

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

SATZUNG DER GEMEINDE LÜHMANNSDORF

über die

**1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung
der Gemeinde Lühmannsdorf,
Ortsbereich südlich der Karl- Marx- Straße in Lühmannsdorf
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 BauGB**



SATZUNGSFASSUNG VON 03-2017

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Begründung der Planaufstellung	3 - 4
2. Rechtsgrundlagen	4 - 5
3. Geltungsbereich	5 - 6
4. Planungsziele	7 - 16
4.1 Inhalt der Planung	7 - 10
4.2 Planzeichnung (Teil A)	10 - 11
4.3 Textliche Festsetzungen (Teil B) und Nachrichtliche Übernahmen	11 - 16
5. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzungsänderung	17
6. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	18 - 27

1. Begründung der Planaufstellung

Für den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Lühmannsdorf, Ortsbereich südlich der Karl- Marx- Straße in Lühmannsdorf, soll eine 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung aufgestellt werden.

Die Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Lühmannsdorf, Ortsbereich südlich der Karl- Marx- Straße in Lühmannsdorf, ist am 22.05.1996 in Kraft getreten.

Die mit der Erstellung der Satzung auf den ausgewiesenen Abrundungsflächen eröffneten Bebauungsmöglichkeiten sind fast vollständig ausgeschöpft.

In der Gemeinde liegen Anträge von Grundstückseigentümern vor, die für ihre Kinder eine Baurechtschaffung auf dem eigenen Grundstück ermöglichen möchten. Die Anfragen betreffen vornehmlich Grundstücke beidseitig der „Giesekehäger Reihe“ und südöstlich der Straße „Am Sportplatz“.

Für den Bereich beidseitig der „Giesekehäger Reihe“ ist bisher nur eine einreihige Bebauung mit Hauptgebäuden zugelassen. Künftig soll die Errichtung von Hauptgebäuden auch zurückgesetzt von der „Giesekehäger Reihe“ bzw. in zweiter Reihe gestattet werden.

Für Grundstücke südlich der Straße „Am Sportplatz“ soll die bisherige Bebauungstiefe von 25 m auf 50 m vergrößert werden, um zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Nördlich der Oberreihe ist in der Ursprungssatzung eine Baulücke als Fläche für landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung, als Gehölzerhaltsfläche und Löschwasserentnahmestelle festgesetzt. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt, Gehölzbestand und Löschwasserentnahmestelle existieren nicht mehr. Daher wird die Fläche als zusätzliche Ergänzungsfläche für eine Bebauung ausgewiesen.

Die Gemeinde möchte daher eine 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung aufstellen, die den bestehenden Baudruck abbaut und insbesondere für junge Leute Baumöglichkeiten in ihrem Heimatort schafft.

Die Gemeinde Lühmannsdorf verfügt noch nicht über einen Flächennutzungsplan.

Die vorgesehene Planänderung steht der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da es sich lediglich um die Regelung der Zulässigkeit von Bebauungsverdichtungen für ausgewählte Bereiche innerhalb des bereits als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegten Gebietes handelt.

Die Gemeindevertretung Lühmannsdorf hat am 21.07.2016 das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Lühmannsdorf, Ortsbereich südlich der Karl- Marx- Straße in Lühmannsdorf eingeleitet.

Mit dieser Satzungsänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und die weitere Festigung und Abrundung der Ortstruktur geschaffen.

Die Satzungsänderung bedarf keiner Genehmigung und kann somit nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung der Satzungsfassung von Plan und Begründung ortsüblich bekanntgemacht werden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat entsprechend der abschließenden Stellungnahme vom 16.01.2017 erklärt, dass *„Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt werden, wenn die Rechtmäßigkeitsprüfung unter Beachtung der gesetzlichen Rahmgebung erfolgt.“*

Im Zuge der künftigen Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden die Flächenausweisungen und die geplanten Wohneinheiten in die gesamtgemeindliche Bilanzierung eingestellt.

2. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Lühmannsdorf, Ortsbereich südlich der Karl- Marx- Straße, in Lühmannsdorf:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016

- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP- M-V)** vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010)** vom 20.09.2010
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344)

3. Geltungsbereich

Die Gemeinde Lühmannsdorf gehört zum Amt Züssow.

Amtsangehörig sind die Stadt Gützkow und die Gemeinden Bandelin, Gribow, Groß Kiesow, Groß Polzin, Karlsburg, Klein Büzow, Lühmannsdorf, Murchin, Rubkow, Schmatzin, Wrangelsburg, Ziethen und Züssow.

Die Gemeinde Lühmannsdorf befindet sich rd. 15 km östlich der Stadt Gützkow beidseitig der Bundesstraße 111.

Sie besteht aus den Ortsteilen Brüssow, Giesekehagen, Jagdkrug und Lühmannsdorf.

Lühmannsdorf ist der Hauptort des Gemeindegebietes.

Die dörfliche Bebauung wird überwiegend durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt.

Als Dorfdominante stellt sich das Gebäudeensemble der ehemaligen Schule südlich der Giesekehäger Reihe dar.

Folgende Grundstücke werden in den Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung einbezogen:

Gemarkung	Giesekehagen
Flur	1
Flurstücke	5 teilweise („Giesekehäger Reihe“), 7/4, 7/6, 7/8 - 7/10, 7/12, 7/13, 7/15, 8/1 - 8/3, 9, 10, 11/1, 11/2, 12 - 16, 17 teilweise, 18 teilweise, 19, 20 teilweise, 21 teilweise, 22 teilweise, 23/1, 23/2 teilweise, 28, 41 teilweise und 51/2 teilweise

Gemarkung Lühmannsdorf
Flur 1
Flurstücke 124/2, 124/4 - 124/8, 125/1, 125/3, 125/7, 125/9, 125/11, 125/12, 125/20 - 125/24, 125/25 teilweise („Giesekehäger Reihe“), 125/26 - 125/29, 125/31 - 125/34, 126, 127 teilweise („Giesekehäger Reihe“), 128 („Oberreihe“), 129/2, 129/8, 129/10 - 129/17, 129/19, 129/20, 130, 131 - 134, 135/1, 135/2, 136/1 teilweise, 136/2, 137/1 teilweise, 137/4, 137/5, 138/5 - 138/6, 138/7 teilweise, 139/2, 139/3, 139/4 teilweise, 140/2, 140/3, 140/4 teilweise, 141/2, 141/3, 141/4 teilweise, 141/5, 142/2, 142/4, 142/5 teilweise, 143/2, 143/3, 143/4 teilweise, 144 teilweise, 145/2 teilweise, 146/1 teilweise, 146/2, 151/1, 151/3 teilweise, 152 teilweise, 153/1, 153/3, 153/4, 153/6, 153/7 teilweise, 154/1, 154/2, 154/3 teilweise, 155/1, 155/2 teilweise, 156 - 158 teilweise, 159, 160 - 162 teilweise, 163/2 teilweise, 164/1, 164/2 teilweise, 165 - 167 teilweise, 168/1, 168/2, 168/3 teilweise, 169 - 171 teilweise, 172 und 173 teilweise

Gemarkung Brüssow
Flur 1
Flurstücke 1/3, 1/4, 1/7, 1/8 („Am Sportplatz“), 1/13, 1/14 teilweise, 2 - 5 teilweise, 6, 7, 8/2, 8/3 - 8/5, 9/1 - 9/4, 10, 11/1, 12/2 („Am Sportplatz“), 12/3 - 12/5, 13/1, 13/2, 13/4, 13/6 - 13/7, 14/1, 15/2 - 15/3, 16/1 - 16/2, 17 - 19, 20/1, 20/3, 20/4, 21 - 23, 24/4 („Am Sportplatz“), 25/6, 25/7, 25/9 - 25/13, 25/15 teilweise, 25/17, 25/19 teilweise, 25/20 - 25/24, 26/1 teilweise, 26/4, 26/5 teilweise, 27/7, 27/13, 27/14 teilweise, 27/15, 27/16 teilweise, 27/17, 27/18, 29/5 und 29/6

Gemarkung Brüssow
Flur 3
Flurstücke 27/1 teilweise, 27/4 teilweise, 27/5 teilweise, 27/6 teilweise, 28/4, 29/4, 30/5 und 30/6

Die Gesamtfläche des Satzungsänderungsgebietes beträgt rd. 24,75 ha.

Der Ortsteil Lühmannsdorf ist an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz angebunden.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung werden die Träger der Ver- und Entsorgung zum Stand der Erschließung abgefragt und die örtliche Feuerwehr hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung gehört.

4. Planungsziele

4.1 Inhalt der Planänderung

- Klarstellungsflächen
(§ 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden deklatorisch mit einer gestrichelten Linie dargestellt.

Mit dieser Regelung erfolgt eine eindeutige Abgrenzung des Verlaufs der tatsächlichen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich, die Klarheit für behördliche Beurteilungen schafft.

Die Abgrenzung orientiert sich im Wesentlichen am Gebäudebestand, der Abgrenzung der Hofflächen und der Tiefe der Bebauung der Nachbargrundstücke.

Wo dies zur Gewährleistung der Rechtseindeutigkeit notwendig ist, erfolgten Vermaßungen.

Es liegen Anträge von Grundstückseigentümern an der „Giesekehäger Reihe“ zur Ermöglichung der Errichtung von Wohnbebauung zurückgesetzt von der „Giesekehäger Reihe“ bzw. in zweiter Reihe vor.

In der Klarstellungs- und Abrundungssatzung wurde bisher in „§ 2 Festsetzungen“ unter Absatz (2) folgende Regelung getroffen:

„Die Bebauung entlang der „Giesekehäger Reihe“ wird einreihig festgeschrieben.“

Im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung soll diese Festsetzung gestrichen werden.

Begründung:

Seit Inkrafttreten der Satzung 1996 sind beidseitig der „Giesekehäger Reihe“ bestehende Baulücken geschlossen worden. In zweiter Reihe ist Bebauung von städtebaulichem Gewicht entstanden, die vornehmlich aus Nebengebäuden besteht.

Vereinzelte Standorte weisen auch Wohngebäude in zweiter Reihe auf. Hierfür wurden im Vorfeld Ausnahmegenehmigungen erteilt.

Mit dem Wegfall der Festsetzung zur Zulässigkeit von Bebauung, ausschließlich in erster Reihe, kann eine weitere Verdichtung des Bebauungszusammenhangs bewirkt werden. Es werden Standortreserven im Geltungsbereich der Ursprungssatzung erschlossen, die dem gemeindlichen Eigenbedarf entsprechen und den jeweiligen Grundstückseigentümern insbesondere als Bauland innerhalb der Familien zur Verfügung stehen sollen.

Voraussetzung für die Errichtung von Wohnbebauung zurückgesetzt von der „Giesekehäger Reihe“ bzw. in zweiter Reihe ist jedoch, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

- Abrundungsflächen gemäß Satzung von 1996 (alt)
(§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB)

In der Ursprungssatzung sind nördlich der „Giesekehäger Reihe“, beidseitig der Straße „Am Sportplatz“ und nordwestlich der Straße „Oberreihe“ Abrundungsflächen gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ausgewiesen.

Die Abrundungsflächen wurden in die 1. Änderung der Satzung übertragen, mit einer Schrägschraffur gekennzeichnet und die auf den Grundstücken zwischenzeitlich errichtete Bebauung ergänzt.

Auf 11 Abrundungsflächen ist Wohnbebauung entstanden, so dass nunmehr auf den innerörtlichen Grundstücken nur noch begrenzt Bauflächen zur Verfügung stehen, die eine städtebauliche und einwohnermäßige Entwicklung ermöglichen.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 1 „Am Heidberg“ ist nur im Bereich unmittelbar an der „Giesekehäger Reihe“ eine Bebauung erfolgt. Die anderen Flächen im Bebauungsplangebiet sind unerschlossen. Eine zeitliche Eingrenzung für die Erschließung und Bereitstellung von Bauland ist derzeit ungewiss.

- Ergänzungsflächen
(§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen, die durch die angrenzende Bebauung hinreichend geprägt sind, in den Innenbereich einbezogen werden. Den angrenzenden Innenbereichsflächen müssen Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche als erforderliche Zulässigkeitsmerkmale für die Ergänzungsfläche entnommen werden können. Diese Voraussetzungen sind gegeben.

Da immer wieder Bauanfragen eingehen, hat die Gemeinde dies zum Anlass genommen, die aktuelle Bebauungsstruktur einer Bestandsaufnahme zu unterziehen und Möglichkeiten für zusätzliche kleinteilige Ergänzungsflächen zu schaffen.

Über die Klarstellungsflächen hinaus sollen zwei Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ausgewiesen werden.

Die Grundstücke sind mit einer gekreuzten Flächenschraffur gekennzeichnet.

- östlich der Straße „Am Sportplatz“
(Teilflächen der Flurstücke 14/1, 15/3, 16/2 und 23 in der Flur 1, Gemarkung Brüssow)
Die Grundstücke sind bisher gemäß Darstellung in der Planzeichnung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung in einer Tiefe von 25 m, gemessen von der Straße „Am Sportplatz“, als Abrundungsflächen gekennzeichnet.
Mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung soll auf den Grundstücken bis in eine Tiefe von 50 m, gemessen von der Straße „Am Sportplatz“, Bebauung zugelassen werden.
Die zusätzlich einbezogenen Grundstücksflächen (Bereich zwischen 25 m und 50 m) sind bisher in der Planzeichnung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung als „Flächen für landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung“ festgesetzt und werden entsprechend genutzt.
Die Festsetzung soll gestrichen und durch die Darstellung als Ergänzungsfläche § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ersetzt werden.

Die ausgewiesene Bebauungstiefe von 50 m würde unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung bei ein- bis maximal zweireihiger Bebauung die Errichtung von bis zu drei Wohngebäuden ermöglichen.

- nordwestlich der „Oberreihe“
(Teilflächen des Flurstückes 27/1 in der Flur 3, Gemarkung Brüssow)
In der Ursprungssatzung wurde die Fläche auf einer Breite von 50 m und in einer Tiefe von 40 m für landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung, als Gehölzerhaltsfläche und Löschwasserentnahmestelle festgesetzt.
Die Fläche wird aktuell ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.
Gehölzbestand und Löschwasserentnahmestelle existieren nicht mehr.
Daher wird die Fläche als zusätzliche Ergänzungsfläche für eine Bebauung ausgewiesen.
Angenommen wird eine einreihige Bebauung mit bis zu zwei Wohngebäuden.

Für die vormals als Flächen für landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung bzw. Flächen zum Erhalt von Gehölzen und Löschwasserentnahmestelle festgesetzten Grundstücksflächen wird somit durch Einbeziehung in den Innenbereich mit Rechtskraft der Satzungsänderung Baurecht geschaffen.

Durch entsprechende Festsetzungen im Text (Teil B) wird die Einfügung der geplanten Bebauung sichergestellt.

Die Ergänzungsflächen liegen an öffentlichen Wegen und die Erschließung kann durch Erweiterung der vorhandenen Ortsnetze gesichert werden.

Bilanzierung der Wohnbaukapazitäten

Es wird eingeschätzt, dass mit der Satzungsänderung auf den Klarstellungs-, Abrundungs- und Ergänzungsflächen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten mit einer Kapazität von **rd. 15 Wohneinheiten** geschaffen werden.

Die ausgewiesenen Wohnbaukapazitäten werden im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in der Gesamtbilanzierung der Wohnbaukapazitäten eingestellt.

- Öffentlicher Parkplatz
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Der nordwestlich des Gemeindezentrums errichtete Parkplatz wurde in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

- Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

In der Ursprungssatzung sind die Flächen zwischen dem Parkplatz am Gemeindezentrum und der Straße „Am Sportplatz“ als Flächen für landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung bzw. Flächen zum Erhalt von Gehölzen ausgewiesen.

Entsprechend der aktuell Vorort vorgefundenen Bestandssituation wurden Flächen in der 1. Änderung der Satzung als öffentliche Grünflächen mit Einzelbaumbestand bzw. als private Grünflächen festgesetzt.

- Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen
(§ 9 (1) 25 b) BauGB)

Die Flurstücke 8/3, 10 und 11/2 in der Flur 1, Gemarkung Giesekehagen und das Flurstück 125/7 in der Flur 1, Gemarkung Lühmannsdorf werden entsprechend Ausweisung in der Ursprungssatzung als Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen gemäß § 9 (1) 25 b) BauGB mit dem Planzeichen 13.2.2 der PlanzV dargestellt.

Im Text (Teil B) sind in den Nachrichtlichen Übernahmen unter Punkt 2 die zum Schutz der Gehölze zu beachtenden gesetzlichen Vorschriften dargelegt.

4.2 Planzeichnung (Teil A)

- Kartenmaterial

Um rechtssichere Regelungen treffen zu können, wurden als Grundlage für die Planzeichnung (Teil A) die vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern - Greifswald bereitgestellten Katasterdaten mit Stand 03-2016 verwendet.

Die Planzeichnung (Teil A) wurde im Maßstab 1 : 2.000 angelegt.

Die Katasterunterlagen geben den tatsächlichen Gebäudebestand nicht vollständig wieder.

Die nicht in den Katasterunterlagen enthaltenen, jedoch für die städtebauliche Beurteilung relevanten Gebäudebestände wurden anhand von Luftaufnahmen und Lageplänen ergänzt. Zur Unterscheidung vom katasterlich vermessenen Bestand wurden die nachträglich eingetragenen Gebäude entsprechend Erläuterung in der Zeichenerklärung grau unterlegt.

Die Gebäudebestände im Umfeld des Änderungsgebietes wurden nicht vom Katasteramt abgefordert, da die damit zusätzlich verbundenen Kosten die Möglichkeiten der Gemeinde übersteigen.

- Geltungsbereich
(§ 9 (7) BauGB)

Der Geltungsbereich der Satzungsänderung ist in der Planzeichnung (Teil A) mit einer dicken gestrichelten Abgrenzungslinie mit dem Planzeichen 15.13 der PlanzV gekennzeichnet.

Wo nur Teilflächen von Grundstücken einbezogen wurden, erfolgte eine Vermaßung.

Der Geltungsbereich des südlich der „Giesekehäger Reihe“ angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 1 „Am Heidberg“ wurde nachrichtlich mit einer grauen gestrichelten Abgrenzungslinie (abgewandeltes Planzeichen 15.13 der PlanzV) dargestellt.

4.3 Textliche Festsetzungen (Teil B) und Nachrichtliche Übernahmen

I. Planrechtliche Festsetzungen für die Abrundungsflächen gemäß Satzung von 1996 (alt) und für die Ergänzungsflächen gemäß der 1. Änderung

1. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Zulässig sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss.

Begründung der Festsetzung:

Die Obergrenze für die Geschossigkeit mit maximal einem Vollgeschoss korrespondiert mit der in Lühmansdorf vorherrschenden Gebäudestruktur und würdigt eine harmonische Einfügung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Untersetzt wird diese städtebauliche Absicht mit den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung.

In der Landesbauordnung M-V ist hinsichtlich der Definition Vollgeschoss festgelegt, dass Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse gelten.

Dies bedeutet, dass der Ausbau des Dachgeschosses zulässig ist, wenn dieser gemäß vorgenannter Definition unter zwei Drittel der Grundfläche erfolgt.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22(2) BauNVO)

Für die geplante Bebauung wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Begründung der Festsetzung:

Die auf den Ergänzungsflächen geplante Bebauung soll in offener Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO erfolgen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Mit dieser Regelung wird bewirkt, dass sich die geplante Bebauung der in der Ortslage vorherrschenden Bauweise anpasst.

3. Festsetzungen zum Naturschutz (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

(1)

Der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG ist wie folgt auszugleichen:

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

20 m ²	Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität)
1 Stck.	Baum (2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

(2)

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

(Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(3)

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

Begründung der Festsetzungen:

Die Festsetzungen zum Naturschutz berücksichtigen das Gebot zum Erhalt der Naturgüter sowie zur Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Mit den Festlegungen zum Ausgleich der Biotopverluste durch geplante Bebauungen sowie den Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücke werden Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert bzw. kompensiert. Neben der Art des Ausgleichs werden auch Festsetzungen zur zeitlichen Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen getroffen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften für die Abrundungsflächen gemäß Satzung von 1996 (alt) und für die Ergänzungsflächen gemäß der 1. Änderung (§ 9 (4) BauGB)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) LBauO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)

1.1 Fassade

Für die geplanten Hauptgebäude sind für die Oberflächen der Fassaden nur Putz, Sichtmauerwerk, Fachwerk, Naturholzverkleidungen und Glaskonstruktionen zulässig.

1.2 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind nur gleichgeneigte, symmetrische Zelt-, Sattel- sowie Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 ° zulässig.

1.3 Dacheindeckung

Als Bedachungsmaterial der Hauptgebäude ist nur Hartbedachung zulässig.

Begründung der Festsetzungen:

In den Text (Teil B) wurden unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB“ Regelungen aufgenommen, die im Kontext mit den planrechtlichen Festsetzungen die Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Qualität garantieren sollen.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

Die Bebauung im Ortsteil Lühmannsdorf ist vornehmlich von einer eingeschossigen Bebauung mit Satteldächern gekennzeichnet. In der Fassadengestaltung sind Putz und Sichtmauerwerk dominierend.

Die Festsetzungen zur Eingeschossigkeit in Korrespondenz mit Bestimmung einer Mindestdachneigung von 25° wurden entsprechend der Zweckbestimmung der Ergänzungsflächen für den individuellen Wohnungsbau, zur Sicherstellung des Einfügungsgebotes und einer harmonischen Höhenentwicklung getroffen.

Die Festlegungen zur Fassaden- und Dachgestaltung betreffen ausdrücklich nur die Hauptgebäude, um den Bauherren bei der Errichtung der untergeordneten Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäuden den notwendigen Planungsspielraum einzuräumen.

2. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. der Punkte 1.1 bis 1.3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Begründung der Festsetzung:

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Nichteinhaltung der Vorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung dar.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß §44 BNatSchG sind zu beachten. Durch Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Baumfällungen sowie Gebäudeabbrüche sind in den Zeiträumen vom 1. März bis 30. September nicht zulässig.

(3)

Vor Abbruch von Gebäuden ist der Nachweis gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu führen, dass eine Betroffenheit geschützter Arten nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen wird.

Begründung der Festsetzung:

Im Geltungsbereich der Satzungsänderung sind die Belange des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen. Maßgebend sind die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG, die eine Tötung, Störung und Schädigung von besonders und streng geschützten Tierarten, ihren Habitaten und Nistplätzen verbieten.

Im Siedlungsbereich sind insbesondere Gebäude und Gehölzbestände potentielle Lebensräume für geschützte Tierarten.

Sind Baumfällungen und Gebäudeabbrüche erforderlich, sind diese in den gemäß BNatSchG festgesetzten Zeiträumen umzusetzen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Belange des Denkmalschutzes (§ 9 (6) BauGB)

Baudenkmalpflege

Im Planänderungsgebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmalpflege

Derzeit sind im Planänderungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jederzeit Funde entdeckt werden können, sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:

(1)

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

(2)

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3)

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Begründung der Festsetzung:

Derzeit sind im Planänderungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Dies wurde mit Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 03.01.2017 bestätigt.

Da aber jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde entdeckt werden können, wurden o. g. Hinweise aufgenommen.

2. Gehölzschutz

(1)

Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt. Dies gilt nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällendes Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

(2)

Bei Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

Begründung der Festsetzung:

Die Gemeinde Lühmansdorf verfügt über keine Baumschutzsatzung. Es sind demzufolge die Maßgaben des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V zu beachten.

Sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen erforderlich, ist ein begründeter Antrag auf eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen. Diese legt den Ersatz für Baumfällungen in Form von Ausgleichspflanzungen gemäß den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses M-V fest.

5. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzungsänderung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB ist „Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter bestehen.“

Diese Voraussetzungen werden aus folgenden Gründen durch die vorliegende Planänderung erfüllt:

Die Gemeinde Lühmannsdorf verfügt noch nicht über einen Flächennutzungsplan. Die Satzungsänderung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da diese sich auf die Verdichtung, Verfestigung und kleinteilige Ergänzung einer bereits vorhandenen Siedlungsstruktur beschränkt.

Die Abrundungs- und Ergänzungsflächen sind gegenüber den Klarstellungsflächen flächenmäßig und kapazitiv untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt.

Mit der Satzungsaufstellung dokumentiert die Gemeinde Lühmannsdorf die Planungsabsicht zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Lühmannsdorf und unterstützt die individuellen Planungsabsichten der Bewohner.

Die im Text (Teil B) der Satzung getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass sich die auf den Abrundungs- und Ergänzungsflächen zulässigen baulichen Anlagen von der Kubatur und äußeren Gestaltung in das Ortsbild einfügen.

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich.

Durch die 1. Planänderung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

6. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 02.02.2017)

„Der von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte

1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Lühmannsdorf, Ortsbereich südlich der Karl-Marx-Straße in Lühmannsdorf

befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis „Grimmen 2“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.

Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, § 6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“

Von Seiten der Gemeinde werden Auswirkungen des Vorhabens auf die Bergbauberechtigung nicht gesehen.

Landesbehörden

- **Straßenbauamt Neustrelitz**

(Stellungnahme vom 10.01.2017)

„Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich entlang der B 111 rechtsseitig von ca. km 2.375 - ca. km 2.620 im Abschnitt 090. Die B 111 ist von km 2.449 - km 3.926 im Abschnitt 090 als Ortsdurchfahrt (OD) Lühmannsdorf festgesetzt, so dass sich der Geltungsbereich der Satzung größtenteils innerhalb der OD befindet. Im Bereich der freien Strecke verläuft der Geltungsbereich der Satzung entlang der Bundesstraße außerhalb der Anbauverbotszone.

Die verkehrliche Erschließung der ausgewiesenen Ergänzungsflächen erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen.

Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 111 berücksichtigt wird und die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flurstücke ausreichend vor Immissionen geschützt werden.

Die Straßenbauverwaltung wird infolge der zukünftigen Bebauung der angrenzenden Grundstücke keine Kosten für gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen.

Seitens des Straßenbauamtes Neustrelitz wird dem vorgelegten Entwurf der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Lühmansdorf mit dem Stand 09-2016 zugestimmt."

Durch die Bauherren sind die immissionsschutzrechtlichen Belange in die Objektplanung einzustellen und ggfs. notwendige passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**
(Stellungnahme vom 03.02.2017)

„Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Die Grundstückseigentümer haben eigenständig rechtzeitig vor Bauausführung ein entsprechendes Auskunftersuchen zu beantragen.

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern-Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt und hat keine weiteren Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz vorgebracht.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde**
(Stellungnahme vom 12.01.2017)

„Betroffene Landwirtschaftsbetriebe, als Nutzer der im Geltungsbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen, sind rechtzeitig in die Bauleitplanung einzubinden.

Bewirtschaftungsplanungen, auch hinsichtlich der EU-Agrarförderung, können dann rechtzeitig konkretisiert werden.“

Es obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern ggfs. vorliegende landwirtschaftliche Belange privatrechtlich zu regeln.

- **Forstamt Jägerhof**

(Stellungnahmen vom 27.01.2017/06.03.2017)

Das Forstamt Jägerhof hat mit Stellungnahme vom 27.01.2017 folgende Feststellungen getroffen:

„Zu den vorliegenden Unterlagen nehme ich als örtlich zuständige Forstbehörde gemäß § 32 Abs. 3 des LWaldG 1 im Auftrag des geschäftsführenden Vorstandes der Landesforstanstalt M-V wie folgt Stellung:

Grundlagen

Gemäß § 10 LWaldG haben Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, Entscheidungen nur im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde zu treffen.

Als Wald im Sinne des § 2 LWaldG gelten alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen: zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren.

Als Wald gelten auch Waldwiesen, Waldblößen sowie als Vorwald dienender Bewuchs.

Waldflächen

Im Geltungsbereich des ausgewiesenen Innenbereichs stocken keine Waldgehölze im Sinne des § 2 LWaldG.

Südlich an die geplante Ausweisung des Innenbereichs im Bereich der Flurstücke 23/2 bis 16 in der Gemarkung Giesekehagen Flur 1 befindet sich eine Waldfläche.

Die auf dem Flurstück 26, angrenzend an die Flurstücke 27 und 28 (Gemarkung Giesekehagen, Flur 1), befindlichen Kieferngehölze entsprechen nicht der Walddefinition.

Waldabstand

Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Eine Unterschreitung dieses gesetzlich vorgeschriebenen Abstandes zum Wald ist nach § 3 Abs. 1 der WAbstVO M-V² für Wohnbebauungen in der ausgewiesenen Waldabstandsfläche nicht genehmigungsfähig (siehe Lageskizze). Für diesen Bereich sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 2 WAbstVO M-V nicht anzuwenden.

Mögliche sonstige Ausnahmen werden durch die Forstbehörde im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren beurteilt. Für eine forstbehördliche Einschätzung dazu werden immer die aktuellen, örtlichen Gegebenheiten zu Grunde gelegt.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung vorgenannter Aspekte wird von Seiten der Forstbehörde vorerst kein Einvernehmen zum vorliegenden Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsbereich Lühmannsdorf (Stand 09/2016) hergestellt.

Wohnbebauungen für den Waldabstandsbereich (Lageskizze) sind nicht unzulässig.

Die dargestellte Waldabstandsfläche ist für die Ausweisung des Innenbereich herauszunehmen."

Gemäß der mit Stellungnahme vom 27.01.2017 übergebenen Karte liegen Hofflächen der Flurstücke 16 und 17 in der Flur 1 Gemarkung Giesekehagen innerhalb des 30 m- Waldabstandes zu den sich südlich anschließenden Waldflächen.

In der Satzungsfassung wurde der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung um die auf die Flurstücke 16 und 17 reichenden Waldabstandsflächen reduziert.

Auf dieser Grundlage wurde durch das Forstamt Jägerhof mit Stellungnahme vom 06.03.2017 folgende abschließende Zustimmung zum Vorhaben erteilt:

„Zur vorliegenden, geänderten Satzungsfassung (Stand 03/2017) nehme ich als örtlich zuständige Forstbehörde gemäß § 32 Abs. 3 des LWaldG 1 im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V ergänzend zur Stellungnahme vom 27.01.2017 wie folgt Stellung:

Waldabstand

Aufgrund der Anforderungen, die sich aus dem § 20 LWaldG in Bezug auf Wohnbebauungen ergeben, wurde nach Abstimmung mit dem Planungsbüro UPEG mbH die Grenze des Innenbereichs für die Flurstücke 17 und 18 (Gemarkung Giesekehagen, Flur 1) angepasst.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung vorgenannter Aspekte wird von Seiten der Forstbehörde Einvernehmen zum vorliegenden Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsbereich Lühmannsdorf (Stand 03/2017) hergestellt."

Landkreis Vorpommern-Greifswald

- **Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**

- **Sachbereich Abfallwirtschaft**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, 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.vevo-karlsburo.de/>) verfügbar.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29).

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV - VBG 126 zu beachten.“

- Sachbereich Bodenschutz

„Seit dem 01.07.2012 sind die Landräte und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte Untere Bodenschutzbehörden.

Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind 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 (GVObI. M-V S. 759), 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. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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.

Ist ein Wiedereinbau des anfallenden Bodenaushubs nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren."

- Sachbereich Immissionsschutz

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise bei der späteren Bebauung zu:

Hinweise:

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die 1. BImSchV.

Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38) durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der o.g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfeger durchführen zu lassen.

Insbesondere hinsichtlich bei der Planung haustechnischer Anlagen (z. B. Wärmepumpe) ist sicherzustellen, dass die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503) festgesetzten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Weiterhin sind gem. der §§ 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken."

Die allgemeingültigen Hinweise sind durch die Grundstückseigentümer bei der Planung und Bauausführung zu beachten.

• **Sachgebiet Wasserwirtschaft**

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Teile des nordöstlichen Bereiches der Dorflage befinden sich in der Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung Lodmannshagen Nummer MV-WSG-1947-03 (Beschluss vom 17.09.1981).

Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen. (H)

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. (A)

Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. (A)

Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. (A)
Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. (H)

Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. (H)

Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. (H)

In der Nähe der Dorflage befinden sich Oberflächengewässer zweiter Ordnung Eine abschließende Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes ist einzuholen.) (H)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)“

Die Abgrenzung der Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung Lodmannshagen ist nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt und das Planzeichen in der Zeichenerklärung ergänzt.

Zur Erläuterung der in der Trinkwasserschutzzone IV geltenden Verbote wurde im Text (Teil B) unter „Nachrichtliche Übernahmen“ der Punkt „3. Trinkwasserschutz“ mit den Darlegungen gemäß Absatz 2 der Stellungnahme des Sachgebietes Wasserwirtschaft aufgenommen.

Sonstige Träger öffentlicher Belange

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**

(Stellungnahme vom 17.01.2017)

„In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Sollte durch die zukünftigen Bauherren die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrensenservice, Rufnummer 0800 330 1903, erfolgen.

Wir möchten Sie bitten, den Vorhabenträger auf diesen Punkt aufmerksam zu machen.“

- **E.DIS AG**

(Stellungnahme vom 20.12.2016)

„Unsererseits gibt es keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf und wir erteilen hiermit unsere grundsätzliche Zustimmung.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass im gesamten angezeigten Bereich Versorgungskabel unseres Unternehmens verlegt sind. Eine Überbauung ist nicht gestattet, eine Einbeziehung in diese Maßnahmen wird notwendig sein.

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Elektroenergie ist derzeit bedarfsorientiert vorhanden, zusätzliche Anschlussmöglichkeiten im Rahmen von Lückenbebauungen sind realisierbar. Über die technischen Lösungen können erst nach Vorliegen objekt konkreter Bedarfsanmeldungen Aussagen getroffen werden.

Bitte haben Sie Verständnis, dass nur zu den separat ausgereichten Planungsvorhaben bzw. Bebauungsplänen zum gegebenen Zeitpunkt technische Lösungen analysiert und ausgereicht werden können.

Dadurch kann auf ständige Veränderungen, die unser Netz ebenfalls unterliegen, aktuell, konkret und individuell eingegangen werden. Eine detaillierte Stellungnahme ist zu dieser Zeit nicht möglich, worin perspektivisch über benötigte Flächen für neue Trassen bzw. Stationsstandorte Aussagen getroffen werden können. Daher bitten wir Sie, unsere Bemerkungen zur Kenntnis zu nehmen und Ihre weiteren Planungen mit uns abzustimmen.

Sollten sich in Teilbereichen evtl. Kabelumverlegungen, Tieferlegungen oder besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen, sind diese zu gegebener Zeit gesondert mit uns abzustimmen.“

Die Grundstückseigentümer/Baubetriebe haben sich vor Baubeginn in den Anlagenbestand einweisen zu lassen und mit dem Versorgungsunternehmen die notwendigen Erschließungsvereinbarungen abzuschließen.

- **Gasversorgung Vorpommern GmbH**

(Stellungnahme vom 21.12.2016)

„Aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im o.a. Bereich Versorgungsleitungen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH vorhanden sind.“

Anmerkungen:

Zu beachten sind folgende Sicherheitshinweise:

1. Die Sicherheitsabstände zu unseren Versorgungsleitungen sind einzuhalten. Bei Parallelverlegung: 0,4 m; bei Kreuzungen: 0,2 m. Die Überdeckung der Leitung darf nicht verändert werden.
2. Bei Näherungen unter 0,5 m zu unseren Gasleitungen ist nur Handschachtung zulässig.
3. Werden bei Erdarbeiten Gasversorgungsleitungen beschädigt bzw. wird ausströmendes Gas bemerkt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unsere Betriebsstelle zu benachrichtigen.

Eine örtliche Einweisung ist nicht erforderlich. Sollten Sie dennoch Abstimmungsbedarf haben, wenden Sie sich bitte an Herrn Röpke (Standort Greifswald; Tel. 03834/85405327). Die Sicherheitsabstände zu unseren Gasleitungen sind unbedingt einzuhalten.

Eventuell aus dieser Stellungnahme resultierende Umverlegungen sind nicht Bestandteil dieser Genehmigung. Wenn erforderlich, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.

Vor Baubeginn ist durch den ausführenden Betrieb ein Aufgrabeschein zu beantragen."

Die Grundstückseigentümer/Baubetriebe haben die Hinweise im Rahmen der Erschließung zu beachten.

- **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**

(Stellungnahme vom 16.01.2017)

„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.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen."

Die als regionales Gasversorgungsunternehmen im Verfahren beteiligte Gasversorgung Vorpommern GmbH hat eine Stellungnahme abgegeben, die ebenfalls in die Abwägung eingestellt wurde.

- **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Festland Wolgast**

(Stellungnahme vom 03.01.2017)

„Seitens des Zweckverbandes bestehen keine Einwände gegen die Klarstellungs- und Abrundungssatzung. Die in der Giesekehäger Reihe, in der Oberreihe und in der Straße Am Sportplatz vorhandenen öffentlichen Einrichtungen zur Wasserversorgung und zur Schmutzwasserbeseitigung sind ausreichend dimensioniert. Der Anschluss weiterer Grundstücke (Lückenbebauung) an diese Einrichtungen ist möglich. Eine öffentliche Einrichtung zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung betreibt der Zweckverband in dem vorgenannten Bereich nicht. Die Herstellung einer solchen Einrichtung ist vom Zweckverband nicht vorgesehen.“

- **Amt Züssow, Fachbereich Bürgerdienste, Brandschutz**

(Stellungnahme vom 09.01.2017)

„Im Plangebiet befinden sich drei **Löschwasserentnahmestellen**:

Giesekehäger Reihe „Am Heidberg“	Löschwasserbrunnen	42,00 m ³ /h
Oberreihe, Richtung Brüssow	Löschwasserbrunnen	40,20 m ³ /h
Giesekehäger Reihe/Denkmal	Teich	250 m ³

Diese sind dazu geeignet, den Löschwasserbedarf des Plangebietes i.H.v. 48 m³/h für die geforderten zwei Stunden zu decken. Dementsprechend ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet gewährleistet.

Eine erhöhte Brandgefährdung durch die Änderungssatzung ist nicht erkennbar. Eine Anpassung der Ausrückefolge der zum Einsatz kommenden Freiwilligen Feuerwehren ist daher nicht erforderlich.“

Lühmannsdorf im März 2017

stellv.
Die Bürgermeisterin

