

Gemeinde Gültz

Vorlage	Vorlage-Nr:	12/BV/116/2015
federführend:	Datum:	10.03.2015
Bau, Ordnung und Soziales	Verfasser:	Heß, Eckhard
	Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Gültz für den Ortsteil Hermannshöhe im vereinfachten Verfahren hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	24.03.2015	12 Gemeindevertretung Gültz

1. Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss vom 03.12.2014 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Gültz den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Gültz für den Ortsteil Hermannshöhe im vereinfachten Verfahren in der Fassung vom November 2014 und den Entwurf der Begründung beschlossen, gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Behördenbeteiligung wurde durchgeführt.

Der Inhalt der eingegangenen Stellungnahmen ist in der als Anlagen 1 beigelegten Abwägungstabelle aufgeführt. Die Stellungnahmen wurden geprüft; sie sollen entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle behandelt werden. Die Unterlagen sind so aufgearbeitet worden, dass eine Blockabstimmung erfolgen kann. Vor der Durchführung der konkreten Abstimmung kann über ggf. strittige Punkte des jeweiligen Abwägungsvorschlages diskutiert werden.

Vom Ergebnis der Abwägung sind diejenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, unter Angabe der Gründe zu unterrichten. Die Mitteilung bzw. Einsichtnahme soll spätestens nach Inkrafttreten der Satzung erfolgen bzw. ermöglicht werden. Die nicht berücksichtigten Stellungnahmen sind bei der Vorlage der Satzung mit einer Stellungnahme der Gemeinde vorzulegen.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Gültz für den Ortsteil Hermannshöhe im vereinfachten Verfahren ist als Satzung zu beschließen und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen. Die zusammenfassende Erklärung entfällt.

2. Beschlussvorschlag:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden geprüft und deren Behandlung entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle (**Anlagen 1**) beschlossen.
2. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben haben, sind über das Ergebnis der Abwägung durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme bzw. Mitteilung zu informieren.

3. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Gültz für den Ortsteil Hermannshöhe bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird in der vorliegenden Fassung vom März 2015 beschlossen. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom März 2015 gebilligt.
4. Der Beschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist ortsüblich bekanntzumachen. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten. Die zusammenfassende Erklärung entfällt.

Anlage/n:

Anlage 1: Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Gültz für den Ortsteil Hermannshöhe im vereinfachten Verfahren, Bearbeitungsstand März 2015

Anlage 2: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Gültz für den Ortsteil Hermannshöhe im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB mit Stand März 2015 einschließlich Planzeichnung und Begründung.

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
1.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Zum Amtsbrink 2 17192 Waren/Müritz	02.02.2015	<p>I. Allgemeines/ Grundsätzliches</p> <p>1. Die Gemeinde kann, wie bekannt, durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (sog. Innenbereichssatzungen) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen, soweit die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen vorliegen. Die Gemeinde Gültz beabsichtigt, für die Ortslage Hermannshöhe nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klarstellend die Grenzen des (vorhandenen) im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen und darüber hinaus in Kombination mit einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Bereich vorzunehmen. Insoweit hat die Gemeinde Gültz für den Ortsteil Hermannshöhe eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt.</p> <p>Im konkreten Fall werden hier also zwei Satzungstypen miteinander kombiniert.</p> <p>Die Festlegung (Klarstellung) und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch Satzung dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermitteln zu können. Ziel der Satzung ist es somit Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich zu erhalten.</p> <p>2. Voraussetzung für den Erlass der Klarstellungssatzung ist zunächst, dass ein Ortsteil überhaupt vorhanden ist. Die Grenzen der Satzung ergeben sich aus dem Bebauungszusammenhang.</p> <p>Die Satzung hat also insoweit Klarstellungscharakter als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festzulegen. Sie ist hinsichtlich der Grenzen an den tatsächlich vorhandenen Innenbereich gebunden.</p> <p>Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird eingeschätzt, dass diese <u>Voraussetzungen durch die Festlegung des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung erfüllt werden.</u></p> <p>3. Der Satzungstyp nach Nr. 3 (Ergänzungssatzung) ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen geprägt sind. Für die Einbeziehung von Flächen reicht es nicht alleine aus, dass diese an den Innenbereich grenzen.</p> <p>Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden</p>	<p>Zu I. 1.-6.</p> <p>Die Allgemeinen und grundsätzlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine bisher unberücksichtigten Belange für die gemeindliche Abwägung.</p>

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Flächen einen städtebaulichen Rahmen bilden. Erforderlich ist also, dass die einzubeziehenden Flächen durch die umgebende und angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können. <u>Im Rahmen des Ermessens kann festgestellt werden, dass die erforderliche hinreichende Prägung durch die angrenzende Bebauung für den in Rede stehenden Bereich gegeben ist.</u></p> <p>4. Weiterhin muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Insbesondere müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Ferner darf die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht begründet sein.</p> <p>Darüber hinaus dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.</p> <p>Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Aufstellung der o. g. Innenbereichssatzung mit den genannten Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB auseinandergesetzt.</p> <p>Festzustellen ist, dass die Voraussetzungen für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfüllt sind. Im vorliegenden Fall wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht.</p> <p>Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) sind darüber hinaus ergänzend die §§ 1a Abs. 2 und 3 BauGB und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Hierzu verweise ich im Weiteren auf die naturschutzrechtliche Stellungnahme im Punkt II.1.</p> <p>6. Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass sich die Zulässigkeit eines im o. g. Ergänzungsbereich beabsichtigten Bauvorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt.</p> <p>Danach ist ein Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils 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 <u>einfügt</u> und die Erschließung gesichert ist.</p>	

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>7. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren aus bauplanungsrechtlicher Sicht zu o. g. Satzung auf folgenden grundsätzlichen Aspekt aufmerksam machen. Bezüglich der <i>Darstellungsweise</i> der Ergänzungsbereiche möchte ich die Gemeinde darauf aufmerksam machen, dass diese grundsätzlich im Zusammenhang mit dem klargestellten Bereich darzustellen sind. Die Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 51 stellt sich im konkreten Fall als zweiter Geltungsbereich dar. Dies widerspricht sich zum einen mit der Darstellung in der Übersichtskarte und dürfte zum anderen auch nicht so gewollt sein. Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollte insofern sowohl den klargestellten als auch die ergänzten Bereiche umfassen.</p> <p>II. Anregungen und Hinweise</p> <p>1. Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird zu o. g. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wie folgt Stellung genommen. Bei der weiteren Planung sollten folgende naturschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden: Entlang der L 272 befinden sich <i>Alleebäume</i>, die gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Diesem Schutzstatus Rechnung tragend, sind die vorhandenen Alleebäume in die Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Darauf hinzuweisen ist außerdem, dass im Wurzelbereich (Baumtraufe zuzüglich 1,50 m) der Alleebäume keine Grundstückserschließungsanlagen eingerichtet werden dürfen. Der vorgelegten <i>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</i> wird auf der Eingriffsseite zugestimmt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind überkompensiert. Grundsätzlich ist je Baum (auch Obstbaum) ein Flächenäquivalent von 25 m² in Ansatz zu bringen (Hinweise zur Eingriffsregelung S. 109 Ziff. 5). Der Leistungsfaktor liegt bei einer Pflanzung auf dem Baugrundstück mindestens bei 80 % und mehr. Insofern ist die Kompensationsseite der vorgelegten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu überarbeiten und der unteren Naturschutzbehörde erneut zur Prüfung vorzulegen.</p>	<p>Zu I. 7. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Darstellungssystematik für den Plangeltungsbereich der Satzung wird innerhalb der Planzeichnung Teil A optimiert. Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird sowohl den klargestellten als auch die ergänzten Bereiche umfassen.</p> <p>Zu II. 1. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Der Forderung nach Darstellung der an der Landesstraße L 272 vorhandenen Alleebäume wird nicht gefolgt. Die im Sinne von § 9 Abs. 6 BauGB geforderte Darstellung als nachrichtliche Übernahme gemäß den landesrechtlichen Regelungen des § 19 NatSchAG M-V ist weder für das städtebauliche Verständnis der Satzung noch für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig. Der gesetzlich geregelte Biotopschutz gilt mit und ohne die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hermannshöhe. Der Forderung nach Anpassung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird entsprochen. Das anrechenbare Flächenäquivalent für die geplanten Obstbäume wird auf 25 m² erhöht. Darüber hinaus wird der Empfehlung der Fachbehörde folgend der Leistungsfaktor auf 0,8 erhöht. Damit ergibt sich ein Ausgleich von etwa 2,5 Obstbäumen je 100 m² Neuversiegelung.</p>

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>2. Seitens der unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen der Wasserver- und Abwasserentsorgung mit der GKU Altentreptow abzustimmen sind. Da der Anschluss der Grundstücke an eine ordnungsgemäße öffentliche Abwasseranlage nicht möglich ist, sind dezentrale Abwasseranlagen (Kleinkläranlage/abflusslose Sammelgrube) zu errichten.</p> <p>Für die Errichtung und den ordnungsgemäßen Betrieb einer Kleinkläranlage zur vollbiologischen Abwasserreinigung ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Landeswassergesetz M-V erforderlich. Diese Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen.</p> <p>Die Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube ist der Wasserbehörde durch Einreichen der entsprechenden Nachweise anzuzeigen.</p> <p>Formulare dazu finden sich auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bzw. sind bei der unteren Wasserbehörde erhältlich.</p> <p>Sollten Ölheizungen vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) jeweils entsprechend § 20 LWaG M-V der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen.</p> <p>Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen (betr. Wärmepumpen). Sollte beim Betrieb der Wärmepumpe Erdwärme oder Grund- bzw. Oberflächenwasser als Medium zum Einsatz kommen, ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich.</p> <p>3. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist mit der o. g. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung den Forderungen des § 50 BImSchG Rechnung zu tragen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Im konkreten Fall wird darauf hingewiesen, dass sich die</p>	<p>Zu II. 2. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Hinweise der unteren Wasserbehörde werden zur Kenntnis genommen und unter dem Punkt Erschließung (S. 17 der Begründung) nachrichtlich übernommen.</p> <p>Zu II. 3. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde werden berücksichtigt. Unter dem Punkt 9.1 der Begründung und auch auf der Planzeichnung wird folgender Hinweis ergänzt: „Die in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich einbezogenen Außenbereichsflächen (Ergänzungsflächen im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft eines aktiven landwirtschaftlichen Betriebes. Nach der tatsächlichen Art der Nutzung sind die</p>

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Ergänzungsflächen in einem Dorfgebiet befinden, in dem höhere Lärm- und Geruchsbelastungen hinzunehmen sind und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb liegen. Dies sollte bei den weiteren Planungen beachtet werden.</p> <p>4. Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Planzeichnung Teil A hinsichtlich der Flurgrenze und Flurstücksbezeichnungen auf Grundlage des aktuellen Katasterbestandes zu aktualisieren ist.</p> <p>Ich weise weiter darauf hin, dass nach § 26 Abs. 8 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) Grenzmarken zu schützen sind.</p> <p>Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegen dem Verursacher. Zuwiderhandlungen und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.</p> <p>5. Von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.</p> <p>Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.</p> <p>Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Ordnungsamt, Adolf-Pompe-Straße 12 - 15, 17109 Demmin, Zimmer 143, einzuholen.</p>	<p>Ergänzungsflächen einem faktischen Dorfgebiet zuzuordnen, in dem höhere Lärm- und Geruchsbelastungen hinzunehmen sind.“</p> <p>Zu II. 4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine bisher unberücksichtigten Belange für die gemeindliche Abwägung.</p> <p>Zu II. 5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine bisher unberücksichtigten Belange für die gemeindliche Abwägung.</p>

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>6. Aus abfall-, bauordnungs-, denkmalrechtlicher und brandschutztechnischer Sicht sowie von Seiten des Tiefbaus und des Gesundheitsamtes gibt es zu o. g. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Gültz keine weiteren Anregungen oder Hinweise.</p> <p>III. Sonstiges Die im Text-Teil B benannte Rechtsgrundlage der Bekanntmachungsverordnung ist hinsichtlich ihres Geltungsbereiches noch einmal zu prüfen.</p>	<p>Zu II. 6. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine bisher unberücksichtigten Belange für die gemeindliche Abwägung.</p> <p>Zu III. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Rechtsgrundlage für die textlichen Festsetzungen Teil B ist § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Hierzu wird eine entsprechende Berichtigung vorgenommen.</p>
2.	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt M-S Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg</p>	26.01.2015	<p>1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie integrierte ländliche Entwicklung Die Ergänzungsflächen, die in die Außenbereichsflächen einbezogen werden sollen und die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dadurch verändern, werden zurzeit als Blühflächen landwirtschaftlich genutzt. Diese Flächen haben in diesem Fall eine Bindungsfrist von 2010 – 2015 als Agrarumweltmaßnahmen, d. h., sie müssen bis zum 15.05.2015 auch so genutzt werden, da der Antragsteller dieser Flächen Agrarförderungen dafür erhält.</p> <p>2. Naturschutz, Wasser und Boden Die Zuständigkeiten und Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seenplatte werden durch das Vorhaben nicht berührt.</p> <p>3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft Aus Sicht der Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft des StALU Mecklenburgische Seenplatte gibt es zum o. g. Vorhaben keine Einwände aber folgenden Hinweis: In der Nähe des Planungsgebietes befindet sich die immissionschutzrechtlich genehmigte Anlage in der Zuständigkeit des StALU Mecklenburgische Seenplatte: <i>Schweineanlage Gültz (Nr. 7.1.8.1 des Anhangs 1 der 4. BImSchV)</i>. Der Bestandsschutz dieser Anlage einschließlich der von ihr ausgehenden Emissionen (insbesondere Geruch, Lärm) ist</p>	<p>Zu 1. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Unter Punkt 9.1 der Begründung sowie auf der Planzeichnung wird folgender Hinweis ergänzt: „Die Ergänzungsflächen im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden zurzeit als Blühflächen landwirtschaftlich genutzt. Diese Flächen haben in diesem Fall eine Bindungsfrist von 2010 – 2015 als Agrarumweltmaßnahmen, d. h., sie müssen bis zum 15.05.2015 auch so genutzt werden, da der Antragsteller dieser Flächen Agrarförderungen dafür erhält.“</p> <p>Zu 2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine bisher unberücksichtigten Belange für die gemeindliche Abwägung.</p> <p>Zu 3. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Hinweise werden berücksichtigt. Unter dem Punkt 9.1 der Begründung und auch auf der Planzeichnung wird folgender Hinweis ergänzt: „Die in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich einbezogenen Außenbereichsflächen (Ergänzungsflächen im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft eines aktiven landwirtschaftlichen Betriebes. Nach der tatsächlichen Art der Nutzung sind die Ergänzungsflächen einem faktischen Dorfgebiet zuzuordnen, in dem höhere Lärm- und Geruchsbelastungen hinzunehmen sind.“</p>

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			im Rahmen der Vorbelastung bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.	
3.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte Helmut-Just-Straße 2 – 4 17036 Neubrandenburg		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
4.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	18.12.2014	<p>Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere Denkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit im Vorhabengebiet befindlichen Bodendenkmalen und Bau- und Kunstdenkmalen sind den dieser Stellungnahme beigefügten Anlagen zu entnehmen.</p> <p>Erläuterungen: 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 M-V). Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 [2] Pkt. 6 DSchG M-V).</p> <p>Anlage (Bodendenkmale) Das o. g. Vorhaben berührt Bodendenkmale (vgl. beigefügte Karte). Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die im Anhang der Stellungnahme dargestellten Bodendenkmale und Bau- und Kunstdenkmale betreffen das Gutshaus und sein Umfeld und befinden sich damit offensichtlich außerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Hermannshöhe.</p>

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.</p> <p>Nebenbestimmungen: <i>Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beigefügte Karte). Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:</i> <i>Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 [5] DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.</i></p> <p>Hinweise: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.</p>	
5.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V Goldberger Straße 12 18273 Güstrow	12.01.2015	Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen keine Stellungnahme ab.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
6.	Deutsche Telekom AG T.Com Güterfelder Damm 87 – 91 14532 Stahnsdorf	11.12.2014	<p>Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost,</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine bisher unberücksichtigten Belange für die gemeindliche Abwägung.

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien 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 Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert werden und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.</p> <p>Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	
7.	Stadt Altentreptow Rathausstraße 1 17087 Altentreptow	29.01.2015	Nach Prüfung der Unterlagen stimmt die Stadt Altentreptow dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Gültz für den Ortsteil Hermannshöhe zu. Es werden keine weiteren Hinweise und Anregungen gegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
8.	Gemeinde Pripsleben Über Amt Treptower Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow	29.01.2015	Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister der Gemeinde Pripsleben stimmt die Gemeinde dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Gültz für den Ortsteil Hermannshöhe zu. Es werden keine weiteren Hinweise und Anregungen gegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
9.	Gemeinde Tützpatz Amt Treptower Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow	28.01.2015	Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister der Gemeinde Tützpatz stimmt die Gemeinde dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Gültz für den Ortsteil Hermannshöhe zu.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			Es werden keine weiteren Hinweise und Anregungen gegeben.	
10.	Gemeinde Altenhagen Amt Treptower Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow	29.01.2015	Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister der Gemeinde Altenhagen stimmt die Gemeinde dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Gültz für den Ortsteil Hermannshöhe zu. Es werden keine weiteren Hinweise und Anregungen gegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
11.	Gemeinde Gnevkow Amt Treptower Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow	29.01.2015	Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister der Gemeinde Gnevkow stimmt die Gemeinde dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Gültz für den Ortsteil Hermannshöhe zu. Es werden keine weiteren Hinweise und Anregungen gegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
12.	Gemeinde Golchen Amt Treptower Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow	29.01.2015	Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister der Gemeinde Golchen stimmt die Gemeinde dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Gültz für den Ortsteil Hermannshöhe zu. Es werden keine weiteren Hinweise und Anregungen gegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
13.	Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH (GKU) Teetzlebener Chaussee 5 17087 Altentreptow	21.01.2015	Die in dem Übersichtsplan gekennzeichneten Grundstücksflächen können bei Bedarf an die vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen werden. Die Trinkwasserhausanschlüsse sind über Formblätter, die bei der GKU mbH erhältlich sind, durch den Grundstückseigentümer zu beantragen. Die Entsorgung der Abwässer in Hermannshöhe erfolgt über biologische Kleinkläranlagen, die von dem jeweiligen Grundstückseigentümer errichtet werden muss. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine bisher unberücksichtigten Belange für die gemeindliche Abwägung.
14.	Landesamt für innere Verwaltung M-V Amt für Geoinformation Postfach 12 01 35 19018 Schwerin	08.12.2014	In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsver-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine bisher unberücksichtigten Belange für die gemeindliche Abwägung.

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			messungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahme- punkte sind ebenfalls zu schützen.	
15.	Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt und Dienstleistungen Postfach 11 61 24100 Kiel	09.12.2014	die Belange der Bundeswehr sind berührt, denn das Pla- nungsgebiet liegt im Interessengebiet der Landesverteidi- gungs-Radaranlage Löpin. Die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zum Bau- vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. Bau von Einfamilienhäusern. Eine weitere Beteiligung des Bun- desamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistun- gen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig. Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht über- schreiten. Sollte diese Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine bisher unberücksichtigten Belange für die gemeindliche Abwägung.
16.	Straßenbauamt Neustrelitz Hertelstraße 8 17235 Neustrelitz	09.01.2015	Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich entlang der L 272 vom ca. km 1.030 – ca. km 1.930 im Abschnitt 060 in Hermannshöhe. Die L 272 ist von km 1.144 – km 1.423 im Abschnitt 060 als Ortsdurchfahrt (OD) Hermans- höhe festgesetzt. Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich somit teilweise innerhalb der OD, jedoch zu einem Großteil straßenrechtlich an der freien Strecke. Bei den weiteren Planungen an der L 272 zu den Einzelvor- haben im Geltungsbereich an der freien Strecke der Landes- straße sind hinsichtlich der Erschließung und der Bebauung die Regelungen des Straßen- und Wegesetzes M-V zu be- achten. Nach § 31 (1) StrWG-MV dürfen bauliche Anlagen an der freien Strecke einer Landesstraße in einem Abstand von 20 Metern jeweils gerechnet ab befestigter Fahrbahn- kante, nicht errichtet werden. Die verkehrliche Erschließung von neu zu errichtenden baulichen Anlagen an der L 272 ist über vorhandene Zufahrten mit gleichartiger Nutzung abzu- sichern. Demzufolge ist die Errichtung weiterer direkter Zufahrten zur Landesstraße auszuschließen. Beabsichtigt ist die Ausweisung weiterer Grundstücke als Baustandorte, die sich teilweise nicht direkt an der Landes- straße befinden. Die verkehrliche Erschließung dieser Grundstücke einschl. Flurstück 51 der Flur 4 ist über Ge-	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Lage des Geltungsbereiches der Satzung teilweise innerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 272, jedoch zu einem Großteil straßenrechtlich an der freien Strecke wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Gültz strebt in diesem Zusammenhang die Einbeziehung weiterer Streckenabschnitte der L 272 in die Ortsdurchfahrt der Ortslage Hermannshöhe an. Die Begründung wird unter dem Punkt 9.1 wie folgt um die Anbauverbotsregelungen des § 31 (1) StrWG-MV ergänzt: „Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich entlang der Landesstraße L 272 vom ca. km 1.030 – ca. km 1.930 im Ab- schnitt 060 in Hermannshöhe. Die L 272 ist von km 1.144 – km 1.423 im Abschnitt 060 als Ortsdurchfahrt (OD) Hermannshöhe festgesetzt. Nach § 31 (1) StrWG-MV dürfen bauliche Anlagen an der freien Strecke einer Landesstraße in einem Abstand von 20 Metern jeweils gerechnet ab befestigter Fahrbahnkante, nicht errichtet werden. Die verkehrliche Erschließung von neu zu errichtenden baulichen Anlagen an der L 272 ist über vorhandene Zufahrten mit gleichartiger Nutzung abzusichern. Demzufolge ist die Errich- tung weiterer direkter Zufahrten zur Landesstraße auszuschlie- ßen.“

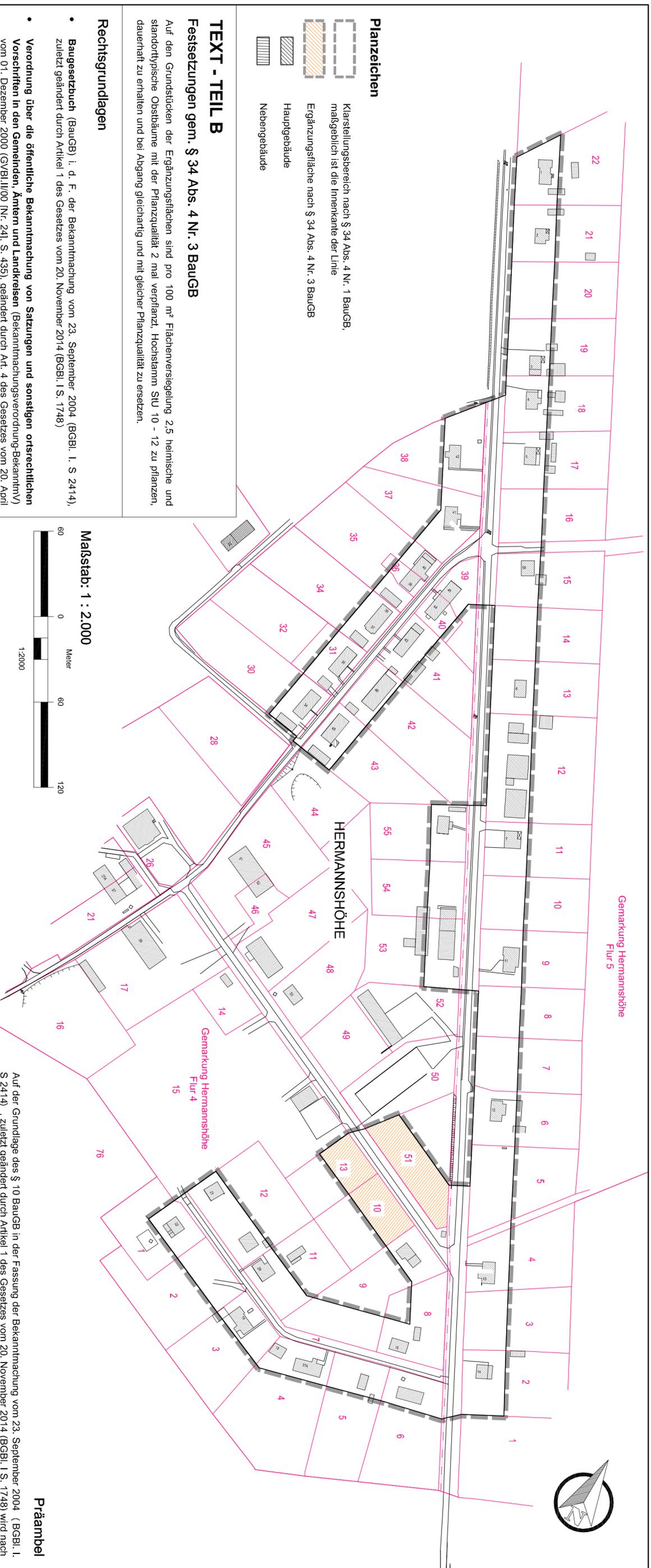
Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>meindestraßen vorzusehen. Als geplante Ausgleichsmaßnahmen werden Baumpflanzungen vorgeschrieben. Sofern diese Pflanzungen an der L 272 beabsichtigt sind, beachten Sie bitte folgenden Sachverhalt. Bäume an der freien Strecke einer Landesstraße befinden sich in der Baulast des Landes und werden durch das Straßenbauamt Neustrelitz verwaltet. Sie sind grundsätzlich in einem Abstand von mindestens 3,50 m an Landesstraßen, ausgehend vom befestigten Fahrbahnrand, zu pflanzen. Nach 3 Jahren der Pflanzung sollte eine Übergabe der Bäume in die Baulastträgerschaft der Straßenbauverwaltung erfolgen. Insofern sind die Standorte der beabsichtigten Pflanzungen im Vorfeld mit der Straßenbaubehörde abzustimmen. In diesem Zuge sind auch die Versorgungsunternehmen einzubeziehen, um die Lage eventueller Leitungen festzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Es ist empfehlenswert, Standorte der beabsichtigten Pflanzung auf gemeindliche Fläche wie z. B. Dorfplätze im Bereich von Gemeinschaftseinrichtungen bzw. an Gemeindestraßen vorzusehen, sofern eine Pflanzung auf dem Privatgrundstück nicht möglich ist. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der L 272 berücksichtigt wird und die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flurstücke ausreichend vor Immissionen geschützt werden. Somit ist auszuschließen, dass gegenüber der Straßenbaubehörde immissionsschutzrechtliche Ansprüche bzw. Forderungen geltend gemacht werden. Seitens des Straßenbauamtes Neustrelitz wird der vorgelegten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Gültz / OT Hermannshöhe mit dem Stand November 2014 bei Einhaltung der genannten Punkte zugestimmt.</p>	
17.	Bergamt Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund	16.12.2014	<p>Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Gültz berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BbergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG). Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wählenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.</p>

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			vorgebracht.	
18.	TLG Abt. Standortentwicklung Wilhelm-Külz-Platz 2 18055 Rostock	08.12.2014	Die TLG IMMOBILIEN AG ist kein Träger öffentlicher Belange und von der oben genannten Maßnahme nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
19.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei Graf-Yorck-Straße 6 19061 Schwerin	14.01.2015	Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. 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 (<i>Kampfmittelbelastungsauskunft</i>) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
20.	Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg Postfach 11 02 53 17042 Neubrandenburg	12.01.2015	Aus Sicht der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern gibt es keine Hinweise bzw. Bedenken zum vorliegenden Entwurfsstand.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
21.	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V Neustrelitzer Straße 121 17033 Neubrandenburg		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
22.	Verbundnetz Gas AG Kranichstraße 14 17235 Neustrelitz		Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Satzung keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen deren Aufstellung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
	GDMcom mbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig	27.01.2015	<p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen. Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.</p> <p>Bei Rückfragen steht Ihnen o. g. Sachbearbeiter gern zur Auskunft zur Verfügung.</p>	
23.	Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus M-V Johannes-Stelling-Straße 14 19053 Schwerin	28.01.2015	<p>Das Vorhaben liegt weder im Tourismusschwerpunkt- oder -entwicklungsraum. Die Planung soll eine Wohnbebauung des Ortes ermöglichen. Touristische Belange sind somit nicht betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.</p>
24.	50Hertz Transmission GmbH Netzbetrieb Eichenstraße 3 A 12435 Berlin	08.12.2014	<p>Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass sich im o. g. Plangebiet derzeit keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH (u. a. Umspannwerke, Freileitungen und Informationsanlagen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.</p>
25.	Landesforst MV AdÖR Forstamt Stavenhagen An den Tannen 1 17139 Gielow	27.01.2015	<p>Von Seiten der Forstbehörde wird das Einvernehmen hergestellt.</p> <p>Durch die Ergänzung des Innenbereichs der Ortschaft Hermannshöhe mit den Außenbereichsflächen auf den Flurstücken 10, 13 und 51 der Flur 4 der Gemarkung Hermannshöhe werden keine forstlichen Belange berührt.</p> <p>Ich verweise aber vorsorglich darauf, dass grundsätzlich zu beachten ist, dass zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei Bauvorhaben der im § 20 LWaldG M-V gesetzlich festgelegte Waldabstand von 30 m zum Wald (Trauf) bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhalten ist. Diese Vorgabe trifft ebenfalls für vorhandene Erstaufforstungsflächen zu.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.</p>

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
26.	Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense – Mittlere Peene“ Anklamer Straße 10 17126 Jarmen	12.01.2015	Wie im beigefügten Übersichtsplan kenntlich gemacht, befindet sich im Bereich des Planungsgebietes das zum Teil verrohrte Gewässer II. Ordnung BU 23. Um auch zukünftig eine ordnungsgemäße Unterhaltung des Gewässers gewährleisten zu können, macht sich die Einbeziehung des Wasser- und Bodenverbandes bei zu planenden Baumaßnahmen unbedingt erforderlich. Insbesondere sind ausreichende Baufreiheiten (Gewässerrandstreifen) an den Gewässern abzusichern. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen im Planungsgebiet Gewässernutzungen (Einleitungen, Gewässerkreuzungen) ergeben, so sind diese im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung wird redaktionell um die Übersichtskarte zum Verlauf des Gewässers II. Ordnung BU 23 sowie die damit verbundenen Anforderungen ergänzt.
27.	E.DIS AG Ruppiner Straße 13 16775 Granse	07.01.2015	Im Bereich des o. g. Vorhabens befinden sich Verteilungsanlagen Mittelspannung/Niederspannung/Straßenbeleuchtung/Gas) der E.DIS AG. Als Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan mit unseren eingezeichneten Verteilungsanlagen zur Information. Aus Sicht unseres Unternehmens bestehen keine Einwände gegen Ihre Planung. Für Rückfragen stehen Ihnen in unserem Regionalbereich unsere Mitarbeiter gern zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine bisher unberücksichtigten Belange für die gemeindliche Abwägung.
28.	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Friedrich-Engels-Ring 11 17033 Neubrandenburg	06.01.2015	Wir teilen mit, dass aus der Sicht unseres Hauses zum Anliegen der Aufstellung der Satzung Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in Verbindung von Außenbereichsflächen in den Bebauungszusammenhang zur Schaffung von Baurecht für Wohngrundstücke keine Einwände erhoben werden. Handwerkliche Nutzungsinteressen werden in erkennbarer Weise nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.

Der durch die Gemeindevertretung beschlossene Planentwurf nebst Begründung lag in der Zeit vom **05.01.2015 bis 06.02.2015** im Amt Treptower Tollensewinkel, Bauamt, Waldstraße 11, 17091 Tützpatz während der Dienststunden zu jedermann Einsicht gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind in dieser Zeit nicht eingegangen.

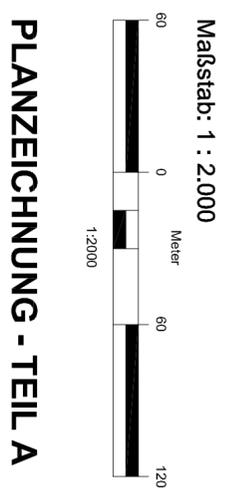


- Planzeichen**
- Klarstellungsbereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, maßgeblich ist die Innenkante der Linie
 - Ergänzungsfäche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
 - Hauptgebäude
 - Nebengebäude

TEXT - TEIL B
Festsetzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Auf den Grundstücken der Ergänzungsfächen sind pro 100 m² Flächenverriegelung 2,5 heimische und standorttypische Obstbäume mit der Pflanzqualität 2 mal verpflanzt. Hochstamm SUU 10 - 12 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I. S. 1748)
 - Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsberechtigten Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen** (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmV) vom 01. Dezember 2000 (GVBl. II/00 [Nr. 24], S. 435), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 20. April 2006 (GVBl. II/06, [Nr. 04], S. 46, 48)



PLANZEICHNUNG - TEIL A

Präambel

Auf der Grundlage des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) , zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I. S. 1748) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gültz vom ... folgende Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensmerkmale

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Gültz die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Treptower Tollensteinwinkel dem "Amtskurier"Nr. am
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Treptower Tollensteinwinkel, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Treptower Tollensteinwinkel dem "Amtskurier" Nr. bekannt gemacht worden.
- Die Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen.

Gemeinde Gültz, den Die Bürgermeisterin

Siegel

5. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgefertigt.

6. Die Satzung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Treptower Tollensteinwinkel dem "Amtskurier" Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Gemeinde Gültz, den Die Bürgermeisterin

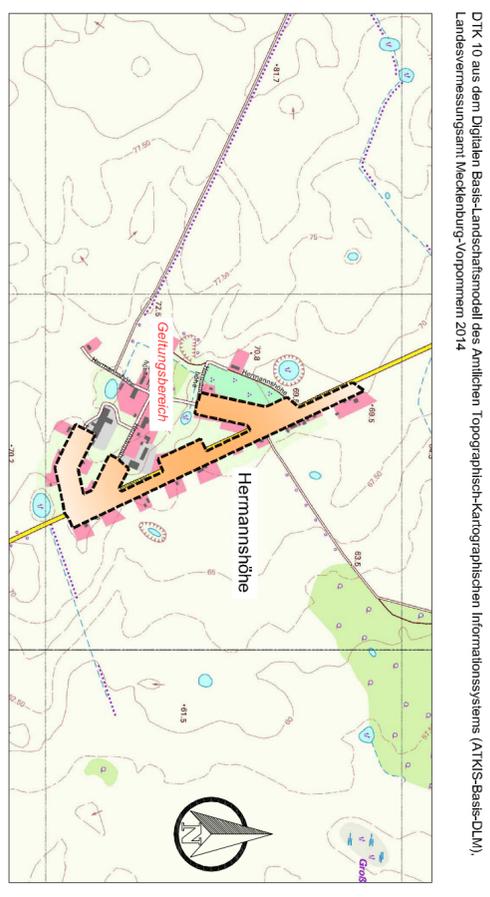
Siegel

Hinweise

Hinweis Immissionen
 Die in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich einbezogenen Außenbereichsfächen (Ergänzungsfächen im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft eines aktiven landwirtschaftlichen Betriebes. Nach der tatsächlichen Art der Nutzung sind die Ergänzungsfächen einem faktischen Dörgebiet zuzuordnen, in dem höhere Lärm- und Geruchsbelastungen hinzunehmen sind.

Hinweis Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten
 Die Ergänzungsfächen im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden zurzeit als Blüffflächen landwirtschaftlich genutzt. Diese Flächen haben in diesem Fall eine Bindungsfrist von 2010 - 2015 als Agrarumweltmaßnahmen, d. h., sie müssen bis zum 15.05.2015 auch so genutzt werden, da der Antragsteller dieser Flächen Agrarförderungen dafür erhält.

Übersichtskarte



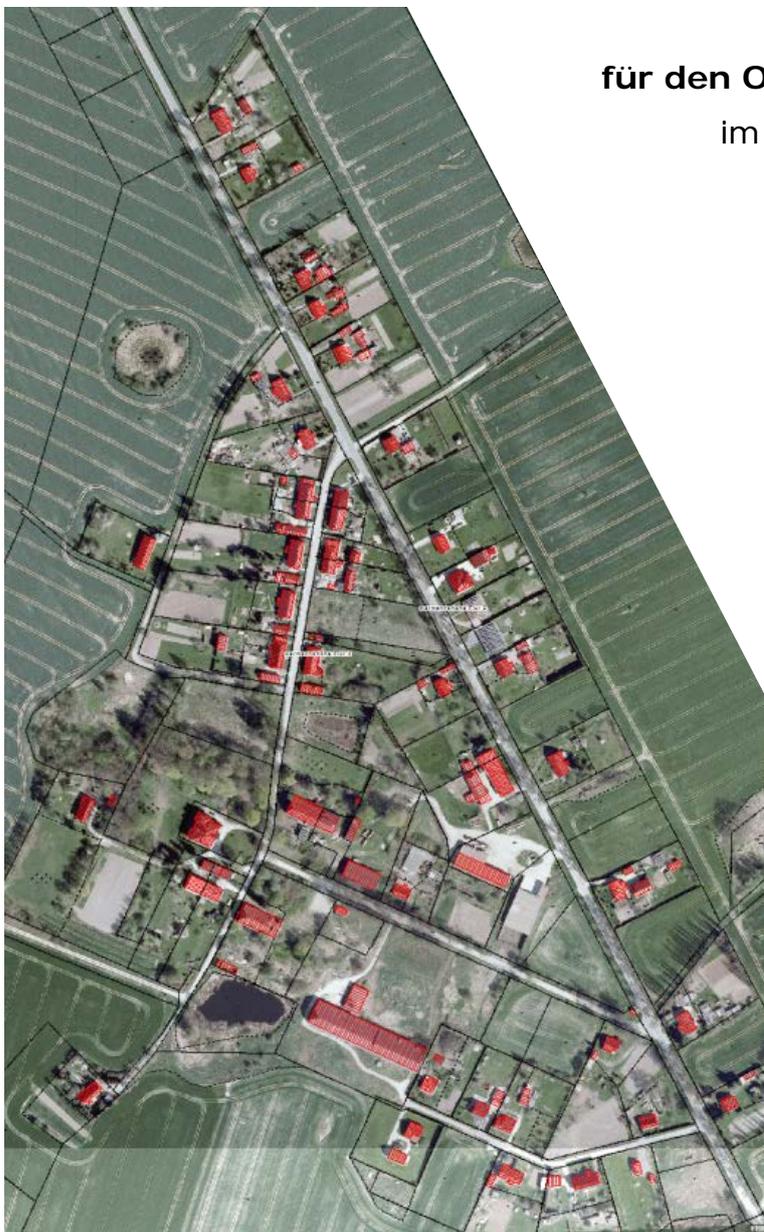
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Gültz / OT Hermannshöhe

Entwurfserstellung:
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
 Gerstenstraße 9
 17034 Neubrandenburg
 Fon (0395) 42 55 910
 Fax (0395) 42 22 909
 info@baukonzepthb.de
 www.baukonzepthb.de

Verfahrensstand: Satzung
 März 2015

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

der Gemeinde Gültz
für den Ortsteil Hermannshöhe
im vereinfachten Verfahren



Siegel

Barbara Tramp-Wangerin
Bürgermeisterin
Gültz, März 2015

Gliederung

- 1 Anlass und Ziel
- 2 Begründung
- 3 Allgemeine Entwicklungsbedingungen
- 4 Städtebauliche Situation
- 5 Auswirkungen der Klarstellung
- 6 Ergänzungsflächen
- 7 Eingriff/Ausgleich
- 8 Satzung
- 9 Anlagen
 - 9.1 Allgemeine Hinweise
 - 9.2 Satzung als Planzeichnung

1 Anlass und Ziel

Die Notwendigkeit dieser Planung ergibt sich aus einem Mangel an sozial verträglichen Wohngrundstücken innerhalb der Gemeinde Gültz. Insbesondere für Familien sind die Möglichkeiten, bezahlbares Wohneigentum zu erwerben, sehr begrenzt.

Die regelmäßigen Nachfragen zu Baulandreserven für Einfamilienhäuser betreffen immer wieder auch Teilbereiche in der Ortslage Hermannshöhe, die nicht zweifelsfrei dem Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen sind.

Planungsziel ist die Abgrenzung des Innenbereiches auf der Grundlage der örtlich bestehenden Bebauungszusammenhänge. Darüber hinaus soll der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Hermannshöhe um Außenbereichsflächen auf den Flurstücken 10, 13 und 51 der Flur 4 innerhalb der Gemarkung Hermannshöhe ergänzt werden.

Ein Bebauungszusammenhang besteht dann, wenn tatsächlich eine aufeinanderfolgende und zusammenhängende Bebauung vorhanden ist (siehe dazu BVerwGE 31, 20; 41, 227; 75, 34 = NVwZ 1987, 406; NuR 1997, 548; NVwZ 2001, 70), die trotz Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, die zur Bebauung vorgesehene Fläche an diesem Eindruck teilnimmt, also Bestandteil des Bebauungszusammenhangs ist und sich ihre Bebauung als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Der Bebauungszusammenhang wird durch sogenannte Baulücken, das heißt einzelne unbebaute oder der Bebauung entzogene Grundstücke nicht unterbrochen, soweit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erhalten bleibt. Unberücksichtigt bleiben dabei jedoch landwirtschaftliche Gebäude bzw. Gebäude, die nicht dauerhaft dem Aufenthalt von Menschen dienen.

Vorliegend ist dieser Bebauungszusammenhang für weite Teile des Ortsteils Hermannshöhe klar erkennbar. Das städtebauliche Gewicht reicht hier deutlich über das einer Splittersiedlung im Sinne von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB hinaus. Die aufzustellende Satzung ermöglicht entsprechend die Festlegung der Grenzen dieses bebauten Ortsteils als Grundlage von behördlichen Zulassungsentscheidungen.

Der Bebauungszusammenhang endet jedoch stets an natürlichen Hindernissen wie Böschungen, Straßen, Gewässer oder ausgedehnte (gesetzlich geschützte) Gehölzflächen. Insofern sollen weitere Ergänzungsbereiche einbezogen werden, die im Zusammenhang mit dem klargestellten Innenbereich zu einer organischen Siedlungsstruktur führen. Die einbezogenen Flächen werden durch die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung geprägt.

Für den Ortsteil Hermannshöhe der Gemeinde Gültz werden eine Klarstellungssatzung zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und eine Ergänzungssatzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

2 Begründung

In den zurückliegenden Jahren waren die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Gültz rückläufig. Im Jahr 2013 erreichte die Gemeinde mit 560 Einwohnern (EW) den bisher niedrigsten Bevölkerungsstand.

Gemäß Bevölkerungsvorausberechnung in den Kreisen der Mecklenburgischen Seenplatte bis zum Jahr 2030 ist mit einem Rückgang der Einwohnerzahl um bis zu 25 % im Einzugsbereich des ehemaligen Landkreises Demmin zu rechnen. Für die Gemeinde Gültz würde diese Prognose einen Rückgang der Einwohnerzahl auf ca. 420 EW bedeuten. Diesem Trend muss entschieden entgegengewirkt werden.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Gültz wird sich überwiegend auf Wanderungsgewinne aus dem Umfeld zurückführen lassen. Entsprechend wird auch die verkehrliche Lagegunst des Ortsteils Hermannshöhe wirken.

So soll innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung die Schließung von derzeit 10 Baulücken möglich sein. Der Ergänzungsbereich bietet Potenzial für weitere drei bis vier Einzelhäuser.

3 Allgemeine Entwicklungsbedingungen

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. **(Ziel 4.1 [4] RREP MS)**

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. **(Ziel 4.1 [2] RREP MS)**

Anhand dieser Vorgaben der übergeordneten Planungen lässt sich das Ziel der Satzung, wonach eine Wohnentwicklung ermöglicht und städtebaulich geordnet werden soll, gut mit den Erfordernissen der Raumordnung verbinden.

Primäres Ziel sind der Erhalt und die Entwicklung der historisch entwickelten dezentralen Siedlungsstrukturen in ihren Grundzügen. Auf der Grundlage der o. g. raumordnerischen Plansätze zur Siedlungsentwicklung gemäß RREP MS 2010 wurde der zukünftige Wohnbauflächenbedarf mit etwa 15 Wohngrundstücken ermittelt und umgesetzt.

Hermannshöhe zählt zu den kleineren Ortslagen der Gemeinde. Die wirtschaftliche Grundlage bilden die Land- und Forstwirtschaft. In den vergangenen Jahren sind allgemein im ländlichen Territorium in der sozialen und kulturellen Infrastruktur gravierende Veränderungen eingetreten. So ist die Anzahl an Kindertagesstätten, Läden, Klubräumen, Post- und Lottostellen stark rückläufig. Damit ging die relativ flächendeckende Ausstattung mit Einrichtungen der Versorgung und Betreuung verloren. Im Handel wurde sie teilweise durch eine mobile Versorgung ersetzt.

Der Unterricht der Schüler von der 1. bis 10. Klasse erfolgt in Tützpatz. Weiterhin besteht für die Schüler der Gemeinde Gültz die Möglichkeit, das Gymnasium in Altentreptow zu besuchen.

Erschließung

Die dauerhafte Erschließung mit Wasser und Abwasser ist Voraussetzung für eine verbindliche Bauleitplanung. Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets obliegt der GKU Altentreptow. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral.

Die weitere technische Versorgung des Ortsteils Hermannshöhe erfolgt aus dem Mittelspannungsnetz der E.ON edis AG sowie fernmeldemäßig aus den Netzen der Telekom.

Hermannshöhe ist durch die Landesstraße L 272 an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

4 Städtebauliche Situation

Historische Entwicklung

Hermannshöhe als Teil des Guts Gültz war seit 1484 im Lehensbesitz der Familie von Maltzahn. Lediglich von 1569 bis 1646 war es im Besitz der Familie von Preen, wurde dann aber wieder von den Maltzahn zurück erworben. Nach dem Tod von Albrecht Hermann von Maltzahn, der als preußischer Major 1742 in der Schlacht bei Chotusitz fiel, erbte sein Vetter Axel Albrecht von Maltzahn das Gut. Axel Albrecht, Landrat in Schwedisch-Pommern, später auch im preußischen Teil Vorpommerns, dem sogenannten Altvorpommern, erwarb das angrenzende Gut Prützen dazu.

Gestalterische Entwicklung

Die Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Gemeinde sind so zu gestalten, dass sie dazu beitragen, gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen und Abwanderungen zu vermeiden. Im Mittelpunkt der zukünftigen gemeindlichen Entwicklung soll grundsätzlich die Innenentwicklung stehen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern. Auf die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen ist ein besonderes Augenmerk zu lenken.

Durch bauliche Verdichtung soll die Ortslage strukturell ergänzt und gestalterisch aufgewertet und damit ihre Attraktivität für die Bewohner und Besucher gleichermaßen gesteigert werden. Die vorliegende Planung soll dazu beitragen, das städtebauliche Gewicht des Ortsteils Hermannshöhe im Verhältnis zu den anderen Ortslagen der Region zu stabilisieren.

Die städtebauliche Entwicklung ist u. a. darin begründet, eine Abwanderung vor allem von jungen Bürgern aus der ländlichen Umgebung zu verhindern und somit die Gemeinde auch zukünftig zu stärken. Bei der Bereitstellung von Wohnbauland muss die Gemeinde davon ausgehen, dass Flächen von unterschiedlichen Qualitäten, verteilt auf unterschiedliche Ortslagen, angeboten werden können, um so den Bedürfnissen der Gemeindemitglieder gerecht zu werden.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt bei der Bauflächenausweisung ist eine gute wohnliche Lage, ein Wohnen nahe den Natur-Blickbeziehungen in die offene umgebende Landschaft sowie eine gute verkehrliche Anbindung.

Die Ortslage Hermannshöhe erstreckt sich entlang der Landesstraße L 272. Die bisherige bauliche Entwicklung erfolgte entlang der Landesstraße sowie entlang der in Richtung der ehemaligen Gutsanlage führenden Straßen. Vorliegend soll hier der bauliche Bestand weiter verdichtet werden.

Im Süden der Ortslage können durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen drei weitere Wohngrundstücke entwickelt werden.

5 Auswirkungen der Klarstellung

Innerhalb der durch die Satzung festgelegten Grenzen erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Damit ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in seiner 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.

Innerhalb des dargestellten Innenbereiches wird damit jedoch nicht automatisch jede unbebaute Fläche zum Baugrundstück. Vorschriften und Bestimmungen nach anderen Gesetzgebungen und Rechtsverordnungen wie der Naturschutz, der Denkmalschutz oder der Baumschutz bleiben von den Regelungen der Satzung unberührt.

6 Ergänzungsflächen

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Süden der Ortslage auf den Flurstücken 10, 11 und 51 der Flur 4 innerhalb der Gemarkung Hermannshöhe soll die hier bestehende lückenhafte Bebauung ergänzen.

Grundvoraussetzung für die Satzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Darüber hinaus darf keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht bedarf, begründet werden. Auch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete darf durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten sein.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind“. Diese Prägung ist für die einbeziehenden Flächen gegeben. Sie sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, wenn durch das Satzungsverfahren die hinreichende Erschließung und Umweltverträglichkeit nachgewiesen und andere Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden konnten.

Kurzcharakteristik der Ergänzungsbereiche

Der westlich der Landesstraße gelegene Ergänzungsbereich ist unmittelbar durch bestehende öffentliche Verkehrswege bzw. Anliegerstraßen erschlossen. Die östlich und südlich vorhandenen Wohnnutzungen prägen das Ortsbild und die für die Ergänzung vorgesehenen Flurstücke (vergleiche Abbildung 1).

Die Nutzung erfolgt intensiv durch regelmäßige Mahd bzw. durch die Landwirtschaft. Entsprechend sind besondere Empfindlichkeiten im Sinne des Arten- oder Biotopschutzes auszuschließen.

Schutzgebiete nach nationalen oder europäischen Kriterien sind nicht betroffen.



Abbildung 1: Luftbildauszug; gaia-mv.de – Ergänzungsbereich ist rot markiert

7 Eingriff/Ausgleich

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung, die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Der Bau von Einzelhäusern einschließlich der üblichen Nebenanlagen und Erschließungen innerhalb der in der Planzeichnung markierten Ergänzungsflächen ist zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die überbaubare Ergänzungsfläche ist mit einer Gesamtfläche von etwa 3.940 m² anzusetzen. Maßgebend ist eine Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete im Sinne von § 4 BauNVO.

Entsprechend ergibt sich eine maximale Eingriffsfläche von 1.576 m². Eine exakte Flächenermittlung der zukünftigen Eingriffe ist derzeit nicht möglich. Praktisch ist aber davon auszugehen, dass die oben angeführte Eingriffsfläche nicht ausgereizt wird.

Die betroffenen Flächen werden regelmäßig gemäht oder intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind den Biotoptypen **12.1 – Acker** und **13.3 – Freiflächen der Siedlungsbereiche** zuzuordnen (**Wertstufe 1**, Kompensationswertzahl **k = 1**).

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen (bestehende Wohnnutzung, Landesstraße und Gemeindestraße) ist kleiner als 50 m. Damit beträgt der **Freiraumbeeinträchtigungsfaktor** für die o. g. Maßnahme **F = 0,75**.

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Konfliktanalyse

Eingriff Defizit / Konflikt	Kompensation Vermeidung / Minimierung / Ausgleich / Ersatz
---------------------------------------	--

Schutzgut Boden

<ul style="list-style-type: none"> - Neubau von Wohnhäusern - Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen - Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Baumpflanzungen - Entwicklung von Saum- und Pufferzonen zu vorhandenen Gehölzen - Erhalt der straßenbegl. Gehölze - geordnete Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens
---	--

Schutzgut Wasser

<ul style="list-style-type: none"> - Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen - Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges - Gefahr von Stoffeinträgen 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neuversiegelungen - Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb der Bauflächen - Sensibilisierung der Bauausführenden auf die Arbeiten an Oberflächengewässern (hier Boddengewässer), Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen
---	---

Schutzgut Klima / Luft

<ul style="list-style-type: none"> - Schadstoffemission durch Baufahrzeuge - Veränderungen des Mikroklimas durch Schließen von Baulücken 	<ul style="list-style-type: none"> - zurückhaltende Verkehrserschließung der Wohnhäuser (Beschränkung auf unbedingt erforderliche Versiegelungen) - Verbesserung der kleinklimatischen Wirkungen durch die Pflanzung von mittelkronigen Bäumen - Erhalt bestehender Gehölzflächen einschließlich eines Pufferstreifens
--	---

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

<ul style="list-style-type: none"> - Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung von Grünflächen - Beunruhigung, Belästigung durch Geräusche, Licht, Bewegungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Pufferzonen: → Sukzessionsstreifen zu vorhandenen Gehölzen - Erhalt / Aufwertung von Rückzugs- bzw. Ersatzlebensräumen durch biotopverbessernde Maßnahmen (Hecke und Sukzessionsstreifen)
---	--

Schutzgut Landschaftsbild, Erholung

- optische Dominanz von Bauwerken	- Neupflanzung von Bäumen
-----------------------------------	---------------------------

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle der vorliegenden Ergänzungssatzung wurden folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Natur- und Landschaftshaushalt untersucht und bewertet:

- Baubedingte Auswirkungen
 - Lärm- und Schadstoffbelastung sowie Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
 - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
 - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen
 - Flächenverlust durch Versiegelung
 - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt
 - kleinklimatische Auswirkungen
 - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Betriebsbedingte Auswirkungen
 - derzeit nicht vorhersehbar

Kompensationserfordernis auf Grund betroffener Biotoptypen

1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	$A = ([K + Z] \cdot F) \cdot W *$	Kompensationsbedarf
12.1	1.576 m ²	1	$([1+0,5] \cdot 0,75) \cdot 1 = 1,125$	1.773 m²
Summe aller erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente:				1.773 m²

* Anpassungsfaktor = $([Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung] \cdot Freiraumbeeinträchtigungsfaktor) \cdot$ Wirkfaktor

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** sind rund **1.773 m²** zu berücksichtigen.

1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Die Ergänzungsfläche nimmt ausschließlich anthropogen vorgeprägte Flächen in Anspruch. Es werden keine wertvollen Biotope in Anspruch genommen.

- nicht vorhanden -

1.3 Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Wirkung)

Mittelbare Wirkungen des o. g. Vorhabens auf hochwertige Biotopstrukturen sind auf Grund der Vorprägung des Planungsraumes nicht zu erwarten.

- nicht vorhanden -

2 Berücksichtigung von landschaftlichen Freiräumen

2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 4

- nicht vorhanden –

2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 3 bzw. mit überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

- nicht vorhanden –

3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

- nicht vorhanden -

3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

- nicht vorhanden -

3.3 allgemeine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten

- nicht vorhanden -

4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

4.1 Boden

- nicht vorhanden -

4.2 Wasser

- nicht vorhanden -

4.3 Klima / Luft

- nicht vorhanden –

5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Die geplanten baulichen Anlagen sollen sich an den bereits bestehenden Wohnnutzungen südlich des Ergänzungsbereiches orientieren.

Durch nördlich vorhandene landwirtschaftliche Gebäudestrukturen sind Vorbelastungen des Orts- und Landschaftsbildes unübersehbar.

Geplante Gehölzpflanzungen auf dem Eingriffsgrundstück tragen zur Begrünung des Plangebietes bei und minimieren deutlich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Resultierend ist aus Sicht des Planers keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

6 Gesamtbedarf an Kompensationsflächen

von 1.2  **1.773 m²**

von 1.1, 1.3 bis 5 nicht vorhanden

Gesamtsumme: **1.773 m²**

Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Zur Eingrünung des Planungsraumes sind heimische, standortgerechte Bäume vorgesehen. Zur Berechnung der Kompensationsäquivalente werden für einheimische, standortgerechte Obstbäume jeweils 25 m² angesetzt.

Bei maximaler Ausnutzbarkeit der verfügbaren Grundstücke ist die Pflanzung von insgesamt 45 Bäumen mit einem anrechenbaren Flächenäquivalent von 1.125 m² erforderlich.

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in m ²	erreichbare Wertstufe	Kompensationszahl	Leistungsfaktor	$\ddot{A} = F \cdot (K+0,5) \cdot L$
Baumpflanzungen	1.125	2	2	0,8	1.800 m²
Gesamtumfang als Flächenäquivalent für Kompensation					1.800 m²

Je 100 m² Neuversiegelung ergeben sich also etwa 2,5 Obstbäume.

Die Pflanzgüte der Bäume sollte H 2xV mit Ballen 10 - 12 cm nicht unterschreiten. Hinzu kommen der Bedarf an mehr als 12 m² unversiegeltem Wurzelraum und Abstände zwischen den Bäumen von mindestens 8 m.

Durch Mindestabstände zu Verkehrsflächen (> 2,5 m), ausreichende Pfahlsicherung, Wildverbisschutz aus Drahtosen oder Schälenschutz sowie eine den Anforderungen entsprechende Anwuchs- und Entwicklungspflege bis drei Jahre nach der Pflanzung ist der Erfolg der Baumpflanzungen abzusichern.

8 Satzung

Als Satzung ist der Plan mit den darauf enthaltenen Darstellungen und Angaben anzusehen, die durch die vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die genannten Flächen einbezieht. Es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Einbeziehung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 allein für einzelne Teilflächen vorzunehmen.

Zur Absicherung der nach §§ 1 a und 9 Abs. 1a BauGB in Umsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes geforderten und vorstehend ermittelten Ausgleichsmaßnahmen wurden in Übereinstimmung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB textliche Festsetzungen getroffen, die für alle Bereiche gleichermaßen verbindlich sind.

Gesetzliche Grundlage:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)

- o **Hauptsatzung** der Gemeinde Gültz in der aktuellen Fassung

Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §§ 1 a und 9 Abs. 1a BauGB

Auf den Grundstücken der Ergänzungsflächen sind pro 100 m² Flächenversiegelung 2,5 heimische und standorttypische Obstbäume mit der Pflanzqualität 2mal verpflanzt, Hochstamm StU 10 – 12, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

9 Anlagen

9.1 Allgemeine Hinweise zur Ergänzungssatzung

Generell wird die bauliche Entwicklung von Orten durch Gesetze und Vorschriften geregelt. Es bestand schon immer die Notwendigkeit, die gemeindlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen und ein verträgliches Einvernehmen herzustellen. Diese Aufgabe kommt insbesondere der Bauleitplanung zu, wobei hier zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan - und der verbindlichen Bauleitplanung – Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan – unterschieden wird.

Bei der Inanspruchnahme kleinerer erschlossener Flächen, die sich in bestehende Ortslagen einfügen und von deren baulicher Ordnung bestimmt werden, kann mit dem vereinfachten Verfahren von Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen einzeln oder auch gemeinsam die Bebaubarkeit geprüft und die gesetzlich geforderte

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- sozialgerechte Bodennutzung
- menschenwürdige Umwelt und
- der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

gesichert werden.

Die Ergänzungsfläche wird mit dem Satzungsbeschluss Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Diese prinzipielle Möglichkeit zur Ausweisung von Ergänzungsflächen ist jedoch an Bedingungen gebunden:

- Die Ergänzung größerer Bereiche ist ausgeschlossen. Es kann sich nur um im Verhältnis zur Ortsgröße untergeordnete Flächen handeln.
- In der Nachbarschaft der Einbeziehungsfläche muss eine Bebauung vorhanden sein, durch die der gesamte Standort eindeutig baulich bestimmt wird.

- Die allgemeinen Bedingungen einer Bebaubarkeit von Innenbereichsstandorten nach § 34 Abs. 1 BauGB müssen erfüllt sein, d. h., eine Bebauung ist zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksflächen in die Eigenart der Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist (Straße, Elektro, Wasser, Schmutz- und Regenwasser), gesunde Lebensverhältnisse bewahrt bleiben (z. B. Schutz gegen Schmutz, Lärm, Geruch) und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Integration der Satzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelt sich die Neubebauung weitgehend nach den Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung, also nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Im Bedarfsfall sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB möglich und sinnvoll. Darüber hinaus können lt. Landesbauordnung Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen werden, was gesondert zu beschließen ist.

Grundsätzlich gilt für diese Satzungen ein zweistufiges Genehmigungsverfahren, d. h.,

- mit der Satzung wird nach dem Bauplanungsrecht die grundsätzliche Eignung als Baufläche und zur Integration in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geprüft und entschieden (1. Stufe);
- eine Neubebauung kann nur auf der Grundlage eines Bauantrages erfolgen. Dabei können weitere Festlegungen zu Art und Maß der Bebauung getroffen werden (2. Stufe).

Es ist deshalb hilfreich für den Bauantragsteller oder Käufer eines Baugrundstückes, wenn er sich frühzeitig über die Bedingungen zu einer Bebaubarkeit informiert.

Hinweis Immissionen

Die in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich einbezogenen Außenbereichsflächen (Ergänzungsflächen im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft eines aktiven landwirtschaftlichen Betriebes. Nach der tatsächlichen Art der Nutzung sind die Ergänzungsflächen einem faktischen Dorfgebiet zuzuordnen, in dem höhere Lärm- und Geruchsbelastungen hinzunehmen sind.

Hinweis Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten

Die Ergänzungsflächen im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden zurzeit als Blühflächen landwirtschaftlich genutzt. Diese Flächen haben in diesem Fall eine Bindungsfrist von 2010 – 2015 als Agrarumweltmaßnahmen, d. h., sie müssen bis zum 15.05.2015 auch so genutzt werden, da der Antragsteller dieser Flächen Agrarförderungen dafür erhält.

Erschließung

Die Pflicht zu Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungs-Ergänzungsflächen obliegt der GKU Altentreptow.

Die Trinkwasserversorgung kann mit Anschluss an die derzeit vorhandene Versorgungsleitung erfolgen.

Da der Anschluss der Grundstücke an eine ordnungsgemäße öffentliche Abwasseranlage nicht möglich ist, sind dezentrale Abwasseranlagen (Kleinkläranlage/abflusslose Sammelgrube) zu errichten.

Für die Errichtung und den ordnungsgemäßen Betrieb einer Kleinkläranlage zur vollbiologischen Abwasserreinigung ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Landeswassergesetz M-V erforderlich. Diese Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen.

Die Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube ist der Wasserbehörde durch Einreichen der entsprechenden Nachweise anzuzeigen.

Sollten Ölheizungen vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) jeweils entsprechend § 20 LWaG M-V der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen.

Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen (betr. Wärmepumpen). Sollte beim Betrieb der Wärmepumpe Erdwärme oder Grund- bzw. Oberflächenwasser als Medium zum Einsatz kommen, ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Die Regenwasserentsorgung ist durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken zu organisieren.

Die Ergänzungsgrundstücke sind derzeit nicht mit Versorgungsanlagen der E.ON edis AG belastet. Eine ausreichende Versorgung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie kann jedoch durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Vor Beginn der Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen zu informieren.

Straßenverkehr

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich entlang der Landesstraße L 272 vom ca. km 1.030 – ca. km 1.930 im Abschnitt 060 in Hermannshöhe. Die L 272 ist von km 1.144 – km 1.423 im Abschnitt 060 als Ortsdurchfahrt (OD) Hermannshöhe festgesetzt.

Nach § 31 (1) StrWG-MV dürfen bauliche Anlagen an der freien Strecke einer Landesstraße in einem Abstand von 20 Metern jeweils gerechnet ab befestigter Fahrbahnkante, nicht errichtet werden.

Die verkehrliche Erschließung von neu zu errichtenden baulichen Anlagen an der L 272 ist über vorhandene Zufahrten mit gleichartiger Nutzung abzusichern. Demzufolge ist die Errichtung weiterer direkter Zufahrten zur Landesstraße auszuschließen.

Bauordnung/Brandschutz

Die Abstandsflächen der zu errichtenden Gebäude sind gemäß § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) einzuhalten. Bei Gebäuden mit weicher Bedachung (z. B. Schilf) sind die Mindestabstände nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V einzuhalten. Die Mindestabstände sind von den jeweiligen Dachkanten (äußere Kante der Dacheindeckung) zu messen.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h, bei weicher Bedachung mind. 96 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

Die notwendigen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) im und zum Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – in der aktuellen Fassung - entsprechen.

Gewässer

Wie in der nachgestellten Übersichtskarte als Abbildung 2 kenntlich gemacht, befindet sich im Bereich der Satzung das zum Teil verrohrte Gewässer II. Ordnung BU 23.

Um auch zukünftig eine ordnungsgemäße Unterhaltung des Gewässers gewährleisten zu können, ist die Einbeziehung des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Tollense – Mittlere Peene“ bei zu planenden Baumaßnahmen unbedingt erforderlich. Insbesondere sind ausreichende Baufreiheiten (Gewässerrandstreifen) an den Gewässern abzusichern.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen im Planungsgebiet Gewässernutzungen (Einleitungen, Gewässerkreuzungen) ergeben, so sind diese im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

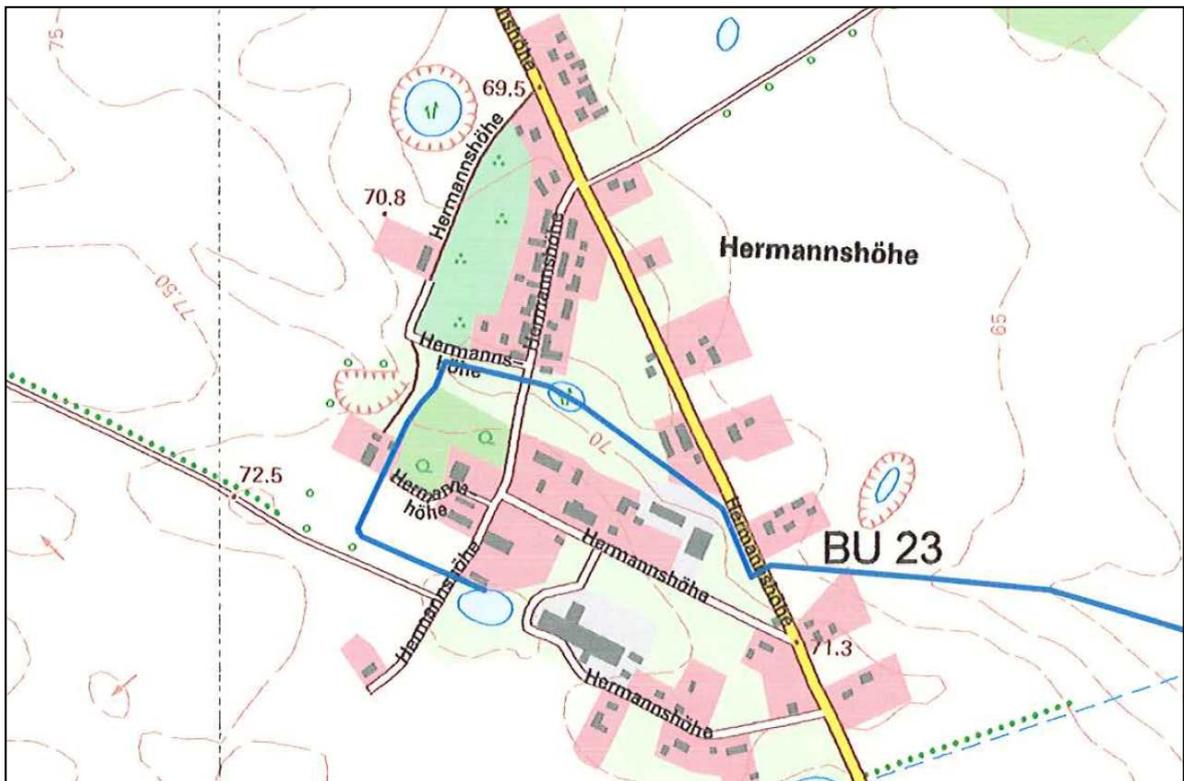


Abbildung 2: Übersichtskarte des Wasser- und Bodenverbandes " Untere Tollense – Mittlere Peene"

9.2 Satzung als Planzeichnung