

- Entwurf -

Begründung zur Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Bearbeiter: Juliane Motz
(M. Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

Planungsstand: 17.11.2022

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 - Entwurf -

Begründung zur 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow

- 1 Rechtsgrundlagen**

- 2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung über
die 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der
Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow
 - 2.3 Angaben zum Planverfahren

- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**

- 4 Planinhalte**
 - 4.1 Planungsrechtliche Festlegungen
 - 4.2 Grünordnerische Festlegungen

- 5 Angaben zur technischen Erschließung**

- 6 Sonstige Angaben**
 - 6.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - 6.2 Belange des Naturschutzes
 - 6.3 Flächenversiegelungen

TEIL 1 – Entwurf zur Begründung der Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow

1 Rechtsgrundlagen

Die 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353);
- 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 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- 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), 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 09. 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 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362);
- 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 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow ist am 16.08.1996 in Kraft getreten.

Mit der Erstellung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 eröffnen sich Bebauungsmöglichkeiten ausschließlich für Wohnbebauung.

Die Ortslage Schlagtow beabsichtigt die Ergänzung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Schlagtow, da sich die zu ergänzenden Flächen durch ihre geplante bauliche Nutzung an die vorhandene angrenzende Bebauung anfügen.

Weiterhin sollen die Rechtsgrundlagen geschaffen werden, dass auf diesen zu ergänzenden Flächen die Errichtung von zwei Einfamilienhäuser und Nebenanlagen zulässig ist.

Die geplanten zwei Einfamilienhäuser widersprechen derzeit den getroffenen Festlegungen der Klarstellungs- und Abrundungssatzung. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Durchführung einer 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow vorzunehmen.

Die Ortslage Schlagtow verfügt über einen wirksamen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Groß Kiesow für die Ortsteile Schlagtow und Groß Kiesow. Der Ergänzungsbereich ist im Teilflächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Aufgrund der Kleinteiligkeit des betreffenden Ergänzungsbereichs wird das Erfordernis zur Änderung des Teilflächennutzungsplanes zurzeit nicht gesehen. Im Zusammenhang mit der nächsten Änderung oder Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes werden die mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen mitbeachtet.

Die vorgesehene Satzungsänderung steht der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da es sich lediglich um eine an die vorhandene Bebauung anknüpfende Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow handelt.

Durch die Gemeinde Groß Kiesow wurde am 23.05.2022 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow gefasst.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Erarbeitung der 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow erreicht werden:

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in der Ortslage Schlagtow,
- Schaffung von Baurecht für die geplanten Wohngebäude einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und
- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow erforderlich.

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird ausschließlich eine kleinteilige Nachverdichtung bzw. Abrundung, im Sinne einer kompakten Siedlungsstruktur, die sich an den vorhandenen Bebauungen und ortsüblichen Siedlungsformen orientiert, mitgetragen. Es wurde angeregt, den Ergänzungsbereich soweit zu verringern, dass nur eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Lindenstraße ermöglicht wird. Der Ergänzungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow wird dementsprechend ausgewiesen und beschränkt sich somit auf das notwendigste Maß. Eine Entwicklung von Wohngebäuden in zweiter Reihe kann somit ausgeschlossen werden.

Mit der Aufstellung einer 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung im Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der Ortslage Schlagtow gesichert.

Die Satzungsänderung bedarf keiner Genehmigung durch die zuständige Verwaltungsbehörde. Die ausgefertigte Satzungsfassung wird ortsüblich bekanntgemacht und tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

2.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung im Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow

Die Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung im Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow wird gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB analog dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Demnach darf die Änderung der Innenbereichssatzung kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder dem jeweiligen Ländergesetz vorbereiten.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.

Gemäß der Anlage 1 des UVP) und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern besteht für das geplante Vorhaben keine UVP-Pflicht.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung im Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, die 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung im Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.

2.3 Angaben zum Planverfahren

Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich, Größe und zu erwartende Wohnraumkapazitäten

Schlagtow ist eine Ortslage der Gemeinde Groß Kiesow im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Gemeinde Groß Kiesow und die Ortslage Schlagtow werden vom Amt Züssow mit Sitz in Züssow verwaltet.

Der Ort Schlagtow liegt 13 Kilometer südöstlich der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Das Plangebiet der 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung im Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow befindet sich in der Gemarkung Schlagtow, Flur 1.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung im Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow umfasst die Flurstücke 80/3 (tw.), 80/4 (tw.), 80/5 (tw.) und das Flurstück 163 (tw.).

Das Gebiet der 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung im Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow beträgt ca. 4.385 m².

Im Rahmen der Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow soll jeweils ein Einfamilienhaus auf den Flurstücken 80/3 und 80/4 der Flur 1, Gemarkung Schlagtow errichtet werden. Demzufolge können auf zwei Grundstücken jeweils einzelne Wohnhäuser errichtet werden.

Die Erarbeitung der Unterlagen der Satzungsänderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung erfolgt auf der Grundlage der vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald übergebenen Flurkarte.

Die rechtsverbindliche Flurkarte liegt digital für den Ort Schalgtow vor. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

4 Planinhalte

4.1 Planungsrechtliche Festlegungen

Die gesamte Ortslage Schlagtow wird als Wohnbaufläche bezeichnet. Eine Klarstellung des Innenbereiches wurde 1996 mit der Innenbereichssatzung vorgenommen. Im Zuge dessen wurden Grundstücke für eine erweiterte Abrundung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen.

Die Ortslage Schlagtow ist durch eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet, die durch großzügige Grundstückszuschnitte und eine starke Begrünung geprägt ist.

Ein Großteil der Grundstücke ist mit Wohngebäuden und entsprechenden Nebengebäuden überbaut. Die unbebauten Bereiche werden zumeist für die Anlage von Gärten und Grünflächen genutzt.

Das Plangebiet, welches die Flurstücke 80/3 (tw.), 80/4 (tw.), 80/5 (tw.) und 163 (tw.) der Flur 1 der Gemarkung Schlagtow umfasst, befindet sich derzeit im Außenbereich, so dass eine Bebauung ausgeschlossen wird.

Im Rahmen der 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow sollen die Flurstücke 80/3 (tw.), 80/4 (tw.), 80/5 (tw.) und 163 (tw.) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergänzt werden. Es handelt sich hierbei um Außenbereichsflächen.

Die Gemeinde Groß Kiesow hat sich für eine Ergänzung des Innenbereiches in nördliche Richtung entschieden. Die Ergänzung der Außenbereichsflächen ist im nördlichen Bereich der Ortslage Schlagtow vorgesehen.

Die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen, unbebauten Grundstücke sowie der Ergänzungsbereich 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.

Im Ergänzungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow ist ausschließlich die Errichtung von baulichen Anlagen für eine Wohnnutzung zulässig.

Voraussetzung für die Bebauung des Ergänzungsbereiches der 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow ist, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und eine Erschließung gesichert ist.

Zudem dürfen die Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Groß Kiesow und der Ortslage Schlagtow nicht entgegenstehen.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow erfolgt durch die geplante Bebauung ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Der zu erwartende Eingriff wird hauptsächlich durch Flächenversiegelungen verursacht.

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

Der Eingriff im Plangebiet 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 verpflanzt, Stammumfang 16 - 18/ Obstbäume 10 - 12)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

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 sinngemäßer 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.

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

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

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem allgemeinen Grundsatz des Naturschutzes entsprochen. Die Biotopverluste durch die geplante Bebauung werden durch den Verursacher kompensiert. Weiterhin werden die Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt minimiert.

Sind im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen am Standort des Gebäudes Einzelbäume zur Fällung vorgesehen, so ist hierfür im jeweiligen Bauantragsverfahren ein Fällantrag durch den Bauherrn zu stellen.

5 Angaben zur technischen Erschließung

■ Verkehrserschließung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow grenzt direkt an die Straße „Lindenstraße“, die durch den Ort Schlagtow führt, an.

Folglich ist eine Erschließung des geplanten Wohngebäudes gesichert.

■ Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung für die geplante Wohnbebauung ist durch einen Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz vorgesehen.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

■ Regenentwässerung

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

■ Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung werden die folgenden Angaben vorgenommen:

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehr (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Für die Löschwasserversorgung werden 48 m³/h für zwei Stunden, also insgesamt 96 m³/h Löschwasser benötigt.

■ Elektroversorgung

Das Plangebiet der 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow ist nicht elektrotechnisch erschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Anlagen.

Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz mit Elektroenergie versorgt werden kann.

Der Versorgungsträger wird um entsprechende Angaben gebeten.

■ Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien vorzunehmen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird um entsprechende Angaben von den Versorgungsträgern gebeten.

6 Sonstige Angaben

6.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Aufstellung der 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Bereich der Ortslage Schlagtow der Gemeinde Groß Kiesow werden planrelevante Belange und Hinweise untersucht und zum gegebenen Zeitpunkt in die Begründung aufgenommen.

6.2 Belange des Naturschutzes

Der vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Es sind die Bestimmungen der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Bei der Einordnung der Gebäude ist vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen.

Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen.

6.3 Flächenversiegelungen

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken auf Stellflächen, Zufahrten, Wegen u. a., ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

