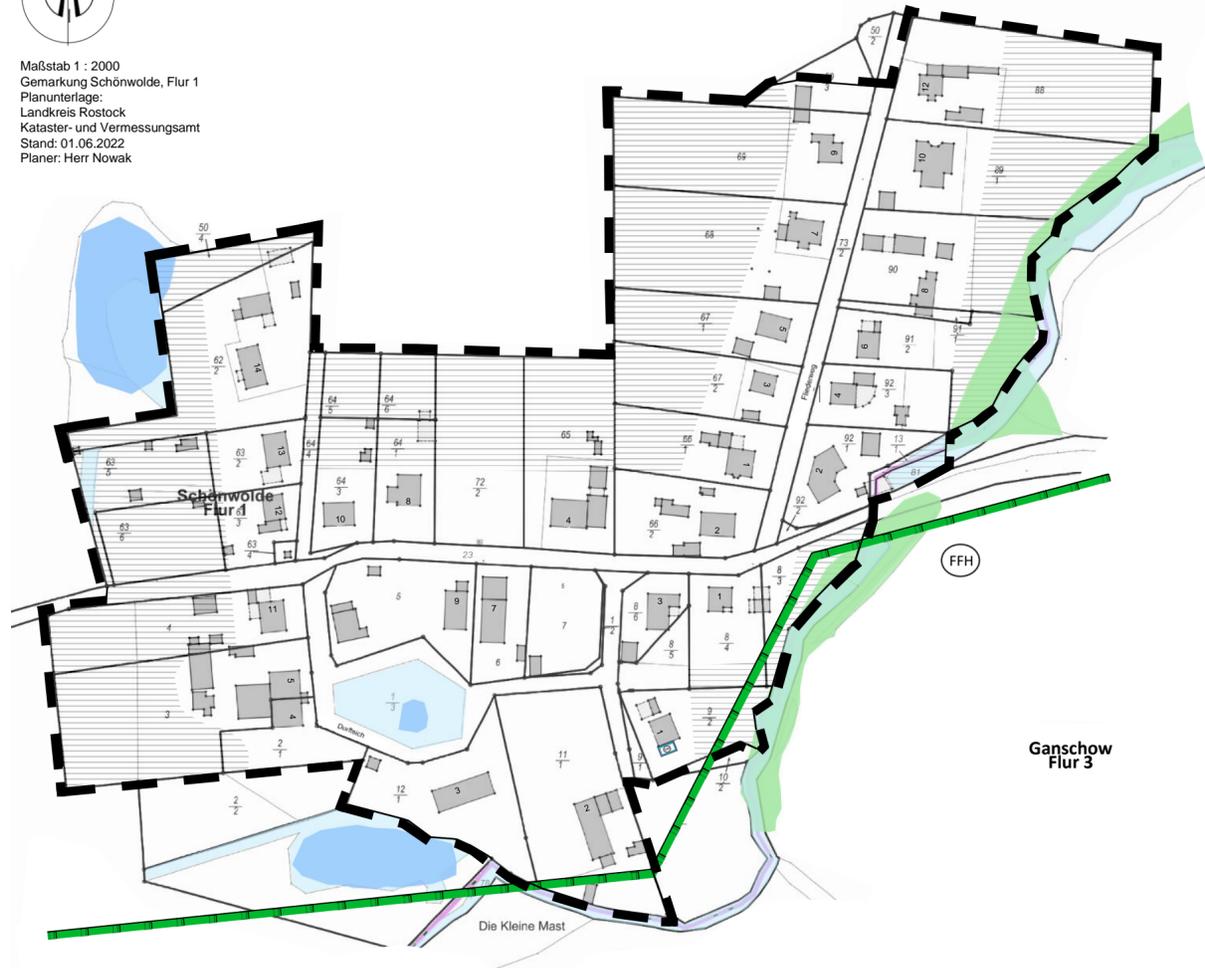


# KLARSTELLUNGSSATZUNG NR. 6 DER GEMEINDE GUTOW FÜR DEN ORTSTEIL SCHÖNWOLDE



Maßstab 1 : 2000  
Gemarkung Schönwolde, Flur 1  
Planunterlagen:  
Landkreis Rostock  
Kataster- und Vermessungsamt  
Stand: 01.06.2022  
Planer: Herr Nowak



Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab: 1 : 2000

## PLANZEICHNERKLÄRUNG

### Festsetzungen

Planzeichen – Erklärung – Rechtsgrundlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Kennzeichnungen und sonstige Darstellungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

vorhandene hochbauliche Anlagen

Gewässer

Gemarkungsgrenze

Gehölzbiotop nach § 20 NatSchAG

Gewässerbiotop nach § 20 NatSchAG

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
Zweckbestimmung: Schutzgebiet: FFH-Gebiet 2238-302 „Wald- und Kleingewässerlandschaft um Groß Uphal und Botin“

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Landesgrundwassermessstelle

bauungszusammenhängende Teilflächen des Innenbereichs Schönwolde  
Nach Ansicht der Gemeinde ergibt sich die Zugehörigkeit dieser Teilflächen zum Innenbereich aus den hier bestehenden baulichen und sonstigen Bodennutzungen, die „Hilfsfunktionen“ für die jeweils im vorderen Grundstücksbereich befindlichen maßstabbildenden, dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Bebauungen. Nach dem Einfüßungsgebot, insbesondere nach der Lage innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs ergibt sich ein Baurecht hier nur als abhängiges Recht aus dem dienenden Nutzungszusammenhang zu der weiteren Grundstücksbauung (i.d.R. Wohnbauung) im jeweils vorderen, straßennahen Grundstücksbereich. Dabei sind die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten, die sich z. B. aus dem Bauordnungs- oder dem Naturschutzrecht ergeben (Abstandsflächen, Freihaltung des Wurzelbereiches von Bäumen/ Kronentraufe zusätzlich 1,50 m).

## Übersichtsplan

Maßstab 1 : 8.000



## Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Gutow vom 18.01.2024 folgende Klarstellungssatzung der Gemeinde Gutow für den Ortsteil Schönwolde erlassen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## TEXT (TEIL B)

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird folgendes festgesetzt

### § 1 Aufhebung

Die Satzung der Gemeinde Gutow zur Festlegung und Abrundung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile Schönwolde der Gemeinde Gutow am 08.05.1996 in Kraft getreten, ist aufgehoben.

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) umfasst das Gebiet, dass innerhalb der in der nebenstehenden Karte festgesetzten Geltungsbereiches liegt.  
(2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

### Hinweise:

Die Herstellung der Grundstückszufahrt ist gemäß § 23 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V 1993, 42) unabhängig vom Bauantrag bei der Gemeinde Gutow zu beantragen.

### Bodenschutz

(1) Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.  
(2) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.  
(3) Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufzufundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, 12). In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Verantwortlich hierfür ist der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

### Naturschutz und Artenschutz

(1) Nach dem Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66) sind gemäß § 18 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Es können bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock nach § 18 Abs. 3 Anträge auf Ausnahmen des Erhaltungsgebotes gestellt werden.  
(2) Es ist verboten nach § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen

(3) Sollte es bei konkreten Bauvorhaben zu Konflikten mit den Bäumen/Kronentraufbereichen kommen, so ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Einzelfallentscheidung zu beantragen.

(4) Sämtliche für den Abbruch vorgesehene Gebäude sind in jedem Fall vor Abbruchbeginn durch einen anerkannten Fachgutachter auf das Vorkommen geschützter Tierarten zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchungen einschließlich der Prüfung, ob artenschutz-rechtliche Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten bzw. durch welche Maßnahmen sie vermieden werden können, sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vor Abrissbeginn einzureichen.

(5) Nach dem Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind die Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Biotopen gem. § 20 Abs. 1 unzulässig. Es können bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock nach § 20 Abs. 3 Anträge auf Ausnahmen des Erhaltungsgebotes gestellt werden.

(6) An den Geltungsbereich grenzt das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2238-302 „Wald- und Kleingewässerlandschaft um Groß Uphal und Botin.“ Die Flurstücke 11/1, 10/2, 9/2, 8/4 und 8/3 im Geltungsbereich haben Anteil am ausgewiesenen Gebiet. In den bauakzessorischen Teilflächen müssen Vorhaben gem. § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im GGB mit seinen Erhaltungszielen verträglich sein.

### Gewässerschutz

(1) Nach dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind gem. § 38 geschützte Gewässerrandstreifen in einer Breite von fünf Metern von Bebauungen und nicht nur zeitweisen Ablagerungen freizuhalten. Auf der Gemarkungsgrenze Ganschow, Flur 3, verläuft das Gewässer II. Ordnung 06.21.05 als geschützter Gewässerrandstreifen.

(2) Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

(3) Es dürfen im Umkreis von 2 m keinerlei Einwirkungen auf den Grund und Boden vorgenommen werden, welche die Landesgrundwassermessstelle 22380006 Schönwolde gefährden, beschädigen oder in ihrer Funktion beeinträchtigen oder beeinflussen können.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Gutow vom 23.06.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem „Amtskurier Güstrow-Land“ am 06.07.2022. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom 01.07.2022 beteiligt worden.

Gutow, (Mecklenburg/Vorpommern) den

L.S

Die Bürgermeisterin

2. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung wird am ..... als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte digital vorgelegen hat. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan, (Mecklenburg/Vorpommern) den

L.S

Kataster- und Vermessungsamt

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gutow hat am 08.12.2022 den Entwurf der Klarstellungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schönwolde mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Gutow, (Mecklenburg/Vorpommern) den

L.S

Die Bürgermeisterin

4. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 05.01.2023 erfolgt.

Gutow, (Mecklenburg/Vorpommern) den

L.S

Die Bürgermeisterin

5. Der Entwurf der Klarstellungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönwolde der Gemeinde Gutow, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.01.2023 bis zum 13.02.2023 im Amt Güstrow Land während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow Land unter www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen eingestellt worden und werden über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Gutow, (Mecklenburg/Vorpommern) den

L.S

Die Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gutow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.01.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gutow, (Mecklenburg/Vorpommern) den

L.S

Die Bürgermeisterin

7. Die Klarstellungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönwolde der Gemeinde Gutow, bestehend aus Planzeichnungen und textlichen Festsetzungen, wurde am 18.01.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.01.2024 gebilligt. Die Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönwolde der Gemeinde Gutow, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Gutow, (Mecklenburg/Vorpommern) den

L.S

Die Bürgermeisterin

8. Der Beschluss über die Klarstellungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönwolde der Gemeinde Gutow sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Gutow) am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Klarstellungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönwolde der Gemeinde Gutow ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung ist ergänzend im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land unter www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen eingestellt worden und wird über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Gutow, (Mecklenburg/Vorpommern) den

L.S

Die Bürgermeisterin

Gemeinde Gutow  
Amt Güstrow-Land  
Klarstellungssatzung Nr. 6  
der Gemeinde Gutow  
für den Ortsteil Schönwolde

Gutow, den

(Siegel)

Burchard  
Bürgermeisterin

Planverfasser:  
Amt Güstrow-Land  
- Der Amtsvorsteher -  
Bau- und Ordnungsamt  
Haselstraße 4  
18273 Güstrow

Arbeitsstand:  
Januar 2023