

Begründung

zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Carlow

**für den Bereich nordwestlich und südöstlich der Molzahner
Straße im Ortsteil Stove, „Stove-Siedlung“**

Landkreis Nordwestmecklenburg

- AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR -

**- gilt nur in Verbindung mit der Begründung zur Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Carlow, 2013 -**

Inhalt

1. Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung
2. Städtebaulicher Planinhalt
- 2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches
- 2.2 Begründung der Änderungen
- 2.3 Bodenordnerische Maßnahme und Kostenübernahmen
3. Arbeitsvermerk

Anlage: Hinweise des Landkreises Nordwestmecklenburg im Rahmen des Planverfahrens, nicht den Änderungstatbestand betreffend, zur Information

1. Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung

Die Satzung über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Carlow wird auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften erlassen:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634,
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

Als Kartengrundlage dienen die vom Amt Rehna am 05.02.2018 übergebene Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) und die Karte mit inhaltlichen Festsetzungen der wirksamen Satzung aus 2013. Die den Geltungsbereich betreffenden zwischen 2013 und 2018 vollzogenen Änderungen der Flurstücksbezeichnung innerhalb des Geltungsbereiches der Ursprungssatzung (2013) und dessen unmittelbaren Randbereich wurden fortgeschrieben und präzisiert.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 umfasst daher den gesamten Geltungsbereich der Satzung aus 2013, wenngleich sich die eigentliche inhaltliche Änderung sich auf die gekennzeichneten Bereiche A, B, C und D beschränkt:

Gemarkung : Stove,

Flur: 2

Bereich A: Teilfläche aus Flurstück 179

Bereich B: Flurstück 180

Bereich C: Teilflächen aus den Flurstücken 141, 142 und 143

Bereich D: Teilflächen der Flurstücke 5/2 und 18

Mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 soll der Zulassungsrahmen für die Errichtung von hinzutretenden Hauptgebäuden in den Bereichen A, B, C und D dahingehend präzisiert werden, dass die künftigen Hauptgebäude nicht zwingend in einem Abstand von 8,00 m von der Molzahner Straße errichtet werden müssen.

Mit der Satzungsänderung wird nunmehr festgesetzt, dass diese hinzutretenden Hauptgebäude einen Mindestabstand von 8,00 m zur Molzahner Straße haben müssen. In der Karte mit inhaltlichen Festsetzungen ist die vordere Abstandslinie (VAL) gekennzeichnet.

Die Tiefe der bebaubaren Bereiche für hinzutretende Hauptgebäude in den Bereichen B, C und D wird mit 35,00 m festgesetzt und durch die hintere Abstandslinie (HAL) gekennzeichnet.

Für den Bereich A ist eine diesbezügliche Festsetzung zur hinteren Abstandslinie nicht notwendig, da der Bereich A nur eine Tiefe von 30,00 m hat. Der Baubereich A hat nur eine Bautiefe von 30,00 m.

Mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die getroffenen Festsetzungen der Satzungsänderung werden sich nicht wesentlich vom Zulässigkeitsmaßstab der umgebenden Bebauung unterscheiden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Mit der Planung wird kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht M-V unterliegt.

Das Planverfahren kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt und abgeschlossen werden.

Es kann damit aufgrund des Verweises auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Darauf wird hiermit hingewiesen.

Im Folgenden wird nur auf die vorgenommenen Änderungen der rechtsgültigen Fassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 eingegangen.

Diese Begründung gilt nur in Verbindung mit der ausgefertigten Fassung der Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Carlow, 2013. Die in der Begründung 2013 gegebenen Erläuterungen und Hinweise gelten unverändert, sofern mit dieser 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 keine davon abweichenden Festsetzungen getroffen werden.

2. Städtebaulicher Planinhalt

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 umfasst den gesamten Geltungsbereich der Satzung aus 2013, wobei im Kern geänderte Festsetzungen nur in den für eine zusätzliche Bebauung gekennzeichneten Bereichen A, B, C und D erfolgen.

Die Abgrenzungslinie der Ursprungssatzung aus 2013 kennzeichnet auch den Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Dies erfolgt, da im Geltungsbereich Veränderungen von Flurstücksteilungen und Flurstücksbezeichnungen dargestellt werden und um die Übersichtlichkeit der Karte mit Festsetzungen zu erhalten.

2.2 Begründung der Änderungen

Mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 wird die Festsetzung 2.1.3 geändert.

Die bisherige Festsetzung, dass in den Bereichen A, B, C und D hinzutretenden Hauptgebäude zwingend in einem Abstand von 8,00 m zur Molzahner Straße wird aufgehoben.

Es wird mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 festgesetzt, dass diese Gebäude einen Mindestabstand von 8,00 m zur Molzahner Straße haben müssen (gekennzeichnet in der Karte mit inhaltlichen Festsetzungen als vordere Abstandslinie -VAL) und parallel zur Molzahner Straße errichtet werden müssen.

Zusammen mit der Festsetzung der maximalen Bautiefe (= rückwärtige Gebäudeseite der hinzutretenden Hauptgebäude) von maximal 35,00 m in den Bereichen B, C und D (gekennzeichnet in der Karte mit inhaltlichen Festsetzungen als hintere Abstandslinie -HAL) werden Baufenster in den Bereichen A, B, C und D definiert, in dem die künftigen Hauptgebäude errichtet werden dürfen.

Mit diesen Festsetzungen die Minimal- und Maximalabstände für die hinzutretenden Hauptgebäude von der Molzahner Straße (Flurstücksgrenze) definiert.

Die seitlichen Abstände der hinzutretenden Hauptgebäude zu den seitlichen Flurstücksgrenzen regeln sich nach den entsprechenden Festsetzungen in § 6 der Landesbauordnung M-V und sind nicht Gegenstand dieser Änderung der Satzung.

Durch die Präzisierung der Festsetzung zur zulässigen Einordnung von Nebengebäuden und Carports, Mindestabstand von 8,00 m zur Molzahner Straße, wird weiterhin gesichert, dass der Charakter des Ortsteils Stove, in diesem Bereich mit straßenbegleitender Bebauung entlang der Molzahner Straße, erhalten bleibt. Die zulässige Tiefe der für Hauptgebäude bebaubaren Bereiche (35,00 m - 8,00 m = 27,00 m) ist relativ gering, so dass auch keine Gebäude in einer optisch zweiten Reihe entstehen werden können.

Die unveränderte Festsetzung 2.1.2 sichert, dass in den Bereichen A bis D nur ein Einzelhaus (Hauptgebäude) errichtet werden darf. Damit ist weiterhin gesichert, dass keine zweite Reihe einer Bebauung mit Hauptgebäuden entstehen kann.

Für potentielle Bauherren wird mit der Änderung jedoch die Möglichkeit geschaffen, erweiterte individuelle im Rahmen der Sicherung der Ortsbildentwicklung umsetzen zu können. Dies ist das Ziel dieser Satzungsänderung.

In der Planzeichnung werden die entsprechend der Mitteilung des Amtes Rehna vom 05.02.2018 neuen Flurstücksbezeichnungen in die Karte mit den inhaltlichen Festsetzungen redaktionell übernommen.

Mit den Planänderungen werden keine Belange bzgl. des Immissionsschutzes, des Artenschutzes, notwendiger Ausgleichsmaßnahmen, festgesetzter Geh-, Fahr- und Leitungsrechte oder stadttechnische Belange betroffen.

2.3. Bodenordnerische Maßnahme und Kostenübernahmen

Zur Umsetzung der Zielstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 werden keine bodenordnerische Maßnahmen notwendig werden.

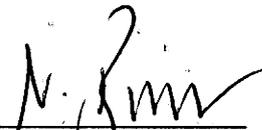
Die Kosten der Planung werden durch den/die Begünstigten der Planung getragen. Dies sichert die Gemeinde durch die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen ab.

3. Arbeitsvermerk

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Carlow wurde durch die Gemeinde Carlow in Zusammenarbeit mit

dem
Architekturbüro Bürger
Mozartstraße 17
19053 Schwerin
Tel.: 0385 / 79 99 50
Fax: 0385 / 79 99 51
E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

aufgestellt.



Norbert Baumann
Bürgermeister

Anlage: Hinweise des Landkreises Nordwestmecklenburg im Rahmen des Planverfahrens, die jedoch nicht den Änderungstatbestand betreffen, zur Information

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Radegast Entsprechende Anschlussgestaltungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden.

Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Radegast übertragen. Der Zweckverband Radegast wurde von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Die Befreiung beinhaltet nicht das Entleeren und Transportieren des in der Kläranlage anfallenden Fäkalschlammes sowie das Entleeren und Transportieren des Grubeninhaltes von abflusslosen Sammelgruben. Auf den zu bebauenden Grundstücken sind eigenständige Abwasserbehandlungsmöglichkeiten zu schaffen die der wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Die beseitigungspflichtige Gemeinde Carlow hat entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen zur erlaubnisfreien Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten getroffen. (Niederschlagswassersatzung - NSchlWS vom 28.09.1999)

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

4. Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV 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 einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen:

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)

AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)