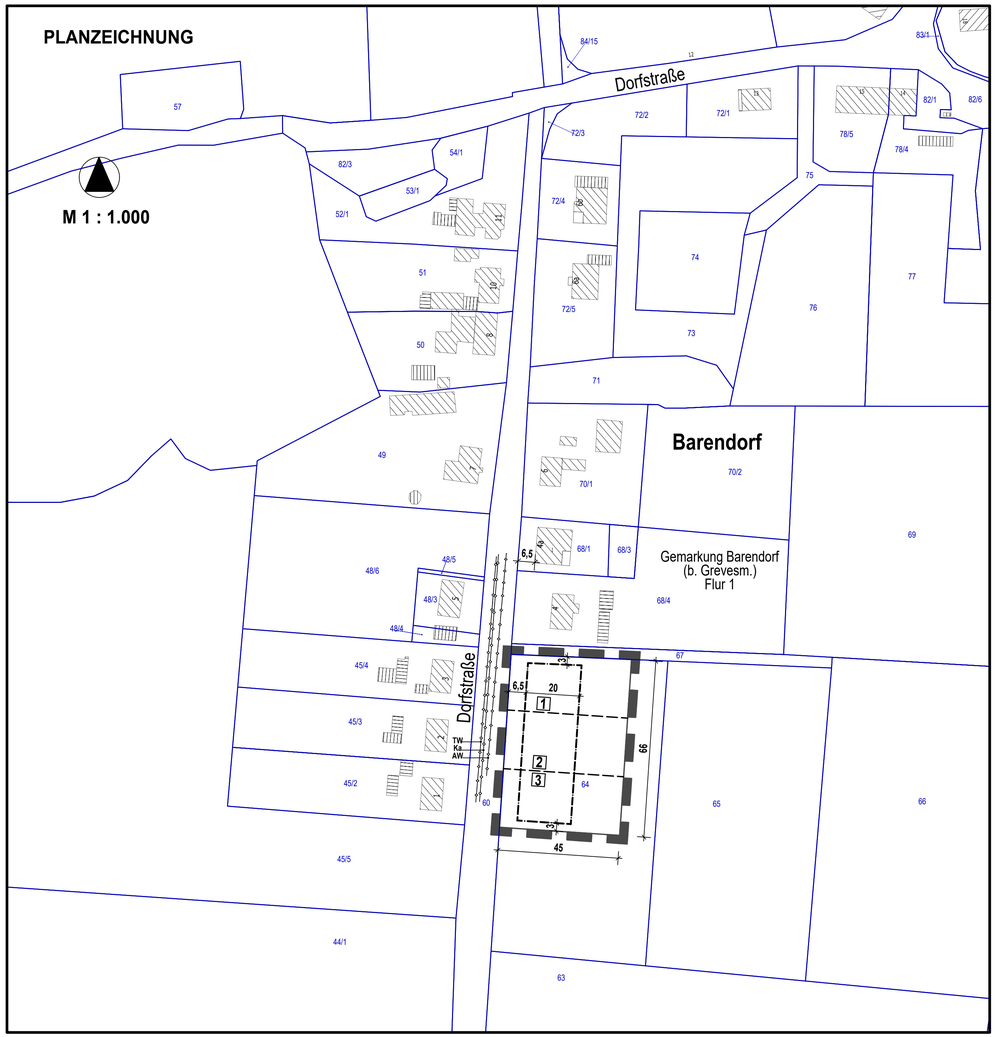
ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE BARENDORF SÜDÖSTLICHER ORTSEINGANG GEMÄß § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf

Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Darstellungen ohne Normcharakter

64 — vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

20 — Bemaßung in Metern

1 — in Aussicht genommene Grundstücksgrenze und Grundstücke nach lfd. Nr., z.B. Nr. 1

Nachrichtliche Übernahme

Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch des Zweckverbandes Grevesmühlen (TW = Trinkwasser, RW = Regenwasser, Ka = Kabel)

TEXT - INHALTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNG

der Stadt Grevesmühlen über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der 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 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467) wurde nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom …… folgende Satzung über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang (Ergänzungssatzung), erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Bereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortsbereich, umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen des Satzungsgebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben 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.

§ 3
Planungsrechtliche Festsetzungen

(1) Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude dient die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden Dorfstraße, gemessen in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite in der Senkrechten zur Fahrbahn.

(2) Vorhaben mit einer Hauptnutzung sind nur innerhalb der umgrenzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(3) Darüber hinaus sind Nebengebäude auch außerhalb der für Hauptgebäude vorgesehenen Flächen zulässig. Nebengebäude und Garagen dürfen zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze nicht errichtet werden.

(4) Auf dem Baugrundstück sind Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen zu berücksichtigen, die als Regenwassermulde mit einer Fläche von mindestens 45 m², einer Tiefe von > 0,24 m bei einer Entleerungszeit von 24 Stunden auszubilden sind. (Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

§ 4
Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen

(1) Die Dacheindeckung darf innerhalb des Satzungsgebietes nur als rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Hartdacheindeckung erfolgen. Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden sowie glasierten oder edelengobierten Dacheindeckungen ist unzulässig.

(2) Die Außenwände von Gebäuden sind als geputzte Wandflächen (altweiß, ocker, ziegelrot, schwedenrot und taubenblau) oder als Verblendmauerwerk (ziegelrot) herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig.

§ 5
Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Der durch die Realisierung der Satzung über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortsbereich, der Stadt Grevesmühlen entstandene Eingriff in Höhe von 2.673 Eingriffsflächenäquivalenten ist durch entsprechende Kompensationsflächenäquivalente auf den Flurstücken 61 und 79 der Flur 1 der Gemarkung Barendorf durch Anpflanzung einer dreireihigen freiwachsenden Strauchhecke mit Überschirmung der beidseitigen Saumbereiche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist von Süden nach Norden zu realisieren. Die Maßnahme ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Rechtskraft der Satzung zu realisieren. Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

§ 6
Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

(1) Denkmalpflege
Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

(2) Altlasten
Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.
Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Pflicht, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die notwendigen Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast so weit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

(3) Leitungsbestand
Innerhalb des Satzungsgebietes sind möglicherweise Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Die Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen. Durch den Bauantragsteller ist sicherzustellen, dass mit Errichtung seines Vorhabens keine vorhandenen Leitungen beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind die Leitungen durch Suchschachtung festzustellen. Die Trinkwasserleitung des Zweckverbandes ist von den privaten Flächen in den öffentlichen Raum umzuverlegen.

(4) Munitionsfunde
Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Daher 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 ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

(5) Gewässerschutz
Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorfluterleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

(6) Artenschutzrechtliche Belange

(6.1) Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel
Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des
§ 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Reptilien und Amphibien
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

(6.2) Vorsorgemaßnahmen

Gehölzschnitt
Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachsens der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Gehölzschutzmaßnahme
Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

(7) Oberflächenwasserableitung - Versickerungsanlage
Für die Grundstücke ist eine Versickerungsanlage als Versickerungsmulde mit einer Fläche > 45 m² und einer Tiefe > 0,24 m festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Baugrunduntersuchung, Geotechnisches Sachverständigenbüro Reeck, Lübsche Burg 8, 23966 Wismar, vom 21.10.2022 wird die Vorschaltung einer Regenwasserzisterne empfohlen. Versickerungsanlagen, die in den Untergrund eingebunden werden, wie z.B. Rigolen, werden nicht empfohlen, weil diese sehr wahrscheinlich unter dem zu berücksichtigenden Grundwasserspiegel liegen. Da mit den zu erwartenden Grundwasserständen der zur Reinigungswirkung des Wassers erforderliche Sickerweg unterschritten wird, sind gemäß Gutachten Abstimmungen mit der zuständigen Behörde erforderlich, in denen detaillierte Regelungen unter dem Gesichtspunkt, dass der Hauptgrundwasserleiter in größerer Tiefe zu erwarten ist, zu vereinbaren sind. Diese Regelung ist im Bauantragsverfahren festzulegen, in dem aufgrund der konkreten Zielsetzung für die Bebauung die abschließende Regelung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers getroffen wird.
In einzureichenden Bauanträgen der Grundstücke der Ergänzungssatzung ist die Versickerungslage darzustellen mit Bemessung unter Beachtung des Baugrundgutachtens vom 21.10.2022 des Geotechnischen Sachverständigenbüros Reeck.

§ 7
In-Kraft-Treten

(1) Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom …… Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung, am …… ortsüblich bekanntgemacht worden.

2. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am …… den Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang und die zugehörige Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom …… zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Abstimmungen mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom …… erfolgt.

5. Der Entwurf der Ergänzungssatzung bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom …… bis zum …… während der Dienststunden in der Stadtverwaltung der Stadt Grevesmühlen öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass gemäß § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt Grevesmühlen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Ergänzungssatzung nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung, am …… ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf den Internetseiten der Stadt Grevesmühlen eingestellt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

6. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ……geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang, der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wurde am …… von der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom …… gebilligt.

Grevesmühlen, den ……
(Siegel) ……
Bürgermeister

8. Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang, der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

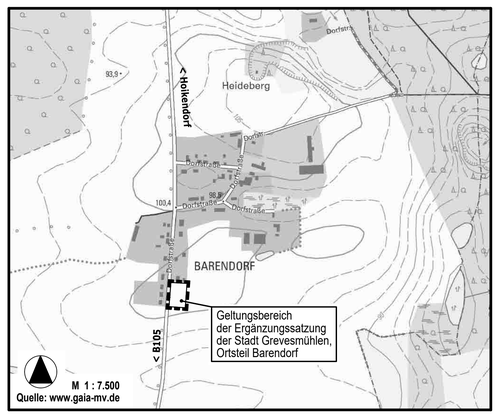
Grevesmühlen, den ……
(Siegel) ……
Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss über die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang, der Stadt Grevesmühlen sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung im Internet unter der Adresse https:// www.grevesmuehlen.de. und in der Wochenzeitung „Grevesmühlener Blitz am Sonntag" am …… ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungs-ansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) wurde hingewiesen. Die Satzung ist mithin am …… in Kraft getreten.

Grevesmühlen, den ……
(Siegel) ……
Bürgermeister

ERGÄNZUNGSSATZUNG

DER STADT GREVESMÜHLEN
FÜR EINEN TEILBEREICH
DER ORTSLAGE BARENDORF
SÜDÖSTLICHER ORTSEINGANG
GEMÄß § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB



Planungsbüro Mahnel
Rudolf Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105- 0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 17. April 2023

SATZUNG