

Gemeinde Altenhagen

Vorlage	Vorlage-Nr:	31/BV/102/2015
federführend:	Datum:	11.06.2015
Bau, Ordnung und Soziales	Verfasser:	Heß, Eckhard
	Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Altenhagen für den Ortsteil Philipphof im vereinfachten Verfahren hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	22.06.2015	31 Gemeindevertretung Altenhagen

1. Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss vom 10.04.2014 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Altenhagen den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Philipphof im vereinfachten Verfahren in der Fassung vom März 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 den als Anlagen 1 und 2 beigefügten Abwägungstabellen 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 Altenhagen für den Ortsteil Philipphof 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 und 2**) 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 Altenhagen für den Ortsteil Philipphof bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird in

der vorliegenden Fassung vom Juni 2015 beschlossen. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom Juni 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Altenhagen für den Ortsteil Philippshof im vereinfachten Verfahren, Bearbeitungsstand Juni 2015

Anlage 2: Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Altenhagen für den Ortsteil Philippshof im vereinfachten Verfahren, Bearbeitungsstand Juni 2015

Anlage 3: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Altenhagen für den Ortsteil Philippshof im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB mit Stand Juni 2015 einschließlich Planzeichnung und Begründung.

- lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
1.	<p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg</p>	19.06.2014	<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 Altenhagen beabsichtigt, für den Ortsteil Philippshof nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klarstellend die Grenzen des (vorhandenen) im Zusammenhang bebauten Bereiches 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 Altenhagen für den OT Philippshof 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. 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>Es wird aus bauplanungsrechtlicher Sicht eingeschätzt, dass diese <u>Voraussetzungen durch die Festlegung des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung erfüllt</u></p>	<p>Zu I. 1.-4. Die Allgemeinen und grundsätzlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine bisher unberücksichtigten Belange für die gemeindliche Abwägung.</p>

- lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p><u>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. Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden 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. Ferner darf die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht begründet sein. Darüber hinaus dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Aufstellung der o. g. Innenbereichssatzung mit den genannten Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB auseinandergesetzt. Festzustellen ist, dass die Voraussetzungen für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfüllt sind.</p>	

- lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>3. Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können u. a. in Satzungen nach Abs. 4 Nr. 3 (Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung) <u>einzelne Festsetzungen</u> nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Die Beschränkung auf einzelne Festsetzungen beinhaltet dabei, dass keine umfassende Regelung der zulässigen Bebauung wie in einem qualifizierten Bebauungsplanes getroffen werden sollen. 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.</p> <p>Die Gemeinde Altenhagen trifft in der o. g. Innenbereichssatzung hierzu eine Festsetzung, womit die Eingriffe innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden sollen.</p> <p>Zur Verhältnismäßigkeit bzw. Eignung dieser Festsetzung verweise ich auf die naturschutzrechtliche Stellungnahme im Punkt II.1.</p> <p>Der Rechtsbezug der textlichen Festsetzung ist im Übrigen zu prüfen und zu berichtigen.</p> <p>4. 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>	

- lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>II. Bedenken, Anregungen und Hinweise</p> <p>1. Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird zu o. g. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wie folgt Stellung genommen.</p> <p>o Mit der Ergänzungssatzung wird gemäß § 14 BNatSchG i. V. m. § 12 NatSchAG M-V ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Entsprechend § 15 BNatSchG ist, wer in Natur und Landschaft eingreift, verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen bei Eingriffen in Natur und Landschaft hat der Verursacher bei der Planung darzustellen und innerhalb einer zu bestimmenden Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.</p> <p>Gegen die in der Begründung zur Satzung enthaltene Eingriffsermittlung bestehen Bedenken, die sich wie folgt darstellen.</p> <p>Für alle Ergänzungsflächen wurde Acker als Ausgangsbiotop angesetzt.</p> <p>Tatsächlich handelt es sich aber um Acker und Wiesenflächen (13.10.2).</p> <p>Da allerdings die Wertstufe von Acker und Wiese gleich angesetzt werden kann, bleibt das Ergebnis der Bilanzierung in diesem Punkt gleich. Eine Korrektur ist vorzunehmen.</p> <p>Ferner befindet sich auf dem Flurstück 48 der Flur 6, Gemarkung Philipppshof ein flächiger Baumbestand, der in der Bilanzierung nicht berücksichtigt wurde. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird der Gemeinde empfohlen, dass Flurstück 48 der Flur 6 aus dem Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung herauszulösen. Sollte dieser Empfehlung nicht entsprochen werden, ist die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu korrigieren.</p>	<p>Zu II. 1.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Der Forderung nach Anpassung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird entsprochen.</p> <p>Was den Ausgangsbiototyp angeht, sind sowohl Ackerflächen als auch Rasenflächen im Sinne des Biototyps 13.10.2 betroffen. Die Eingriffsermittlung wird dahin gehend angepasst.</p> <p>Statt der bisher geplanten Laubbäume werden Obstbäume in der Mindestqualität Hochstamm StU 10-12 cm festgesetzt.</p> <p>Das anrechenbare Flächenäquivalent für diese geplanten Obstbäume beträgt ebenfalls 25 m².</p> <p>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> <p>Das Flurstück 48 der Flur 6, Gemarkung Philipppshof wird aufgrund des Baumbestandes sowie der Waldnähe auf dem Flurstück 50 und der sich daraus ergebenden Waldabstandsforderung von 30 m nicht weiter als Ergänzungsfläche verfolgt (<i>vergleiche hierzu auch die Stellungnahme der Forstbehörde vom 30.06.2014</i>).</p>

- lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Als Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Anpflanzung von 110 Bäumen vorgesehen. Der in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung getroffenen textlichen Festsetzung wird nicht zugestimmt.</p> <p>Die Anpflanzung von 4 Bäumen mit der Pflanzqualität Hochstamm StU 14/16 pro 100 m² versiegelter Fläche ist u. E. eine unzumutbare Verpflichtung, die den zukünftigen Bauherren auferlegt wird.</p> <p>Bei einer Versiegelung des Grundstücks von ca. 200 m² (Wohnhaus, Garage/ Carport und Wege) müsste der Bauherr 8 (!) Laubbäume auf sein Grundstück pflanzen und dauerhaft erhalten. Diese Forderung ist unrealistisch.</p> <p>Erfahrungsgemäß werden diese Festsetzungen ignoriert, sodass letztendlich der Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen wird.</p> <p>Die Gemeinde sollte sich mit dieser Problematik nochmals auseinandersetzen und den größten Teil der Kompensationsmaßnahmen im öffentlichen Bereich realisieren. Neben der Baumpflanzung wären auch andere Maßnahmen, z. B. Entschlammung des Dorfteiches auf dem Flurstück 57 der Flur 6, empfehlenswert. Sollte die Anpflanzung von Bäumen weiter in Betracht kommen, sind die Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zu berücksichtigen. Demnach sind für Obstgehölze mindestens ein StU von 10-12 cm und für andere Laubbäume ein StU von mindestens 16 - 18 cm festzulegen. Als Pflanzstandorte kämen ländliche Wege um Philippshof und Altenhagen in Frage.</p> <p>Der überarbeitete Satzungsentwurf hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist der unteren Naturschutzbehörde nochmals zur Stellungnahme zu übergeben. Dabei ist auch die Art und Weise der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu klären und zu benennen.</p>	

- Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Artenschutz Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5 des § 44 Abs. 5 BNatSchG. Sind demnach gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie europäische Vogelarten oder im Anhang IVa der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten sowie im Anhang IVb der FFH-Richtlinie aufgeführte wild lebende Pflanzenarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Nach den im Amt vorliegenden Erkenntnissen sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG als geringfügig zu betrachten. Die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Rahmen des Satzungsverfahrens ist nicht erforderlich.</p> <p>2. Denkmalpflegerische Belange von <i>Baudenkmalen</i> werden nicht berührt. Im Geltungsbereich der o. g. Innenbereichssatzung ist ein Bodendenkmal bekannt (siehe Anlage). Das Bodendenkmal ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen. Weiter wird auf Folgendes hingewiesen: Für Maßnahmen, die Bodendenkmale berühren, bedarf es einer Genehmigung aufgrund des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern - DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVObI. M-V, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V, S. 383, 392). Gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V hat die für die erforderliche Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung zuständige Be-</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine bisher nicht berücksichtigten abwägungserheblichen Belange.</p> <p>Zu II. 2. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich auf der Planzeichnung der Satzung dargestellt. Zusätzlich wird folgender Hinweis aufgenommen: „Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale bekannt. Für Maßnahmen, die Bodendenkmale berühren, bedarf es einer Genehmigung aufgrund des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V hat die für die erforderliche Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung zuständige Behörde die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen. Die zuständige Behörde hat vor Erteilung der Ge-</p>

- lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>hörde die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen. Die zuständige Behörde hat vor Erteilung der Genehmigung etc. das Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege herzustellen. Mit Bedingungen, Auflagen und Hinweisen zur Sicherung der denkmalpflegerischen Belange ist zu rechnen. Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).</p> <p>3. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht werden folgende Hinweise gegeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In der Planzeichnung werden Hauptgebäude und Nebengebäude dargestellt. Die Planzeichenerklärung sollte ergänzt werden auf vorhandene Hauptgebäude und vorhandene Nebengebäude. • Unter den Festsetzungen wurde festgeschrieben, dass auf den privaten Grundstücken der Ergänzungsflächen pro 100 m².... Diese Festsetzung ist nicht rechtseindeutig im Hinblick auf den Status der Grundstücke. Einschränkungen sind städtebaulich zu begründen. <p>4. 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</p>	<p>nehmung etc. das Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege herzustellen. Mit Bedingungen, Auflagen und Hinweisen zur Sicherung der denkmalpflegerischen Belange ist zu rechnen. Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).“</p> <p>Zu II. 3. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Planzeichenerklärung wird redaktionell zu „vorhandenen“ Haupt- und Nebengebäuden ergänzt. Das Wort „privaten“ wird aus der textlichen Festsetzung entfernt.</p> <p>Zu II. 4. 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
			<p>der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. 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>5. Aus wasser-, immissionsschutz- und abfallrechtlicher und brandschutztechnischer Sicht sowie von Seiten des Tiefbaus, des Gesundheitsamtes und des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es zu o. g. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Altenhagen keine weiteren Anregungen oder Hinweise.</p> <p>III. Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> Die vorliegende Innenbereichssatzung für den Ortsteil Philippshof ist eine Satzung der Gemeinde Altenhagen, insofern also Ortsrecht. Auf dem Plandokument sind entsprechend die Rechtsgrundlagen, aufweiche die Satzung basiert, zu ergänzen (Präambel). <u>Beispiel:</u> „Auf der Grundlage des § 10 BauGB in der Fassung ... wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Altenhagen 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.“ Auf die Verfahrensvermerke weise ich weiter hin. Verfahrensvermerke dienen der Dokumentation des durchgeführten Verfahrens. Sie tragen Urkundencharakter und sind daher dem 	<p>Zu II. 5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.</p> <p>Zu III. Sonstiges Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Präambel wird ergänzt.</p> <p>Der 5. und 7. Verfahrensvermerk wird den Hinweisen entsprechend redaktionell berichtigt.</p>

- lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>tatsächlich durchgeführten Verfahren auf dem Plandokument zu ergänzen. Der 5. Verfahrensvermerk ist redaktionell zu berichtigen, da sich dieser in der ersten Zeile auf den Aufstellungsbeschluss bezieht. Darauf hinzuweisen ist im konkreten Fall, dass städtebauliche Satzungen keiner Genehmigung der höheren oder oberen Verwaltungsbehörde bedürfen. Entsprechend ist der 7. Verfahrensvermerk anzupassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die in der textlichen Festsetzung benannte Rechtsgrundlage kann nicht stimmen und sollte daher noch einmal geprüft und berichtigt werden. • Das in der Planzeichenerklärung aufgeführte Planzeichen des Geltungsbereiches bezieht sich nicht nur auf den klargestellten Bereich, sondern schließt auch die Ergänzungsflächen mit ein. Die Planzeichenerklärung ist dahingehend zu berichtigen. • Abschließend sei zu Punkt 2 der Begründung bemerkt, dass die dort formulierte Zielstellung zur Bevölkerungsentwicklung in der Region und in der Gemeinde Altenhagen, die fachlich völlig umstrittenen Entwicklungen des demographischen Wandels ignoriert. Die Bevölkerungsentwicklung in Altenhagen wird sich überwiegend auf Wanderungsgewinne aus dem Umfeld zurückführen lassen. Entsprechend wird auch die verkehrliche Lagegunst des Ortsteils Philippshof wirken. Die Begründung ist entsprechend anzupassen, da ansonsten ein völlig unrealistisches Bild zur Bevölkerungsentwicklung in der Region entsteht. 	<p>Die Rechtsgrundlage wird mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB redaktionell angepasst.</p> <p>Die Planzeichenerklärung wird entsprechend berichtigt.</p> <p>Die Begründung wird im Punkt 2 zur Bevölkerungsentwicklung redaktionell überarbeitet.</p>

- lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
2.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg	10.06.2014	Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
3.	Amt für Raumordnung und Landesplanung MS Helmut-Just-Straße 2 – 4 17036 Neubrandenburg	11.06.2014	Aufgrund regelmäßiger Nachfragen nach Baulandreserven für Einfamilienhäuser beabsichtigt die Gemeinde Altenhagen, eine Ergänzungssatzung für den Ortsteil Philippshof aufzustellen, um dort Baurecht zu schaffen, da Teilbereiche der Ortslage nicht zweifelsfrei dem Innenbereich zuzuordnen sind. Die Abgrenzung erfolgt unter Berücksichtigung der örtlich bestehenden Bebauungszusammenhänge sowie im Vernehmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung soll auf maximal 15 Grundstücken die Errichtung von Einzelhäusern möglich sein. Unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur von Philippshof erscheint dieses Planungsziel aus raumordnerischer Sicht tragfähig. Angesichts der sparsamen Baulandausweisungen der Gemeinde Altenhagen in der Vergangenheit kann ein Ergänzungsbereich im geplanten Ausmaß akzeptiert werden. Insofern entspricht die o. g. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Philippshof“ raumordnerischen Zielen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, wonach u. A. der Erneuerung und der Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor Ausweisungen neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist und Letztere möglichst in Anbindung an bestehende Ortslagen erfolgen soll (RREP MS, 4.1(6)).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
4.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Domhof 4/5 19055 Schwerin	24.06.2014	Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmälern sind als Anlage dieser Stellungnahme zu entnehmen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich auf der Planzeichnung der Satzung dargestellt. Zusätzlich wird folgender Hinweis aufgenommen: „Im Geltungsbereich der Satzung sind

- lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Erläuterungen: Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten 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><u>Weitere Auskünfte erteilt: Frau Schanz 0385/58879-681</u> 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. 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. Nebenbestimmungen: <i>Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beigefügte Karte). Die Genehmigung ist</i></p>	<p>Bodendenkmale bekannt. Für Maßnahmen, die Bodendenkmale berühren, bedarf es einer Genehmigung aufgrund des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V hat die für die erforderliche Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung zuständige Behörde die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen. Die zuständige Behörde hat vor Erteilung der Genehmigung etc. das Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege herzustellen. Mit Bedingungen, Auflagen und Hinweisen zur Sicherung der denkmalpflegerischen Belange ist zu rechnen. Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).“</p>

- lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden: 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.</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.	<p>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V Postfach 13 38 18263 Güstrow</p>		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
6.	<p>Deutsche Telekom AG T-Com Güterfelder Damm 87 – 981 14532 Stahnsdorf</p>		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
7.	<p>Gemeinde Kriesow über Amt Treptower Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow</p>	16.05.2014	Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister der Gemeinde Kriesow stimmt die Gemeinde dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Altenhagen für den Ortsteil Philippshof zu. Es werden keine weiteren Hinweise und Anregungen gegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
8.	<p>Gemeinde Röckwitz über Amt Treptower Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow</p>	22.05.2014	Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister der Gemeinde Röckwitz stimmt die Gemeinde dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Altenhagen für den Ortsteil Philippshof zu. Es werden keine weiteren Hinweise und Anregungen gegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.

- lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
9.	Gemeinde Tützpatz über Amt Treptower Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow	16.05.2014	Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister der Gemeinde Tützpatz stimmt die Gemeinde dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Altenhagen für den Ortsteil Philippshof zu. Es werden keine weiteren Hinweise und Anregungen gegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
10.	Gemeinde Gültz über Amt Treptower Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow	16.05.2014	Nach Rücksprache mit der Bürgermeisterin der Gemeinde Gültz stimmt die Gemeinde dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Altenhagen für den Ortsteil Philippshof zu. Es werden keine weiteren Hinweise und Anregungen gegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
11.	Gemeinde Gnevkow über Amt Treptower Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow	16.05.2014	Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister der Gemeinde Gnevkow stimmt die Gemeinde dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Altenhagen für den Ortsteil Philippshof zu. Es werden keine weiteren Hinweise und Anregungen gegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
12.	Gemeinde Lindenberg über Amt Demmin-Land Goethestraße 43 17109 Demmin	18.06.2014	Der Gemeinde Lindenberg hat der Entwurf o. g. Planung einschließlich Begründung (Stand April 2014) vorgelegen. Einwände werden nicht geltend gemacht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
13.	Gemeinde Hohenmocker über Amt Demmin-Land Goethestraße 43 17109 Demmin	18.06.2014	Der Gemeinde Hohenmocker hat der Entwurf o. g. Planung einschließlich Begründung (Stand April 2014) vorgelegen. Einwände werden nicht geltend gemacht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
14.	Gemeinde Sarow über Amt Demmin-Land Goethestraße 43 17109 Demmin	18.06.2014	Der Gemeinde Sarow hat der Entwurf o. g. Planung einschließlich Begründung (Stand April 2014) vorgelegen. Einwände werden nicht geltend gemacht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.

- lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
15.	<p>Gesellschaft für kommunale Umweltdienste mbH (GKU) Teetzlebener Chaussee 5 17087 Altentreptow</p>	27.05.2014	<p>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 Philippshof erfolgt über biologische Kleinkläranlagen, die von dem jeweiligen Grundstückseigentümer errichtet werden müssen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine bisher nicht berücksichtigten Belange.</p>
16.	<p>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Straße 289 19059 Schwerin</p>	12.05.2014	<p>In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“) Lagefestpunkte („TP“) haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – Geo-VerM G M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. - Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungs- 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine bisher nicht berücksichtigten Belange.</p>

- lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>marken auch zukünftig für satellitengeschützte Messverfahren (z. B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. - Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. <p>Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.</p> <p>Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.</p> <p>Bitte beachten Sie das beigefügte Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.</p>	
17.	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Postfach 29 63 53019 Bonn</p>	14.05.2014	<p>Nach Auswertung der im Betreff genannten Unterlagen bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken. Das Änderungsgebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich gem. § 18 a LuftVG des Flugplatzes Neubrandenburg und im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Cölpin. Eine abschließende Bewertung kann derzeit nicht abgegeben werden, da noch keine konkreten Angaben zu Bauvorhaben gegeben sind. Ich bitte um weitere Beteiligung, wenn detaillierte Angaben vorliegen. Einschränkungen werden ggf. im weiteren Verfahren erhoben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine bisher nicht berücksichtigten Belange.</p>

- lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
18.	Straßenbauamt Güstrow Krakower Chaussee 2 a 18273 Güstrow/Klueß	13.05.2014	O. g. Satzung der Gemeinde Altenhagen, Ortsteil Philipphof, befindet sich an der Landesstraße 272 im Abschnitt 050. Die Landesstraße befindet sich in der Baulast des Landes Mecklenburg-Vorpommern und wird durch das Straßenbauamt Güstrow verwaltet. Gegen die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Altenhagen für den Ortsteil Philipphof bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Gemeindestraßen an die L 272. Bei den neu ausgewiesenen Bebauungsgebieten gehe ich davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der L 272 berücksichtigt wurde und die Bebauungsgebiete ausreichend vor Immission geschützt sind. Gegen den Baulastträger der Landesstraße bestehen keine Ansprüche auf Lärmschutz. Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine bisher nicht berücksichtigten Belange.
19.	Bergamt Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund	03.06.2014	Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Altenhagen für den Ortsteil Philipphof 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 wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
20.	TLG Abt. Standortentwicklung Postfach 10 72 90 18055 Rostock	06.05.2014	Die TLG IMMOBILIEN GmbH 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.

- lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
21.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei Brand- und Katastrophenschutz M-V Graf-Yorck-Straße 6 19061 Schwerin	03.06.2014	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 weise ich darauf hin, 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 empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
22.	Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg Katharinenstraße 48 17033 Neubrandenburg	10.06.2014	Aus Sicht der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern gibt es keine Anmerkungen bzw. Hinweise zum vorliegenden Entwurfsstand.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
23.	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V Neustrelitzer Straße 121 17033 Neubrandenburg	06.05.2014	Nach Prüfung der oben genannten Unterlage teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.

- lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
24.	<p>VNG Verbundnetz Gas AG Kranichstraße 14 17235 Neustrelitz</p> <p>GDMcom mbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig</p>	27.05.2014	<p>Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.</p> <p>Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <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.</p> <p>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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.</p>
25.	<p>Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus M-V Johannes-Stelling-Straße 14 19053 Schwerin</p>		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
26.	<p>50Hertz Transmission GmbH Netzbetrieb Eichenstraße 3 A 12435 Berlin</p>	20.05.2014	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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.</p>
27.	<p>Landesforst M-V AdöR Forstamt Stavenhagen An den Tannen 1 17139 Gielow</p>	30.06.2014	Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei Bauvorhaben der im § 20 LWaldG M-V gesetzlich festgelegte Waldabstand von 30 m zum Wald (Trauf) zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhalten ist. Diese Vorgabe trifft ebenfalls bei vorhandenen Erstaufforstungs-	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Flurstück 48 der Flur 6, Gemarkung Philippshof wird aufgrund des Baumbestandes sowie der Waldnähe auf dem Flurstück 50 und der sich daraus ergebenden Waldabstandsforderung von 30 m nicht weiter als Ergänzungsfläche verfolgt.</p>

- lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>flächen zu. Der vorgesehene Ergänzungsstandort mit dem Flurstück 48 in der Flur 6 der Gemarkung Philippshof ist zur Hälfte mit Bäumen bewachsen und grenzt im östlichen Bereich an das Flurstück 50 der Flur 6 der Gemarkung Philippshof an. Bei dem Flurstück 50 handelt es sich um eine mit Wald bestockte Fläche. Durch die direkte Anbindung des Baumbewuchses auf den Flurstücken 48 und 50 ist dieser zusammenhängend bzw. als Einheit zu betrachten und ist somit Wald. Das Einbeziehen des Flurstücks 48 als Ergänzungsfläche für die lückenhafte Bebauung innerhalb von Philippshof als Überbauungsfläche wird aus forstlicher Sicht abgelehnt. Bedingt durch die örtlichen Gegebenheiten weise ich auf die Waldabstandsverordnung hin, in der ein Abstand von 30 Metern ab Traufbereich bis zu Bebauungen gefordert wird und das für die Umnutzung von Wald in eine andere Nutzungsart eine Waldumwandlung entsprechend § 15 Absatz 1 LWaldG beantragt und durch die Forstbehörde genehmigt werden muss. Somit darf das Flurstück 48 nur dann bebaut werden, wenn der Waldabstand den gesetzlichen Forderungen entspricht, welche hier aber nicht gegeben sind. Da die Erhaltung des Waldes ein öffentliches Interesse ist, müssen im Falle einer Waldumwandlung immer hinreichende Gründe gegeben sein. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Erhaltung des Waldes die wichtigste Komponente bei der Abwägung über eine Waldumwandlung darstellt (siehe dazu Klose/Orf Kommentar zum Waldrecht des Bundes und der Länder). Waldflächen dürfen nur in Anspruch genommen werden, wenn andere geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen. Dies entspricht den Grundsätzen des Landeswaldgesetzes, insbesondere den §§ 1, 10 und 15.</p> <p>Dagegen befinden sich die Ergänzungsfläche mit den Flurstücken 25, 28, 29, 40 und 41 der Flur 6 und die Flächen 19 und 31 der Flur 7 in der Gemarkung Philippshof nicht in Waldnähe und werden durch forstliche Belange nicht berührt.</p>	

- lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
28.	Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense-Mittlere Peene“ Anklamer Straße 10 17126 Jarmen	08.05.2014	Wie im beigefügten Übersichtsplan kenntlich gemacht, befinden sich im Bereich des Planungsgebietes die Gewässer II. Ordnung L 87, 3.11.87.1 und 3.1187.2 (rot: verrohrtes Gewässer; blau: offenes Gewässer). Um auch zukünftig eine ordnungsgemäße Unterhaltung der Gewässer 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 zum Leitungsbestand des Wasser- und Bodenverbandes redaktionell ergänzt. Die Übersichtskarte wird der Begründung als Anlage beigefügt.
29.	E.DIS AG Holländer Gang 1 17087 Altentreptow	16.05.2014	Aus Sicht unseres Unternehmens bestehen keine Einwände gegen Ihre Planung. Als Anlage erhalten Sie die Bestandspläne mit unseren eingezeichneten Verteilungsanlagen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.
30.	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 11 17033 Neubrandenburg	08.05.2014	Wir teilen mit, dass aus der Sicht unseres Hauses zu den gestalterischen Entwicklungsmaßnahmen strukturelle Ergänzung der Ortslage durch bauliche Verdichtung keine Einwände erhoben werden. Handwerkliche Nutzungsinteressen werden in erkennbarer Weise nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.

- lfd. Nr.	beteiligte Öffentlichkeit	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
1.	Ingo Witing Lange Straße 6 17091 Philipppshof	25.04.2014	Hiermit lege ich Einspruch zur Aufstellung und den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Altenhagen für den Ortsteil Philipppshof im vereinfachten Verfahren in der Fassung vom Februar 2014 und den Entwurf der Begründung ein (Beschluss vom 10.04.2014). Hiermit stelle ich den Antrag, dass Sie meinem Land mehr Baufläche einräumen, da ich eventuell dieses Land weiter bebauen möchte. Ich bitte um Erläuterung des Sachverhaltes. Ich hoffe auf einen positiven Bescheid und danke Ihnen im Voraus für Ihre Bemühungen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Einbeziehung weiterer Teilflächen des Flurstücks 34, Flur 6, Gemarkung Philipppshof entspricht den Grundzügen der vorliegenden Planung der Gemeinde Altenhagen zur städtebaulichen Entwicklung des Innenbereiches des bewohnten Ortsteils Philipppshof. Die besagte Fläche ist erschlossen und fügt sich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gut in den Innenbereich ein. Jedoch ist im Süden des Grundstücks gemäß § 31 StrWG M-V ein ausreichend großer Abstand von 20 m zur Landesstraße L 272 einzuhalten. Hier besteht ein Anbauverbot, welches der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich ist.
2.	Kerstin Partikel Neustrelitzer Straße 51/1101 17033 Neubrandenburg	25.04.2014	Hiermit lege ich Einspruch zur Aufstellung und den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Altenhagen für den Ortsteil Philipppshof im vereinfachten Verfahren in der Fassung vom Februar 2014 und den Entwurf der Begründung ein (Beschluss vom 10.04.2014). Ich, Frau Partikel, habe Land (Flur 6, Flurstück 35) und eine Verkehrsfläche (Flur 6, Flurstück 30) in Philipppshof gekauft und bitte um Ergänzung/Aufnahme der Flurstücke 35 und 30 in den Innenbereich des Ortsteiles Philipppshof. Hiermit stelle ich den Antrag, dass Sie mein Land und die Verkehrsfläche mit einbeziehen, da ich das Land eventuell bebauen möchte. Ich bitte um Erläuterung des Sachverhaltes. Ich hoffe auf einen positiven Bescheid und danke Ihnen im Voraus für Ihre Bemühungen.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Für das in Rede stehende Grundstück (Flurstück 35, Flur 6, Gemarkung Philipppshof) sind die allgemeinen Bedingungen einer Bebaubarkeit als Innenbereichsstandort nach § 34 Abs. 1 oder 3 BauGB nicht erfüllt. Das Grundstück wird nicht durch eine vorhandene Bebauung der Nachbarschaft baulich bestimmt oder geprägt. Örtlich bestehende Bebauungszusammenhänge sowie die Lage des Flurstücks 35 in der „zweiten Reihe“ lassen eine Einbeziehung in den Innenbereich von Philipppshof nicht zu. Das besagte Grundstück ist eindeutig dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen.

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 Altenhagen 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.

Planzeichen

Klarstellungsbereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB, maßgeblich ist die Innenkante der Linie

Ergänzungsfäche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

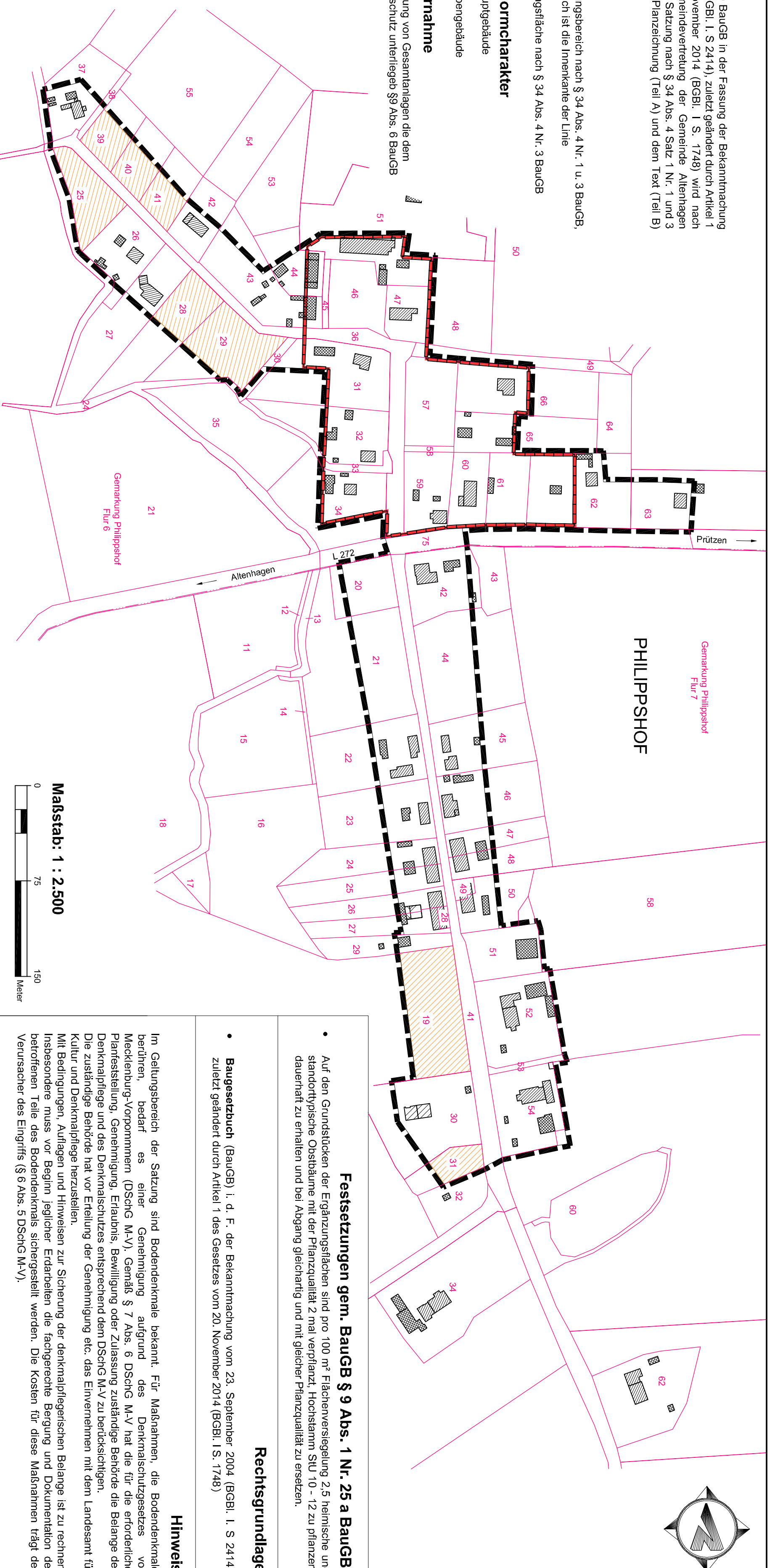
Darstellung ohne Normcharakter

vorh. Hauptgebäude

vorh. Nebengebäude

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliege §9 Abs. 6 BauGB



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Altenhagen die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Treptower Tollensteinwinkel dem "Amtskurier" Nr. am

2. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. 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 ausgelegen. 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.

4. Die Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen.

5. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lageörtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 750 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1 : 5000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

6. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

7. 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, Erschadigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Rechtsgrundlage

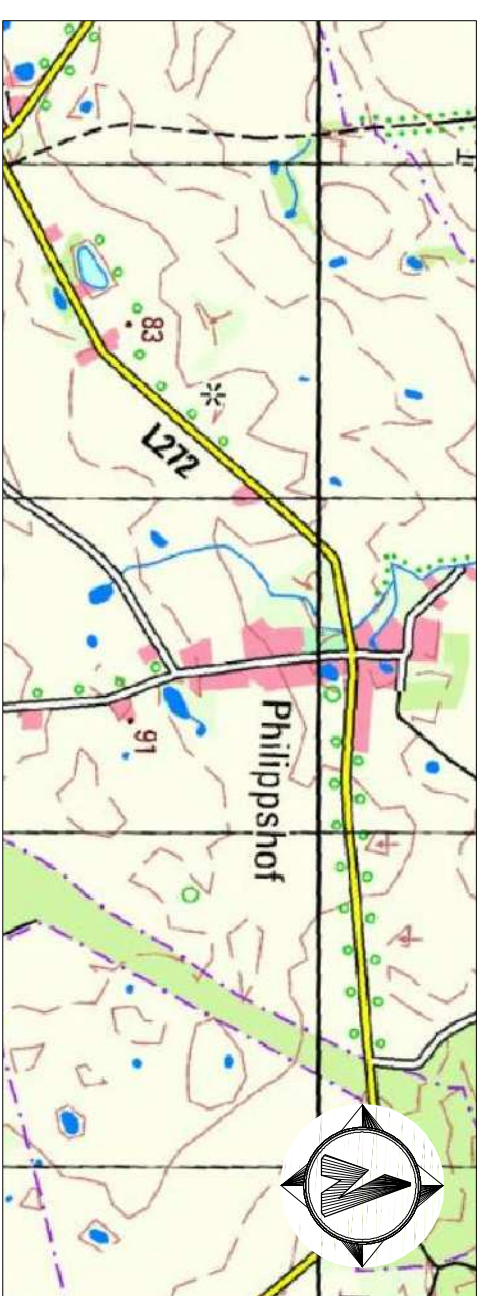
- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Hinweis

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale bekannt. Für Maßnahmen, die Bodendenkmale berühren, bedarf es einer Genehmigung aufgrund des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V hat die für die erforderliche Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung zuständige Behörde die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen. Die zuständige Behörde hat vor Erteilung der Genehmigung etc. das Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege herzustellen. Mit Bedingungen, Auflagen und Hinweisen zur Sicherung der denkmalpflegerischen Belange ist zu rechnen. Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergrung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Übersichtskarte

DTK 10 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2014



Gemeinde Altenhagen

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Philippshof

BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Entwurfserstellung:
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
Info@baukonzep-ntb.de
Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 22 909
www.baukonzep-ntb.de
Verfahrensstand: Satzung
Juni 2015

Gemeinde Altenhagen, den

Siegel

Der Bürgermeister

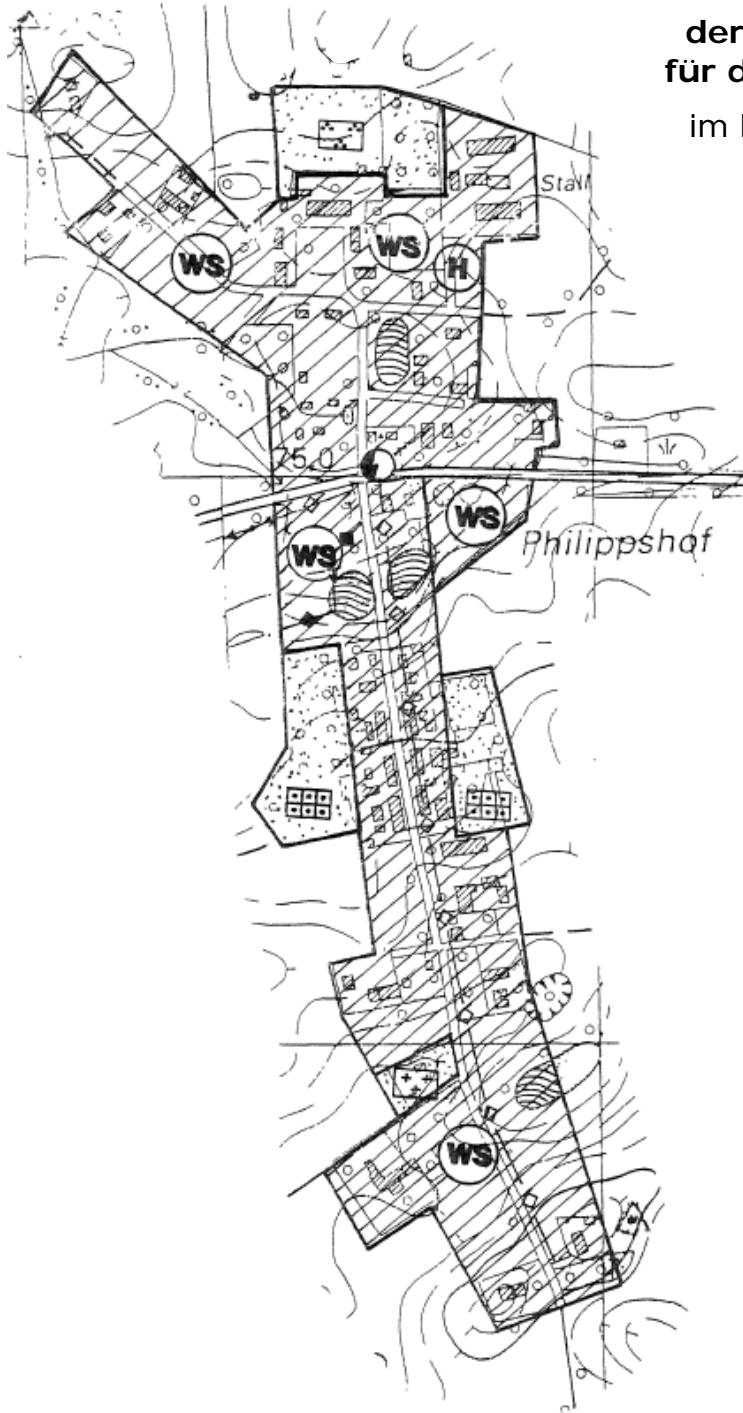
Gemeinde Altenhagen, den

Siegel

Der Bürgermeister

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

der Gemeinde Altenhagen
für den Ortsteil Philippshof
im beschleunigten Verfahren



Siegel

Heiko Röhrdanz
Bürgermeister
Altenhagen, Juni 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 Gewässer II. Ordnung (Übersicht)
 - 9.3 Satzung als Planzeichnung

1 Anlass und Ziel

Für den Ortsteil Philippshof der Gemeinde Altenhagen 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.

Die regelmäßigen Nachfragen zu Baulandreserven für Einfamilienhäuser betreffen immer wieder Teilbereiche in der Ortslage Philippshof, die nicht zweifelsfrei dem Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen sind. Die aufzustellende Satzung ermöglicht die Festlegung der Grenzen eines bebauten Ortsteils als Grundlage von behördlichen Zulassungsentscheidungen. Die Abgrenzung des Innenbereiches erfolgt unter Berücksichtigung der örtlich bestehenden Bebauungszusammenhänge im Vernehmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Altenhagen vom 01.04.1998. Dieser weist den Geltungsbereich weitestgehend als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 BauNVO aus.

Für die oben genannten Ergänzungsbereiche liegen bereits Bauvoranfragen vor, die durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zwar zustimmend beschieden wurden. Die Realisierung der Wohnbauvorhaben scheitert heute jedoch an der Verfristung der Zusagen aus dem Jahr 2006. Um hier Baurecht zu schaffen, soll das Planungsinstrument der Ergänzungssatzung genutzt werden. Die einbezogenen Flächen werden durch die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung geprägt.

2 Begründung

Für die Jahre von 1990 bis 2000 waren die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Altenhagen rückläufig. Seit dem Tiefpunkt des Bevölkerungsrückgangs 2000 mit 274 Einwohnern ist in der Gemeinde jedoch ein stetiger Zuwachs zu verzeichnen. Im Jahr 2011 erreichte die Gemeinde mit 329 Einwohnern (EW) den bisher höchsten Bevölkerungsstand. Diese Bevölkerungsentwicklung in Altenhagen ist, bedingt durch die verkehrsgünstige Lage der Ortsteile der Gemeinde, überwiegend auf Wanderungsgewinne aus dem Umfeld zurückzuführen.

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 Altenhagen würde diese Prognose einen Rückgang der Einwohnerzahl auf ca. 246 EW bedeuten. Diesem Trend muss entschieden entgegengewirkt werden.

Die Schaffung von zeitgemäßen Lebens- und Arbeitsbedingungen wird im Vernehmen mit der Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung des Gemeindegebietes zu einer Stabilisierung der demographischen Entwicklung führen. So soll innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf maximal 15 Grundstücken der Bau von Einzelhäusern möglich sein.

3 Allgemeine Entwicklungsbedingungen

Primäres Ziel ist der Erhalt der historisch entwickelten dezentralen Siedlungsstrukturen in ihren Grundzügen. Auf der Grundlage der raumordnerischen Plansätze zur Dorfentwicklung gemäß RREP MS 2010 wurde der zukünftige Wohnbauflächenbedarf ermittelt und bewertet. Bei Zugrundelegung von 800 m² Grundstücksfläche je Einzelhaus ergibt sich demnach ein Wohnbauflächenbedarf von 1,2 ha bei einem Zuwachsbedarf 15 WE.¹

Philippshof 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 Altenhagen die Möglichkeit, das Gymnasium in Altentreptow zu besuchen.

Eine Einrichtung für die Kinderbetreuung ist in Altenhagen mit einer Kapazität von ca. 36 Plätzen vorhanden.

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 Philippshof erfolgt aus dem Mittelspannungsnetz der E.ON edis AG sowie fernmeldemäßig aus den Netzen der Telekom.

¹ Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenhagen, Stand: 1998

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

4 Städtebauliche Situation

Historische Entwicklung

946 ließ Otto der Große eine Stiftungsurkunde über das altslawische Land Tolense anfertigen. In diesem Gebiet lag auch der Altenhagener Gemeindebereich. In dieser Zeit gehörte der Besitz der Familie Voß zu Wolde, später Voß zu Sarow.

1487 gelangte der Ort an die Familie von Maltzahn. Als das Rittergut im 18. Jahrhundert in Konkurs ging, wurde Hinrichshagen mit Philippshof 1773 von Christian Bogislaw von Linden ersteigert. Dieser ließ kurze Zeit später das Dorf Neuenhagen anlegen. Für Hinrichshagen setzte sich darauf der Name Altenhagen durch. Mit dem Aussterben der männlichen Linie der Familie von Linden ging deren Familienfideikommiss 1785 an die Familie von Heyden-Linden über. Spätestens unter den Heyden-Linden erfolgte die Umwandlung des Lehens in Erbbesitz (Allod). 1838 wurde eine Separation des Ortes durchgeführt.

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 Philippshof 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 ruhiges Wohnen ohne zusätzliche Lärmbelastungen, ein Wohnen nahe der Natur-Blickbeziehungen in die offene umgebende Landschaft sowie eine gute verkehrliche Anbindung.

Die Ortslage Philipppshof erstreckt sich entlang der Landesstraße L 272. Die bisherige bauliche Entwicklung erfolgte auf der nördlich der Straße gelegenen Seite des Ortes im Umfeld der ehemaligen Gutsanlage. Vorliegend soll hier der bauliche Bestand weiter verdichtet werden.

Auch südlich der Landesstraße entlang der Langen Straße können durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zwei 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 nordwestlich und östlich des Gutshofes auf den Flurstücken 25, 28, 29, 39, 40 und 41 der Flur 6 innerhalb der Gemarkung Philipppshof soll die hier bestehende lückenhafte Bebauung ergänzen. Gleiches gilt für Teilflächen der Flurstück 19 und 31 der Flur 7, Gemarkung Philipppshof im Süden der Ortslage.

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 einzubeziehenden 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 Standorte

a) nördlich der Landesstraße

Die nördlich der Landesstraße gelegenen Ergänzungsbereiche grenzen unmittelbar an bestehende öffentliche Verkehrswege bzw. Anliegerstraßen. Die umliegenden Wohnnutzungen prägen wechselseitig dieser Straßen 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.

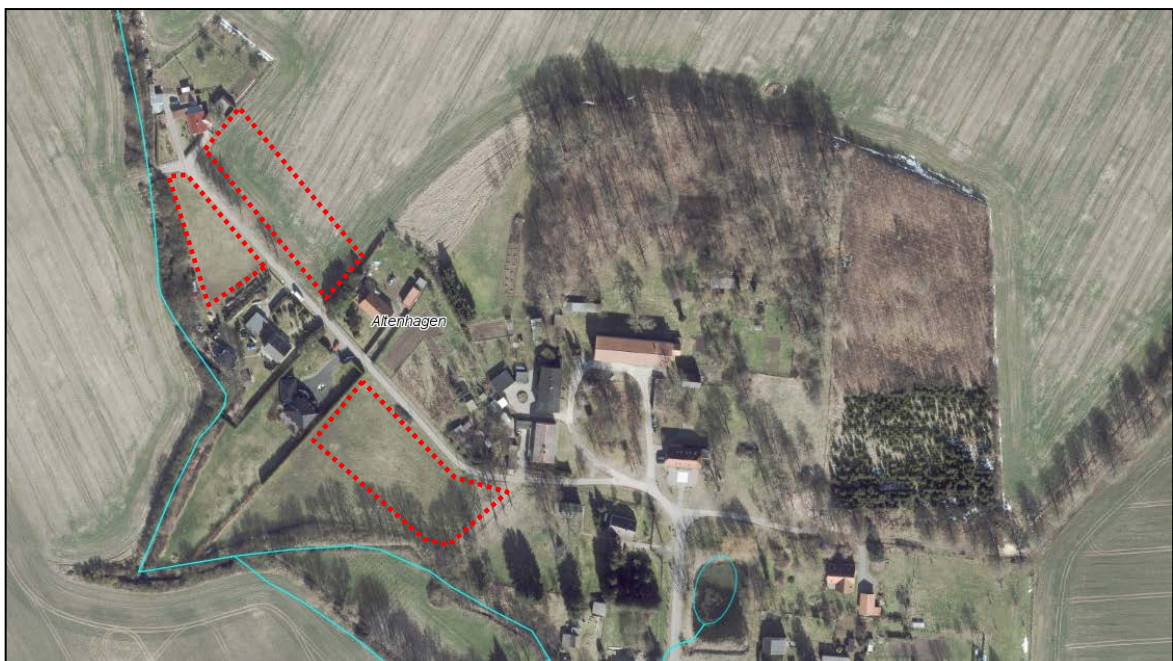


Abbildung 1: Luftbildauszug; gaia-mv.de – Ergänzungsbereiche sind rot markiert

b) südlich der Landesstraße

Auch hier kennzeichnen eine gesicherte Erschließung, umliegende Wohngebäude entlang der Dorfstraße und eine intensive landwirtschaftliche Nutzung das Erscheinungsbild.

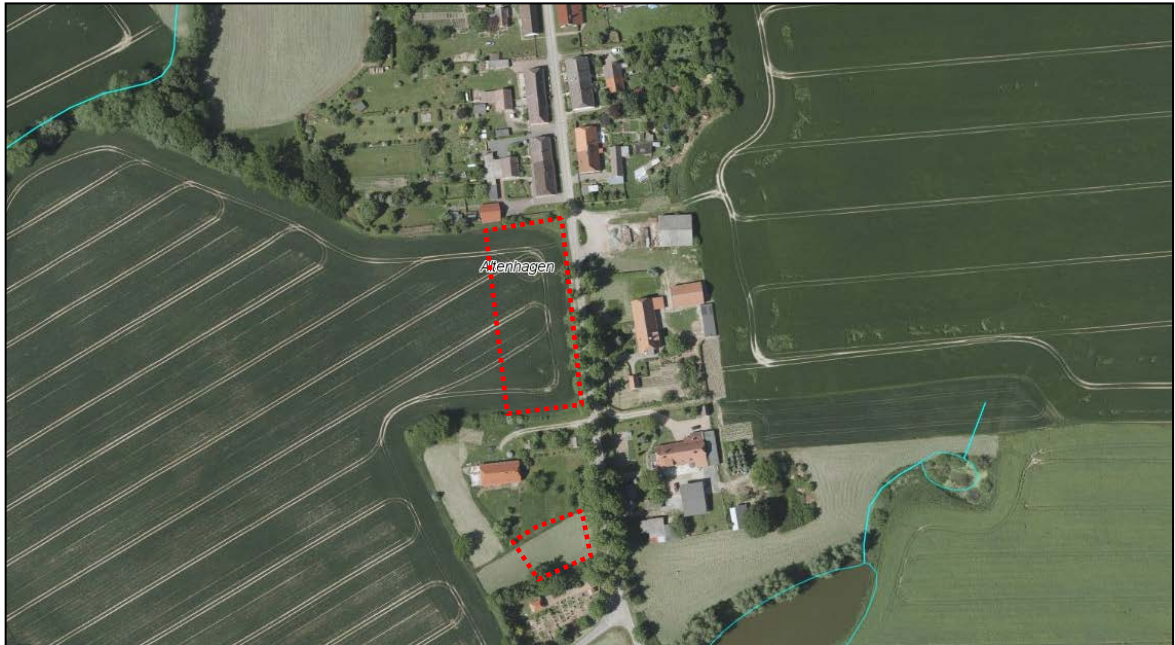


Abbildung 2: Luftbildauszug; gaia-mv.de - Ergänzungsbereiche sind rot markiert

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 auf maximal 15 Grundstücken innerhalb der in der Planzeichnung markierten Flächen ist zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die überbaubare Ergänzungsfläche ist mit einer Gesamtfläche von etwa 15.287 m² anzusetzen. Maßgebend ist eine Grundflächenzahl von 0,2 für Kleinsiedlungsgebiete im Sinne von § 2 BauNVO.

Entsprechend ergibt sich eine Eingriffsfläche von 3.057 m². Die betroffenen Flächen werden regelmäßig gemäht oder intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Flächen sind den Biotoptypen **12.1 – Acker** und **13.10 – sonstige Grünanlage** zuzuordnen (**Wertstufe 1**, Kompensationswertzahl **k = 1**).

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen (bestehende Wohnnutzung, 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

- Neubau von bis zu fünfzehn Einzelhäusern
- Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen
- Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen

- Baumpflanzungen
- Entwicklung von Saum- und Pufferzonen zu vorhandenen Gehölzen
- Erhalt der Gehölzflächen
- geordnete Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens

Schutzgut Wasser

- Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen
- Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges
- Gefahr von Stoffeinträgen

- 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

- Schadstoffemission durch Baufahrzeuge
- Veränderungen des Mikroklimas durch schließen von Baulücken

- 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

- Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung von Grünflächen
- Beunruhigung, Belästigung durch Geräusche, Licht, Bewegungen

- 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
10.2.1	3.057 m ²	1	$[1 + 0,5) \cdot 0,75] \cdot 1 = 1,125$	3.439 m²
Summe aller erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente:				3.439 m²

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

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** sind rund **3.439 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 orientieren. Dazu wurden auf der Ebene des Flächennutzungsplans bereits Vorkehrungen durch die Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet getroffen. Entsprechend richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach der durch die BauNVO festgelegten Obergrenze (GRZ = 0,2).

G 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	⇒	3.439 m²
---------	---	----------------------------

von 1.1, 1.3 bis 5	nicht vorhanden	
--------------------	-----------------	--

Gesamtsumme:	3.439 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 insgesamt 86 Bäumen ergibt sich eine anrechenbare Fläche von 2.150 m².

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in m ²	erreichbare Wertstufe	Kompensationszahl	Leistungsfaktor	$\ddot{A} = F \cdot (K+0,5) \cdot L$
Baumpflanzungen	2.150	2	2	0,8	3.440 m²
Gesamtumfang als Flächenäquivalent für Kompensation					3.440 m²

Je 100 m² Neuversiegelung ergeben sich also 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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **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)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Altenhagen in der aktuellen Fassung

Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 25 a

Auf den Grundstücken der Ergänzungsflächen sind pro 100 m² Flächenversiegelung 2,5 Bäume mit der Pflanzqualität zweimal verpflanzt als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm 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.

Erschließung

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

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

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.

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 Feuerwehzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – in der aktuellen Fassung - entsprechen.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale bekannt. Für Maßnahmen, die Bodendenkmale berühren, bedarf es einer Genehmigung aufgrund des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V hat die für die erforderliche Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung zuständige Behörde die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen.

Die zuständige Behörde hat vor Erteilung der Genehmigung etc. das Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege herzustellen.

Mit Bedingungen, Auflagen und Hinweisen zur Sicherung der denkmalpflegerischen Belange ist zu rechnen. Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

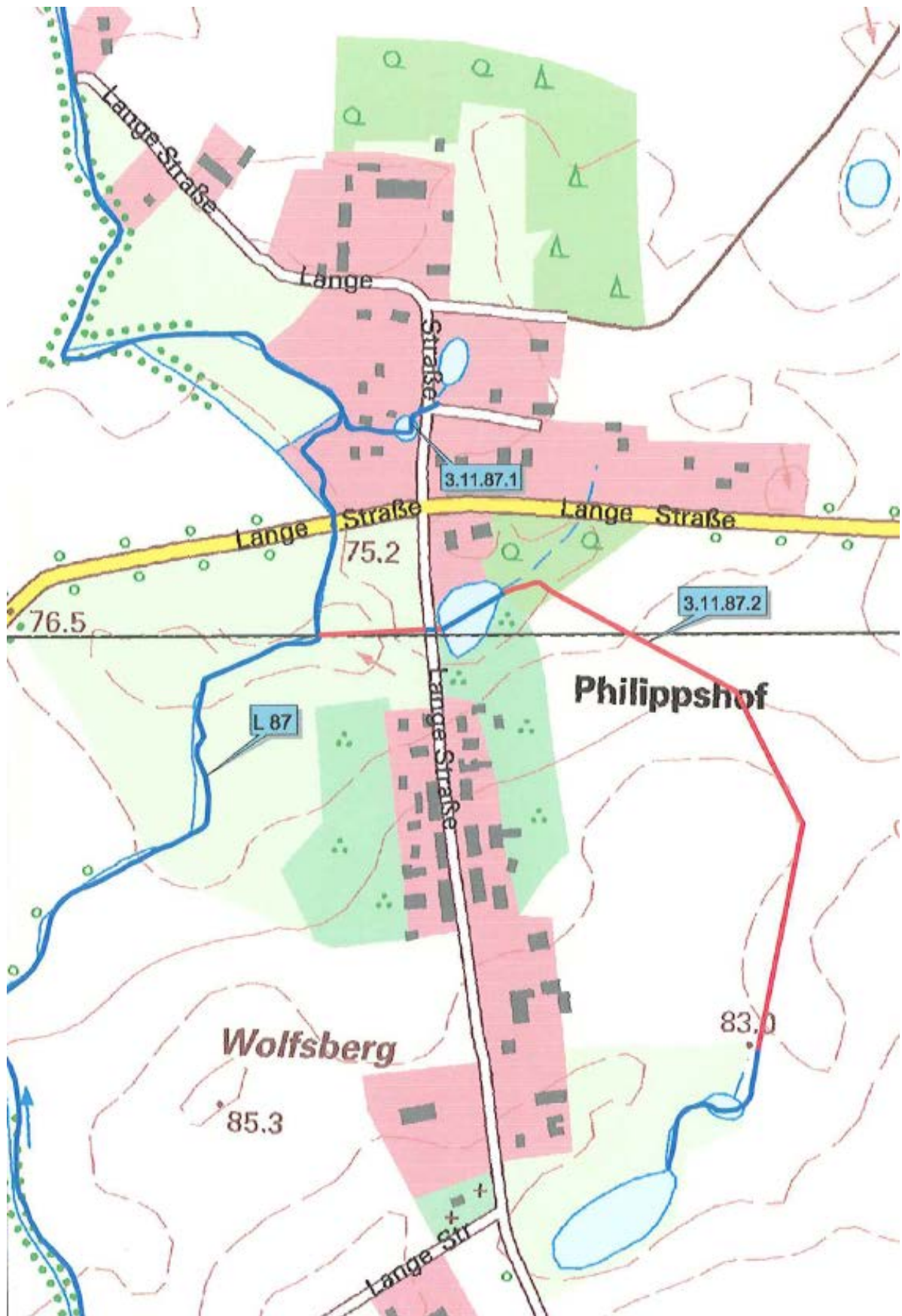
Gewässer II. Ordnung

Wie in der *Anlage 9.2* kenntlich gemacht, befinden sich im Bereich des Geltungsbereiches der Satzung die Gewässer II. Ordnung L 87, 3.11.87.1 und 3.1187.2 (rot: verrohrtes Gewässer; blau: offenes Gewässer).

Um auch zukünftig eine ordnungsgemäße Unterhaltung der Gewässer 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.

9.2 Gewässer II. Ordnung (Übersicht)



9.3 Satzung als Planzeichnung