

1. Ergänzung der Satzung über die Klarstellung mit Abrundung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow



PLANZEICHENERKLÄRUNG Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Abrundungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr.3 BauGB)
- Ergänzungsbereich
- z. B. 158 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
- Kennzeichnung der einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
- Flächen, die von der Genehmigung ausgenommen sind
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ERGÄNZUNG DER KLARSTELLUNGS- UND ABRUNDUNGS- SATZUNG FÜR DEN BEREICH DER ORTSLAGE SCHLAGTOW DER GEMEINDE GROSß KIESOW

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) und § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kiesow am die nachfolgende Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow gilt für den Bereich, der in der Planzeichnung (Teil A) als Änderungsbereich im Maßstab 1 : 3000 dargestellt ist.

(2) Die Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festsetzungen

Hinweis:

Festsetzungen gemäß der Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow werden durch Einrahmen kenntlich gemacht.

(1) Die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen, unbebauten Grundstücke dienen ausschließlich dem Wohnungsbau. Die ausgewiesenen Flächen sollen so bebaut werden, dass der ländliche Charakter des Ortsteils bewahrt wird. Die Neubebauung soll das Dorfbild abrunden. Somit hat sich die Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung anzupassen.
Die Wohnhäuser sind in einstöckiger Bauweise zu errichten.
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(2) Der Eingriff im Sinne des § 15 BNatSchG ist wie folgt auszugleichen:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

entweder	125 m ²	Strauchpflanzung	(2 x verpflanzte Qualität)
oder	5 Stück	Baum	(2 x verpflanzl, Stammumfang 16 – 18/ Obstbäume 10 – 12)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (gründorferische Festsetzungen gemäß § 9 [1] Nr. 25 a BauGB).

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Im Dorfgebiet ist der erhaltenswerte Baumbestand mit einem Stammumfang ab 50 cm, in 1,30 m Höhe gemessen, in sinnemäßiger Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten.

Während der Baumaßnahme ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen.

Die das Flurstück 91/4 begrenzende Feldsteinmauer ist ein Refugium für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten. Dementsprechend ist die Feldsteinmauer zu erhalten.

Der Dorfteich mit seiner angrenzenden Ufervegetation ist ein geschütztes Biotop. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können sind unzulässig.

Der Alleebestand in der Ortschaft ist zu erhalten. Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung von Alleen und einseitigen Baumreihen führen können, sind verboten. Eingriffe in den Kronen- und Wurzelbereich sind untersagt.

Hauptgebäude, Nebengebäude, Nebenanlagen und Stellplätze sind ausschließlich außerhalb der Kronentraufen des Alleebestandes zuzüglich 1,50 m zulässig.

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

(3) Gemäß § 11 und § 14 DSchG M-V sind die Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen einzuhalten.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ort, Datum

Unterschrift

Allgemeine Hinweise

1 Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

In dem Planbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Aufnahmepunkte sind zu schützen.

2 Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern

Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkorridor zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung – BaustellV vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283).

3 Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom. Diese Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dgl. und aus anderen Gründen möglich.

In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrens-service, Rufnummer 0800 330 1903, erfolgen. Weitere Hinweise sind auch im Internet zu finden unter: www.telekom.de/umzug/bauherren.

4 Belange des Hauptzollamtes Stralsund

Das Plangebiet befindet sich in im grenznahen Raum (§14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenZAV). Insoweit wird vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG hingewiesen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

5 Belange der E.DIS Netz GmbH

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

Arbeiten in der Nähe von Strom- und Gasverteilungsanlagen sind mit Lebensgefahr verbunden.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2 m, Hochspannung 6 m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungschonender Arbeitstechnik, wie z. B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzuhalten.

Vor Beginn der Arbeiten muss eine weitere Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH eingeholt werden, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder die

Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Bestandspläne und Kopien dieser sowie die „Bestandsplan-Auskunft“ müssen bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.

6 Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBau O 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 (Kampfmittelbelastungsaus-kunft) für das Plangebiet können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhalten werden.

Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

7 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung ertischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

8 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Untere Abfallbehörde:

Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern-Greifswald – Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsruhe.de/>) verfügbar.

Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Untere Bodenschutzbehörde:

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangeltungsbereich keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

9 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft

Auflagen:

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf den Grundstücken versickert werden.

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.

Für den Bau einer Kleinkläranlage ist gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis vor Errichtung zu beantragen. Die Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube ist anzeigepflichtig. Die Zuständigkeit liegt bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Ansprechpartnerin: Frau Krüger (Tel.: 03834 / 8760 3254)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Falls der Einbau von Erdwärmesondeanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen (Ansprechpartnerin: Frau Fränkel; Tel.: 03834 / 8760 3273).

Hinweise:

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf den Grundstücken versickert werden.

10 Belange der Stadtwerke Neustrelitz GmbH

Die Hauptleitungen befinden sich in 60 cm Tiefe. Die Hausanschlüsse befinden sich auf dem Grundstück in 40 cm und Querungen im Straßenbereich in ca. 100 cm Tiefe. Außer in dem Bereich von der Einfahrt der Hausnummer 25 bis zur Querung der Zufahrt der Hausnummer 24a. Hier befindet sich die Hauptleitung in ca. 2 Meter Tiefe. Für die Lindenstraße 1 bis 9 wurde von der zuständigen Straßenmeisterei ein Baustopp verhängt. Dies bedeutet, dass sich später der Leitungsbestand bzw. die Lage ändern könnte.

Sollten neue Medien verlegt werden, darf der Abstand zu den Leitungen der Stadtwerke Neustrelitz GmbH nicht geringer sein als 50 cm.

Wenn in bestimmten Bereichen eine genaue Lage der LWL-Leitungen der Stadtwerke Neustrelitz GmbH benötigt werden, kann sich an folgenden Ansprechpartner gewendet werden:

M. Eng. Gregor Gerstenberger-Zange

Anschrift: Stadtwerke Neustrelitz GmbH
Wilhelm-Stolte-Straße 90
17235 Neustrelitz

Tel.: 03981 474 207

E-Mail: Gregor.Gerstenberger-Zange@Stadtwerke-Neustrelitz.de

Es folgt eine Kennzeichnung Vorort durch Farbmarkierungen oder Pflöcke.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6);

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6);

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05. September 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467);

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);

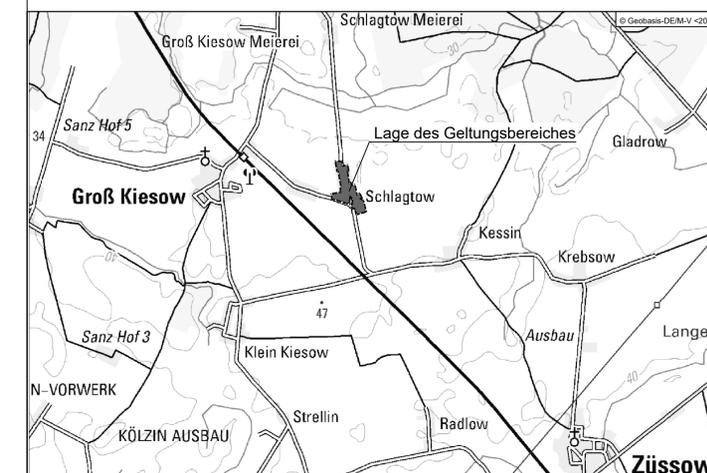
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2023 (BGBl. I S. 2240);

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

Gemeinde Groß Kiesow

1. Ergänzung der Satzung über die Klarstellung mit Abrundung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow

Übersichtslageplan zur Lage der Klarstellungssatzung



Plangrundlagen:

- Flurgrenzen aus aktuellen ALKIS-Daten vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand September 2022)

Planverfasser:

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH



August-Bebel-Straße 29, 17369 Anklam
www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklam@nnp.de

Fax 0 39 71 20 66 -0
Fax 0 39 71 20 66 99

Datum: Mai 2023

Maßstab: 1 : 3000