

# Stadt Grevesmühlen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>VO/12SV/2021-431</b>				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 23.02.2021 Verfasser: Bichbäumer, Sandra				
<b>Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB</b>					
<b>Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
04.03.2021	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
09.03.2021	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
18.05.2021	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
20.05.2021	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
01.06.2021	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
14.06.2021	Stadtvertretung Grevesmühlen				

## Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der Satzung über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit den inhaltlichen Festsetzungen sowie der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
2. Der Entwurf der Satzung über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang, sind gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 6 Wochen öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
3. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Grevesmühlen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Ergänzungssatzung nicht von Bedeutung ist.

## Sachverhalt:

Die Stadt Grevesmühlen hat auf Antrag des Vorhabenträgers entschieden, die Ergänzungssatzung Barendorf für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang, aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss zur Schaffung von Baurecht über eine Ergänzungssatzung im Ortsteil Barendorf wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen am 14.12.2020 gefasst.

Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Zielsetzung ist es, das Baurecht durch Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu schaffen.

Gemäß § 1a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind für die Ergänzungsflächen auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Der Ausgleich für Eingriffe wird im Rahmen des Planverfahrens im erforderlichen Umfang gesichert.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Entwurf der Satzung für die Dauer von 6 Wochen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind parallel nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

#### **Diskussion im Bauausschuss:**

Es wird vorgeschlagen, dass die Fassadengestaltung hinsichtlich der Holzverkleidung nicht reguliert werden sollte. Zudem solle die Farbauswahl um die Farben „taubenblau“ und „schwedenrot“ erweitert werden.

Die Satzung wurde hierzu entsprechend des Beschlusses des Bauschusses angepasst. Jedoch ist die Festsetzung fälschlicherweise hinsichtlich der Gestaltung der Fassade mit Holz entfallen. Sollte sich die Stadtvertretung zur Fassadengestaltung mit Holz aussprechen, wäre diese Festsetzung anzupassen.

#### **Diskussion im Hauptausschuss:**

Es wird vorgeschlagen § 4 Abs. 1 dahingehend zu ändern, dass eine Vorgabe der Farbgebung der Dachfarbe entfällt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine finanziellen Auswirkungen

#### **Anlagen:**

Plan

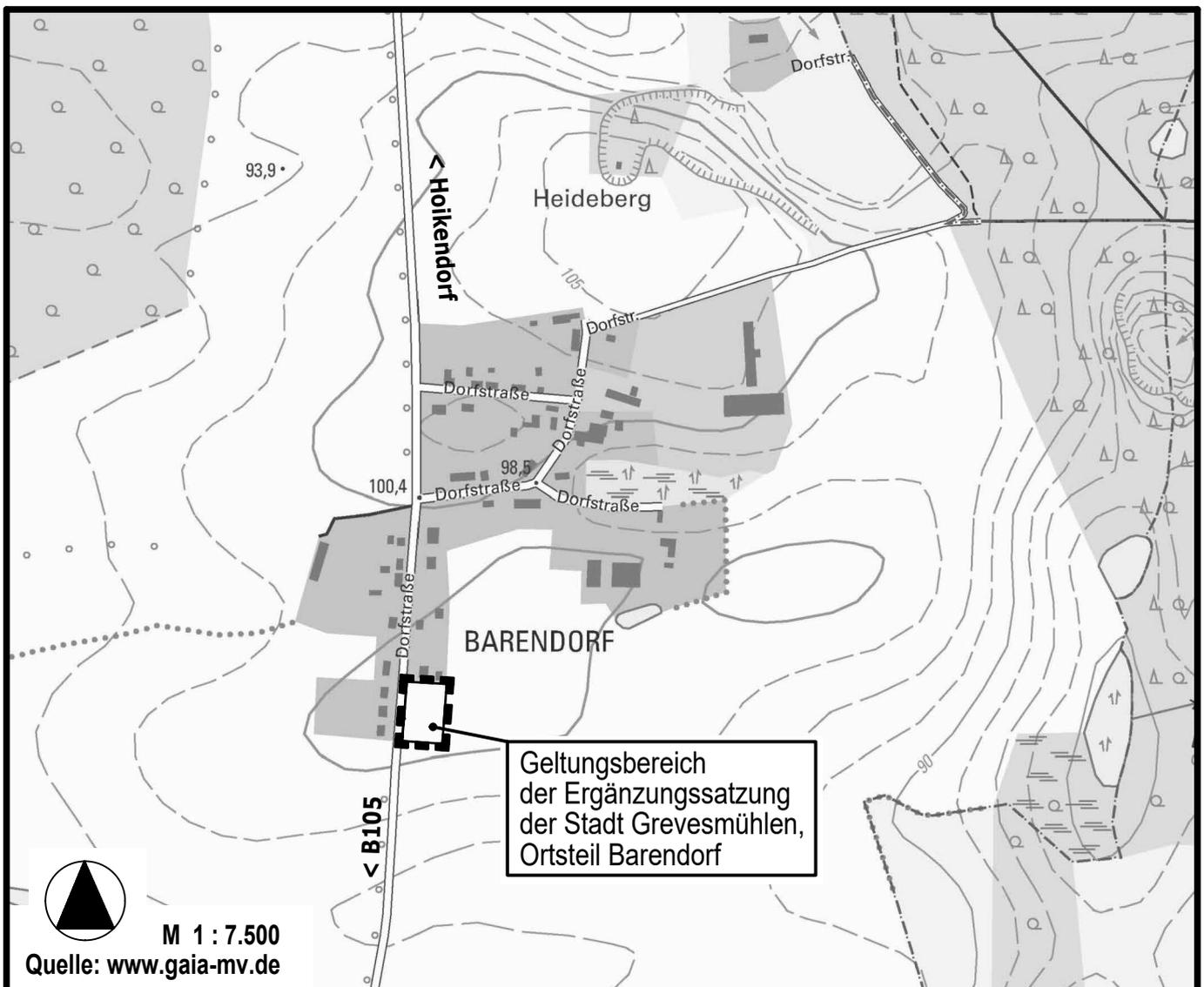
Inhaltliche Festsetzungen

Begründung (wurde gemäß Diskussion im Bauausschuss ergänzt)

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

# BEGRÜNDUNG ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN

FÜR EINEN TEILBEREICH  
DER ORTSLAGE BARENDORF  
SÜDÖSTLICHER ORTSEINGANG  
GEMÄß § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105- 0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: Februar 2021  
ergänzt Mai 2021

**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

zur Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf südöstlicher Ortseingang gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE	
<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und Erforderlichkeit</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
2.1	Räumliche Abgrenzung	3
2.2	Plangrundlage	3
2.3	Bestandteile der Satzung	3
2.4	Planverfahren	3
2.4.1	Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung	3
2.4.2	Verfahrensablauf	4
2.5	Wesentliche Rechtsgrundlagen	4
<b>3.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>5</b>
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.2	Gebiets- und Bestandsituation	5
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	5
4.4	Erschließung	10
<b>5.</b>	<b>Inhalte der Satzung</b>	<b>12</b>
5.1	Ergänzungssatzung	12
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
5.3	Örtliche Bauvorschriften	12
5.4	Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>13</b>
8.1	Boden- und Klimaschutz	13
8.2	Naturschutz	13
8.3	Artenschutzrechtliche Belange	13
8.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	14

8.5	Waldbelange	14
<b>9.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
<b>10.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>14</b>
10.1	Denkmalpflege	14
10.2	Altlasten	14
10.3	Leitungsbestand	15
10.4	Munitionsfunde	15
10.5	Gewässerschutz	16
10.6	Artenschutzrechtliche Belange	16
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>18</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>18</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>18</b>

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Planungsanlass und Erforderlichkeit**

An die Stadt Grevesmühlen wurde der Antrag herangetragen, eine Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf aufzustellen. Die Stadt Grevesmühlen hat am ..... den Beschluss zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung am südöstlichen Ortseingang zu schaffen.

### **2. Allgemeines**

#### **2.1 Räumliche Abgrenzung**

Die Ergänzungssatzung berücksichtigt den südöstlichen Ortseingang von Barendorf. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 2.970 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um eine Ergänzungsfläche.

#### **2.2 Plangrundlage**

Als Plangrundlage für die Ergänzungssatzung dient ein Flurkartenauszug auf der Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS). Die Daten wurden durch den ZVG in Abstimmung mit der Stadt Grevesmühlen für die Bearbeitung zur Verfügung gestellt. Die örtliche Situation ergibt sich aus den Darstellungen.

#### **2.3 Bestandteile der Satzung**

Die Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen für den Ortsteil Barendorf südöstlicher Teilbereich besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit dem Satzungstext,
- Verfahrensvermerke.

Der Ergänzungssatzung wird diese Begründung beigefügt.

#### **2.4 Planverfahren**

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, gemäß § 34 Abs. 4 BauGB, durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen (Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Die Stadt Grevesmühlen stellt für den südöstlichen Ortsbereich die Ergänzungssatzung auf. Die Verfahrensregelungen der Ergänzungssatzung sind anzuwenden.

##### **2.4.1 Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung**

Ergänzungssatzungen dürfen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB nur aufgestellt werden, wenn:

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 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Ergänzungsflächen müssen durch die angrenzende und umgebende Bebauung entsprechend geprägt sein. Die Ergänzungsflächen sind aufgrund ihrer Lage keine Baulücken. Es handelt sich jedoch um eine Arrondierungsfläche am südöstlichen Ortseingang. Durch ergänzende Festsetzungen ist die zukünftige Bebauung zu regeln. Unter Beachtung des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB ist davon auszugehen, dass die zulässigen Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landes UVP-Gesetz M-V unterliegen. Die Ergänzungspotenziale können somit genutzt werden.

In der Umgebung der Ortslage Barendorf befinden sich FFH-Gebiete. Aufgrund der Lage der Ergänzungsflächen zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete. Das GGB „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ befindet sich westlich der Ortslage und ist durch die Straße von der Ergänzungsfläche getrennt. Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten. Das in östliche Richtung gelegene GGB „Jameler Forst, Tressower und Moorsee“ befindet sich in einer Entfernung von etwa 430 m, so dass Auswirkungen auf das Gebiet ausgeschlossen werden können.

Die Ergänzungsflächen befinden sich außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen. Durch die Ergänzungssatzung ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind somit gegeben.

#### **2.4.2 Verfahrensablauf**

Es sind die Verfahrensregeln der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 6 BauGB für die Ergänzungssatzung anzuwenden. Das Verfahren richtet sich somit nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

Im Rahmen des Planverfahrens ist die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Grundlage ist der Beschluss der Stadtvertretung. Die Ausführungen zu dem Verfahrensablauf werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **2.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

Die Stadt Grevesmühlen geht davon aus, dass die Planung in Übereinstimmung mit den überörtlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung besteht. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird somit als geeignet betrachtet.

### **4. Beschreibung des Plangebietes**

#### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Ergänzungsflächen im Wesentlichen als Wohnbauflächen dargestellt. Weitergehende planungsrechtliche Grundlagen für die Bewertung bestehen nicht. Übereinstimmung mit den Zielen des Landschaftsplanes besteht.

#### **4.2 Gebiets- und Bestandsituation**

Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden die Flächen der Ortslage hinsichtlich ihrer Zugehörigkeit zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil überprüft.

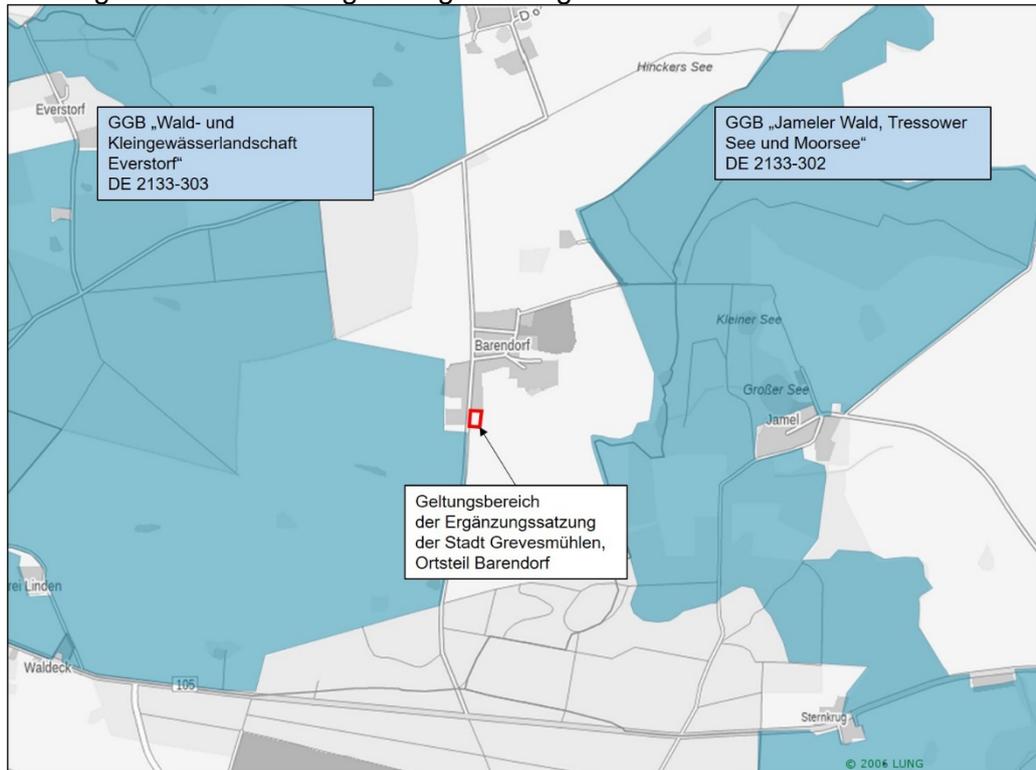
Diejenigen Flächen, die am südöstlichen Ortseingang ergänzt werden sollen, sind derzeit planungsrechtlich nicht geregelt und sind als Flächen für die Landwirtschaft zu beurteilen, werden landwirtschaftlich genutzt. Die Flächendarstellung ergibt sich aus dem Luftbild.

#### **4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

##### Natura 2000-Gebiete

In der Umgebung der Ortslage befinden sich Natura 2000-Gebiete. Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ (DE 2133-303) grenzt unmittelbar westlich an die Ortslage Barendorf sowie die Straße zwischen Barendorf und Bundesstraße B 105 an. Das GGB „Jameler Wald, Tressower See und Moorsee“ (DE 2133-302) befindet sich in ca.

430 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung. Auf Grund der Lage sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten. Vogelschutzgebiete (VGS) befinden sich nicht in der Umgebung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung.

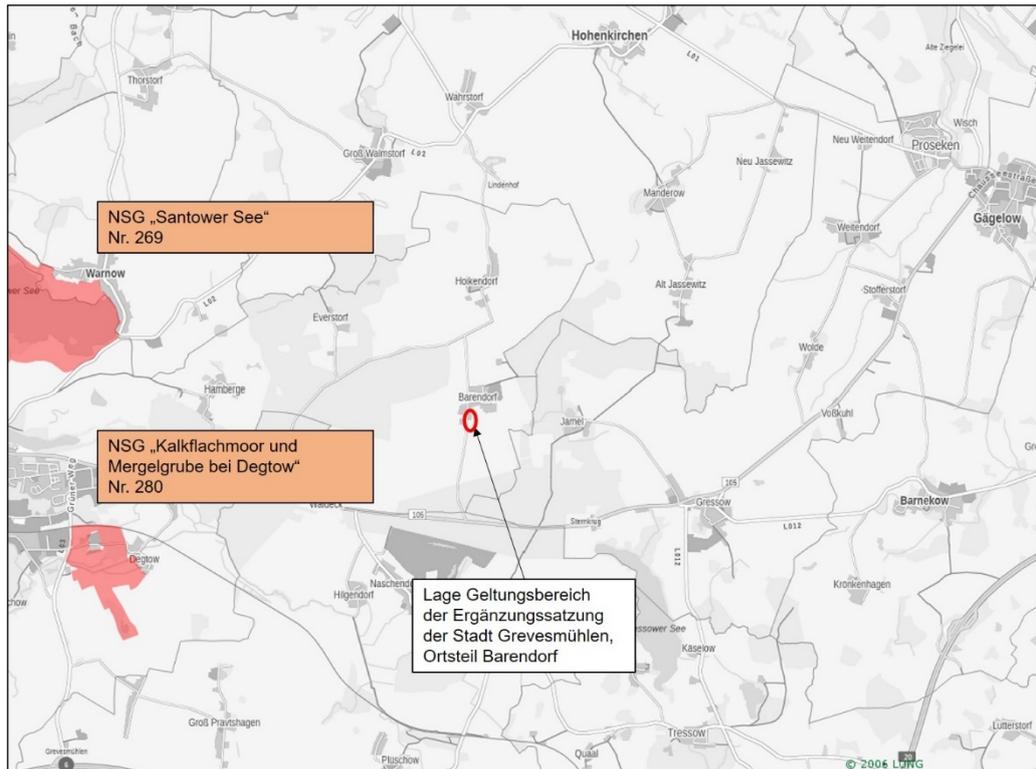


**Abb. 1:** Darstellung der internationalen Schutzgebiete (GGB) in der Umgebung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)  
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.02.2021, mit eigener Bearbeitung)

#### Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

In der unmittelbaren Umgebung der Ortslage befinden sich keine Naturschutzgebiete (NSG) und keine Landschaftsschutzgebiete (LSG).

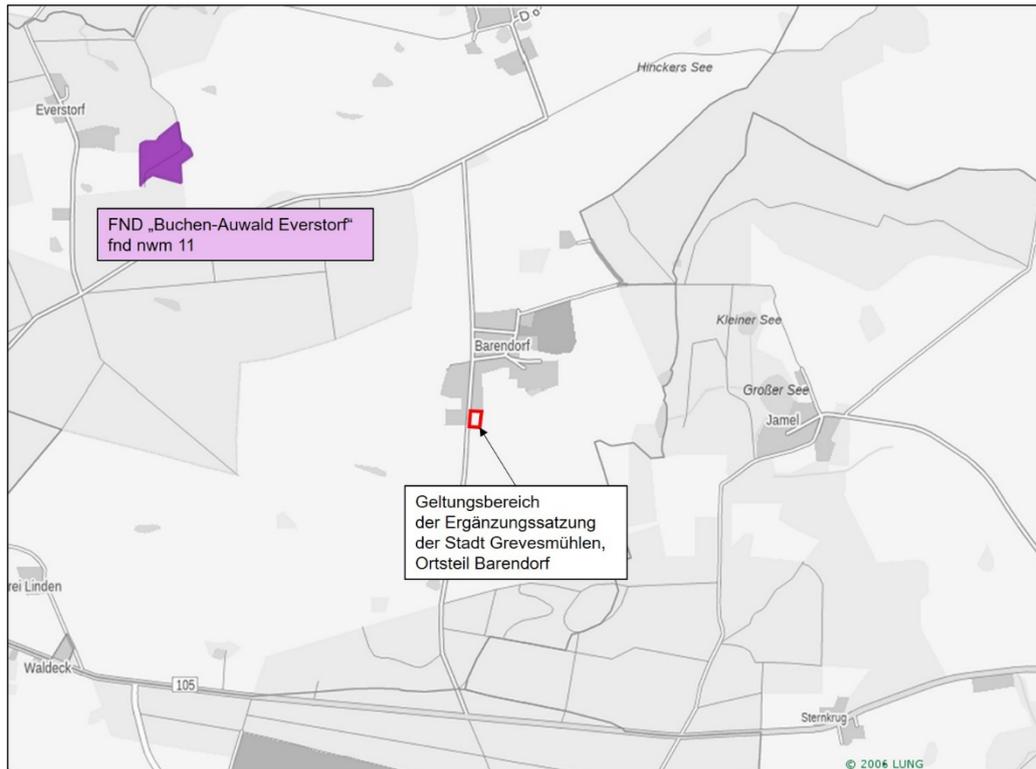
Die Naturschutzgebiete „Santower See“ (Nr. 269) und „Kalkflachmoor und Mergelgrube bei Degtow“ (Nr. 280) befinden sich in ca. 4,5 km Entfernung westlich des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung. Aufgrund der Entfernung sind nachteilige Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete nicht zu erwarten.



**Abb. 2:** Darstellung der nationalen Schutzgebiete (NSG) in der weiteren Umgebung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)  
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.02.2021, mit eigener Bearbeitung)

#### Flächennaturdenkmale (FND)

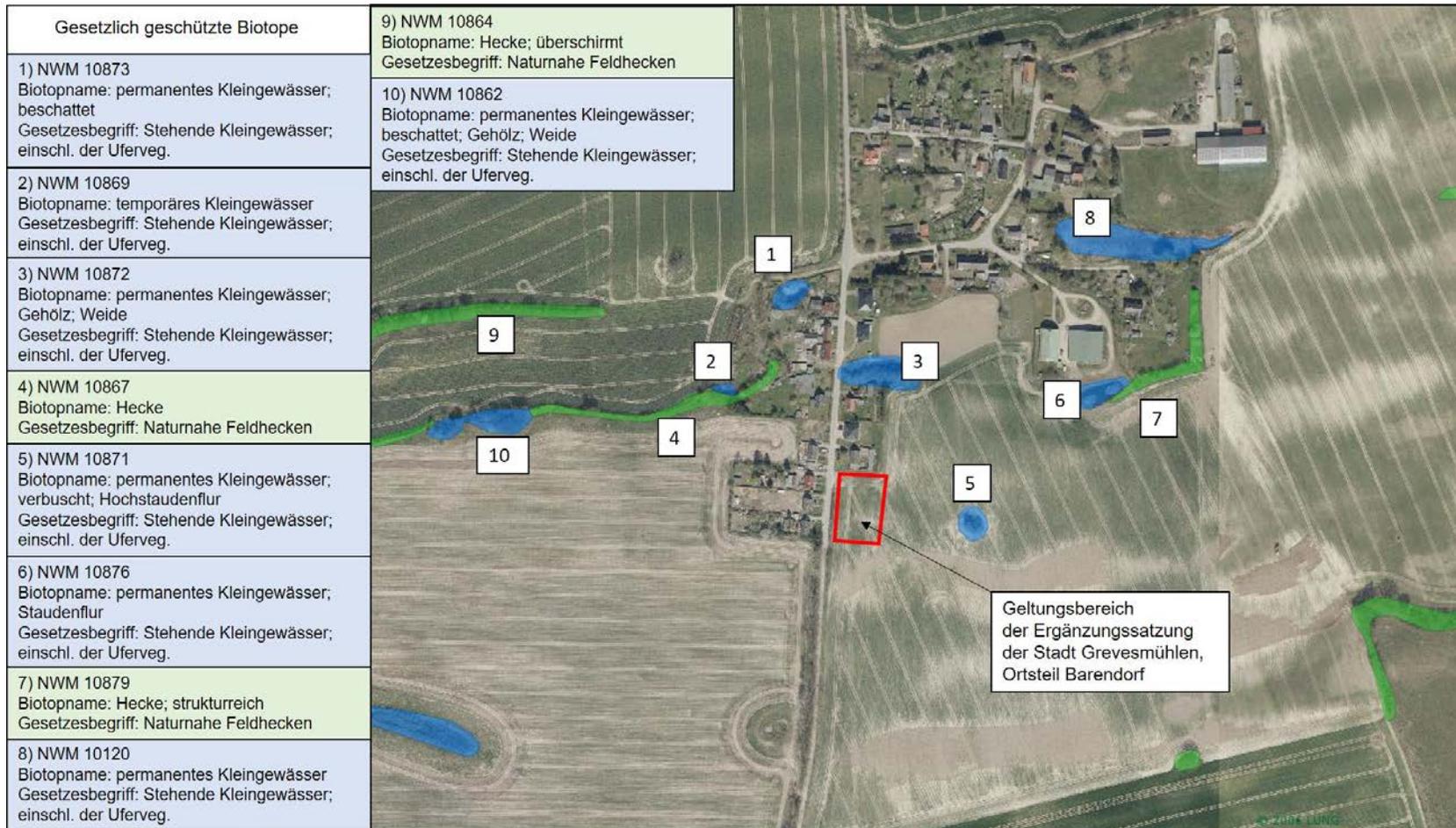
In der Umgebung der Satzung befindet sich ein Flächennaturdenkmal. Das Flächennaturdenkmal „Buchen-Auwald Everstorf“ (Nr. fnd nwm 11) liegt in ca. 1,5 km Entfernung westlich des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung. Aufgrund der Entfernung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.



**Abb. 3:** Darstellung der Flächennaturdenkmale (FND) in der Umgebung Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)  
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.02.2021, mit eigener Bearbeitung)

### Geschützte Biotope

Innerhalb der Ergänzungsfläche befinden sich keine gemäß §20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. In der Umgebung des Gebietes befinden sich geschützte Gewässerbiotope und Gehölzbiotope (siehe nachfolgende Abbildung). Die geschützten Biotope grenzen nicht unmittelbar an den Geltungsbereich der Ergänzungsfläche an. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Ebenso die südlich und östlich umgebenden Flächen des Geltungsbereiches werden bereits landwirtschaftlich genutzt. Die westlich und nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen stellen Wohnbauflächen dar. Es ergeben sich keine weitergehenden Auswirkungen auf die Biotope.



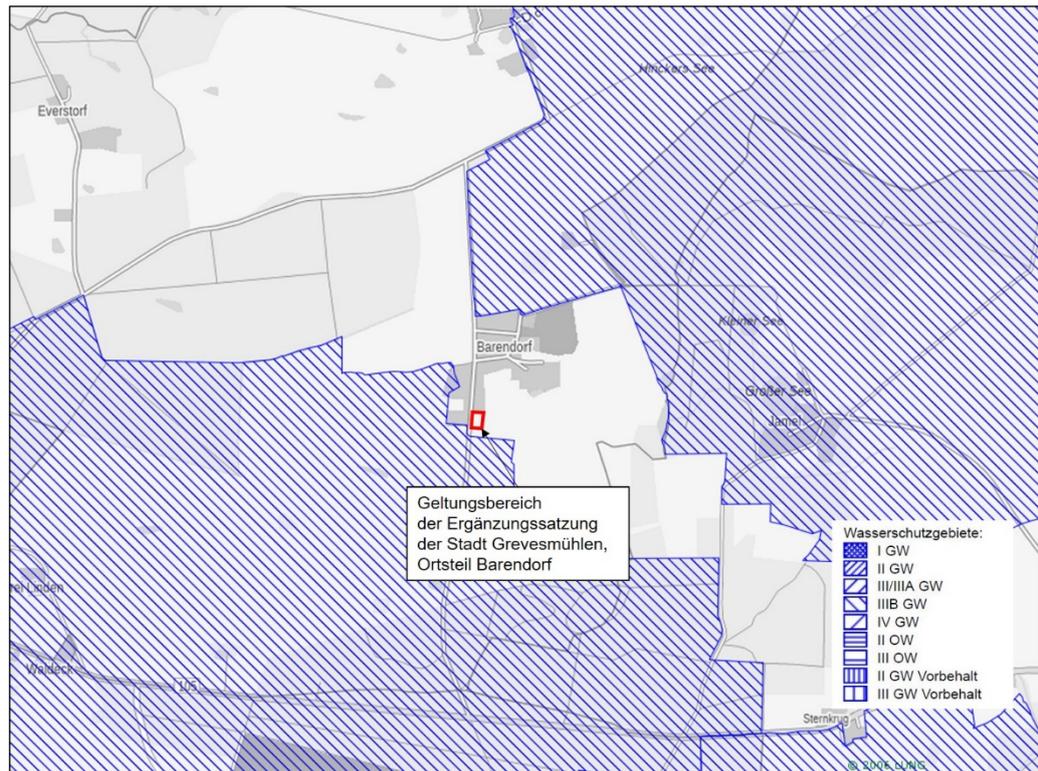
**Abb. 4:** Darstellung der nach § 20 NatschAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)  
(Quelle: LUNG M\_V (CC SA-BY 3.0)), Zugriff 22.02.2021 mit eigener Bearbeitung

### Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung befinden sich keine Schutzobjekte (Einzelbäume, Alleen, Baumreihen). Gemäß Umweltportal ist südlich außerhalb der Ortslage eine Baumreihe entlang der Straße zur Bundesstraße B 105 dargestellt.

### Trinkwasserschutzgebiet

Die Ergänzungsfläche befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Auswirkungen auf die Wasserschutzgebiete sind nicht zu erwarten.



**Abb. 5:** Darstellung der Wasserschutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)  
(Quelle: © LUNIG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.02.2021, mit eigener Bearbeitung)

### Schlussbemerkung:

Eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete und Schutzobjekte ist unter Berücksichtigung der Abstandsflächen der Ortslage zu den Schutzgebieten nicht gegeben.

## **4.4 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist über das vorhandene innerörtliche Straßen- und Wegesystem sichergestellt. Grundstückszufahrten von der Dorfstraße sind herzustellen.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Ortslage Barendorf erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG).

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung der Ortslage Barendorf erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Die Nachweise zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und bereits zur Grundlage der Abwägung zu machen.

#### Löschwasserbereitstellung

Der Feuerschutz in der Ortslage Barendorf ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr der Stadt Grevesmühlen sicherzustellen. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind.

Da sich die neuen Grundstücke der Ergänzungsfläche am Rande der bebauten Ortslage von Barendorf befinden, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung, so wie bereits derzeit bei der vorhandenen Bebauung, durch das vorhandene Leitungsnetz des Zweckverbandes bzw. durch vorhandene Löschwasserteiche abgesichert werden kann und zusätzliche Anforderungen nicht beachtlich sind. Eine abschließende Klärung erfolgt im laufenden Planverfahren.

Anforderungen sind im Brandschutzbedarfsplan zu beachten.

#### Gasversorgung

Für die Ortslage Barendorf ist derzeit eine zentrale Gasversorgung nicht gesichert.

#### Elektroenergieversorgung

Der Ortsteil Barendorf wird durch die Stadtwerke mit elektrischer Energie versorgt. Es ist davon auszugehen, dass Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz der Stadtwerke möglich sind. Eine Beteiligung erfolgt im Verfahren.

#### Telekommunikation

Die Ortslage Barendorf ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG möglich sind.

#### Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Nordwestmecklenburg.

## **5. Inhalte der Satzung**

### **5.1 Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)**

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden einzelne Außenbereichsflächen durch Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Eine Klarstellung der Ortslage erfolgt nicht. Die Flächen stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit der gegenüber angrenzenden Bebauung, sind jedoch aufgrund ihres unbebauten Zustandes ohne Erstellung der Satzung als zu große Baulücke und ohne Baurecht zu bewerten. Mittels einer Ergänzungssatzung können diese Flächen die Qualität von Innenbereichsgrundstücken erreichen.

Die Flächen werden in die Ortslage einbezogen, sie werden als Arrondierungsflächen bewertet. Die Stadt Grevesmühlen macht von der Möglichkeit Gebrauch, für die Ergänzungsfläche einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB zu treffen. Die Festsetzungen werden erforderlich, um über die Prägung der vorhandenen bebauten Umgebung hinaus Vorgaben für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Die angrenzende Bebauung stellt den Rahmen für das Einfügen dar. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung. Ortstypisch ist eine gemischte Nutzungsstruktur mit überwiegender Wohnnutzung.

Auf Ergänzungssatzungen sind § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann im Bereich der Ergänzungsflächen ausgegangen werden.

### **5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Durch inhaltliche Festsetzungen ist die Regelung für die zukünftige Nutzung gegeben. Die Obergrenze für die überbaute Grundfläche wird mit der Grundflächenzahl festgesetzt.

Als Bezugspunkt für Höhenlagen wird die Höhenlage der Dorfstraße als praktikabel angesehen.

Mit den Vorgaben für die Trauf- und die Firshöhen werden die im Ort vorhandenen Spektren berücksichtigt. Da keine Dachneigung festgesetzt ist, sind sowohl flach- als auch steilgeneigte Dächer zulässig.

Wichtig ist, dass die Hauptnutzungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, durch Baugrenzen umgrenzt, entstehen dürfen. Durch Festsetzung wird geregelt, dass zwischen Straße und straßenseitiger Baugrenze keine Garagen und Nebenanlagen entstehen dürfen.

Aufgrund der Ortstypik wird die Traufständigkeit als erforderlich festgesetzt.

Ebenso wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, wie dies in dem Teilbereich des Ortes typisch ist und maximal 2 Wohnungen entstehen dürfen.

### **5.3 Örtliche Bauvorschriften**

Für die örtlichen Bauvorschriften werden Festsetzungen zur Dacheindeckung und für die Gestaltung der Außenwände als erforderlich angesehen. Weitergehende Festsetzungen sind aufgrund der Ortstypik nicht notwendig.

#### **5.4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die Eingriffsverursacher auf verfügbaren Flächen zu erbringen.

Der durch die Realisierung der Satzung über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortsbereich, der Stadt Grevesmühlen entstandene Eingriff soll in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten auf den Flurstücken 61 und 79 der Flur 1 der Gemarkung Barendorf von Süden nach Norden realisiert werden. Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Die Nachweise sind bis zum Satzungsbeschluss zu erbringen.

#### **6. Flächenbilanz**

Die Ergänzungsfläche nimmt eine Größe von 2.970 m<sup>2</sup> ein.

#### **7. Immissionsschutz**

In Angrenzung an die bebaute Ortslage befinden sich bewirtschaftete und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier ist das Auftreten gelegentlich von Emissionen durch die Bewirtschaftung gegeben. Diese müssen als ortsüblich hingenommen werden. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an landwirtschaftlich genutzte Flächen heran als die bereits bestehende Bebauung. Die Planung führt somit nicht zur Verschärfung möglicher Immissionskonflikte.

#### **8. Umweltbelange**

##### **8.1 Boden- und Klimaschutz**

Mit der Festsetzung der Ergänzungsflächen werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Da es sich um Flächen handelt, die bereits verkehrlich erschlossen sind und die Ortslage arrondiert wird, wird diese Vorgehensweise als geeignet angesehen, den Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum für die Stadtgemeinde Grevesmühlen abzusichern; hier im ländlichen Raum.

##### **8.2 Naturschutz**

Unter Berücksichtigung der Lage der Grundstücke an der Dorfstraße und unter Berücksichtigung der südöstlichen Arrondierung wird davon ausgegangen, dass Schutzgebiete und Schutzobjekte nicht beeinträchtigt werden. Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die entsprechenden Eingriffe ausgeglichen werden.

##### **8.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Unter Berücksichtigung der Standortanforderungen ergeben sich aus Sicht der Stadt Grevesmühlen keine weitreichenden Anforderungen. Lebensräume von artenschutzrechtlicher Relevanz werden nicht berührt. Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes sind zu beachten.

#### **8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zusammenhang mit den Eingriffen, die mit einer Neubebauung verbunden sind, zu erbringen. Hierfür ist die Anpflanzung einer Hecke auf zur Verfügung stehenden Grundstücken vorgesehen. Die Feldhecke ist geeignet, die Eingriffe auszugleichen. Die Abstimmung hierzu erfolgt im laufenden Planverfahren unter Berücksichtigung der Abstimmung mit den Behörden und TÖB und insbesondere der Naturschutzbehörde.

#### **8.5 Waldbelange**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung sind Waldbelange nicht berührt.

### **9. Auswirkungen der Planung**

Die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen werden berücksichtigt und im Zuge der Ergänzungssatzung ergänzt. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen, dass es der Arrondierung einer vorhandenen Ortslage dient. Die Arrondierung erfolgt mit dem Ziel, vorhandene Infrastruktur Straße und Ver- und Entsorgungsanlagen zu nutzen. Die Belange von Natur und Umweltschutz sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich nicht erheblich betroffen; erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden erfolgen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit Umsetzung der Planung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Durch die Planung sind insgesamt keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

### **10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

#### **10.1 Denkmalpflege**

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

#### **10.2 Altlasten**

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und

Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Pflicht, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die notwendigen Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast so weit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

### **10.3 Leitungsbestand**

Innerhalb des Satzungsgebietes sind möglicherweise Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Die Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen. Durch den Bauantragsteller ist sicherzustellen, dass mit Errichtung seines Vorhabens keine vorhandenen Leitungen beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind die Leitungen durch Suchschachtung festzustellen. Die Trinkwasserleitung des Zweckverbandes ist von den privaten Flächen in den öffentlichen Raum umzuverlegen.

### **10.4 Munitionsfunde**

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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 Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

## **10.5 Gewässerschutz**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

## **10.6 Artenschutzrechtliche Belange**

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

#### Brutvögel

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

#### Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

### Vorsorgemaßnahmen

#### Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachsens der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht

wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

**Gehölzschutzmaßnahme**

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.



# TEXT - INHALTLICHE FESTSETZUNGEN

## SATZUNG

### der Stadt Grevesmühlen über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467) wurde nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom ..... folgende Satzung über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang (Ergänzungssatzung), erlassen:

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Bereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortsbereich, umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- (2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

##### Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen des Satzungsgebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben 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 einfügt und die Erschließung gesichert ist.

#### § 3

##### Planungsrechtliche Festsetzungen

- (1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt.
- (2) Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude dient die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden Dorfstraße, gemessen in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite in der Senkrechten zur Fahrbahn.
- (3) Gebäude sind nur mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

- (4) Vorhaben mit einer Hauptnutzung sind nur innerhalb der umgrenzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- (5) Darüber hinaus sind Nebengebäude auch außerhalb der für Hauptgebäude vorgesehenen Flächen zulässig. Nebengebäude und Garagen dürfen zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze nicht errichtet werden.
- (6) Die Hauptgebäude sind traufständig zur Straße auszurichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- (7) Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind nur Einzelhäuser zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- (8) Innerhalb der Einzelhäuser sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

#### **§ 4**

#### **Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen**

- (1) Die Dacheindeckung darf innerhalb des Satzungsgebietes nur als rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Hartdacheindeckung erfolgen. Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden sowie glasierten oder edelengobierten Dacheindeckungen ist unzulässig.
- (2) Die Außenwände von Gebäuden sind als geputzte Wandflächen (altweiß, ocker, ziegelrot, schwedenrot und taubenblau) oder als Verblendmauerwerk (ziegelrot) herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig.

#### **§ 5**

#### **Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

- (1) Der durch die Realisierung der Satzung über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortsbereich, der Stadt Grevesmühlen entstandene Eingriff soll in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten auf den Flurstücken 61 und 79 der Flur 1 der Gemarkung Barendorf von Süden nach Norden realisiert werden. Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

#### **§ 6**

#### **Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

- (1) **Denkmalpflege**  
Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3)

DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

(2) Altlasten

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Pflicht, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die notwendigen Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast so weit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

(3) Leitungsbestand

Innerhalb des Satzungsgebietes sind möglicherweise Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Die Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen. Durch den Bauantragsteller ist sicherzustellen, dass mit Errichtung seines Vorhabens keine vorhandenen Leitungen beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind die Leitungen durch Suchschachtung festzustellen. Die Trinkwasserleitung des Zweckverbandes ist von den privaten Flächen in den öffentlichen Raum umzuverlegen.

(4) Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst

ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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 Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

(5) Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

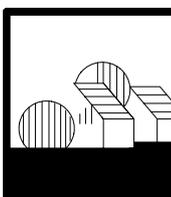
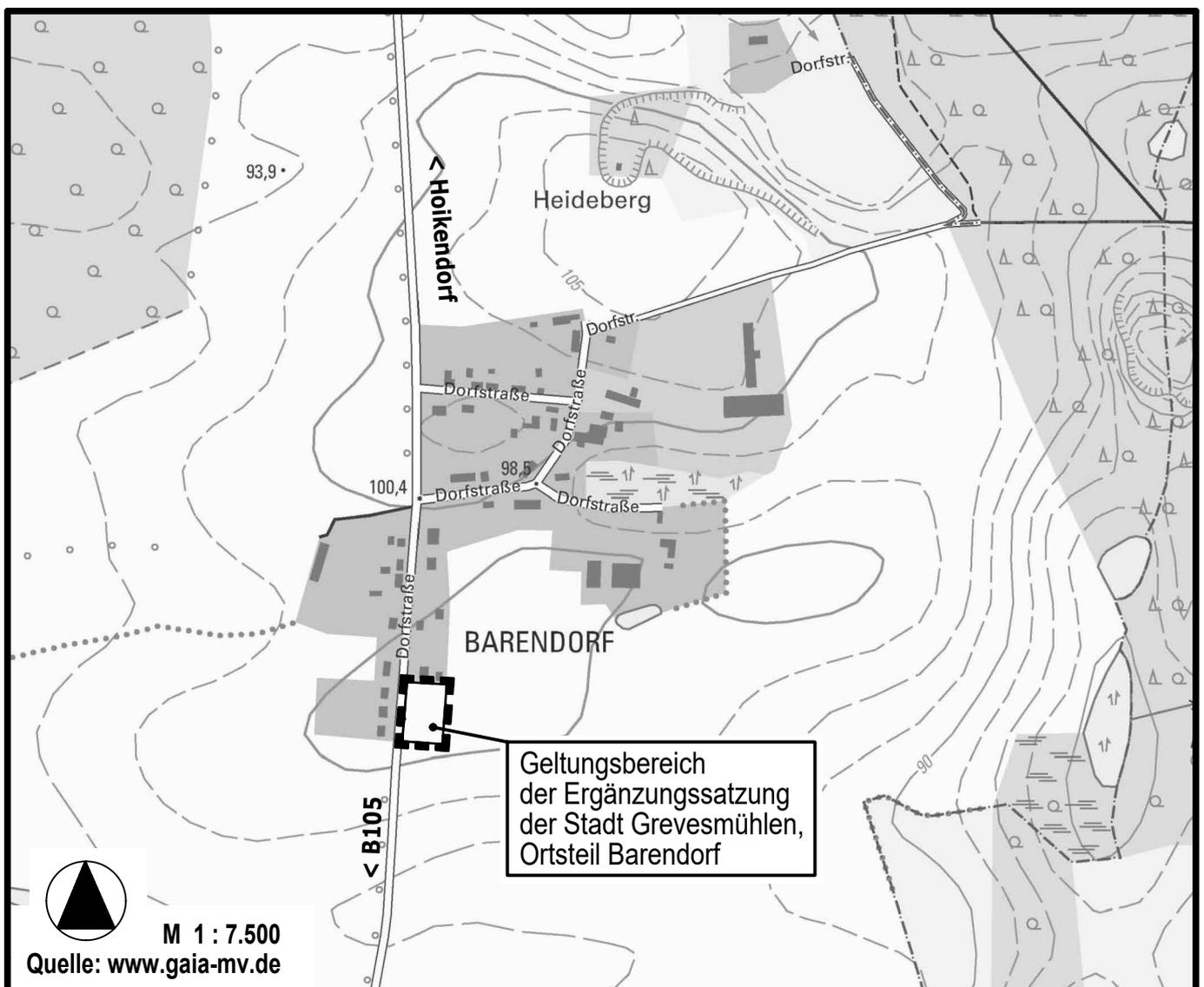
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

## **§ 7 In-Kraft-Treten**

- (1) Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

# ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN

FÜR EINEN TEILBEREICH  
DER ORTSLAGE BARENDORF  
SÜDÖSTLICHER ORTSEINGANG  
GEMÄß § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB



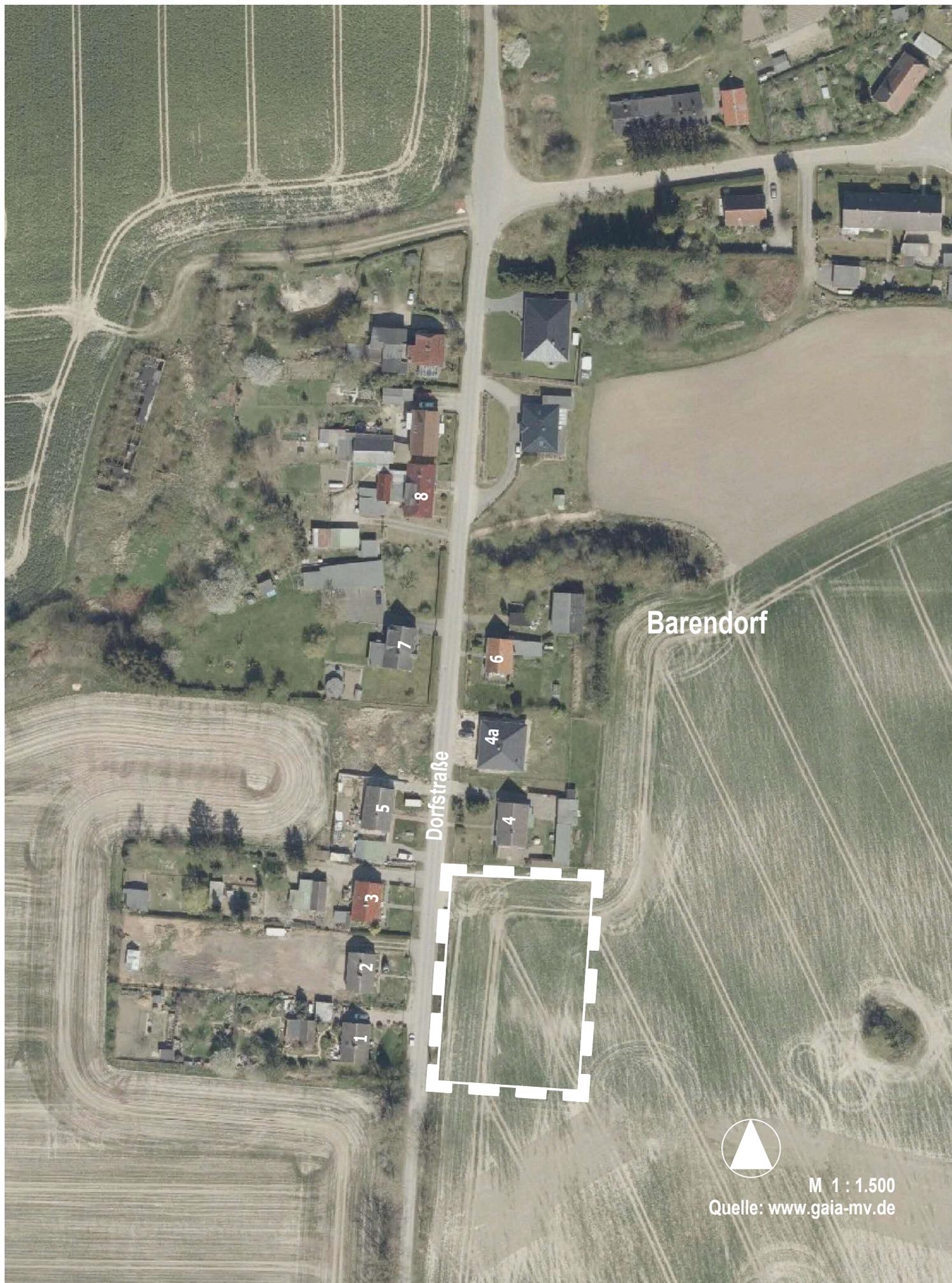
Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105- 0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

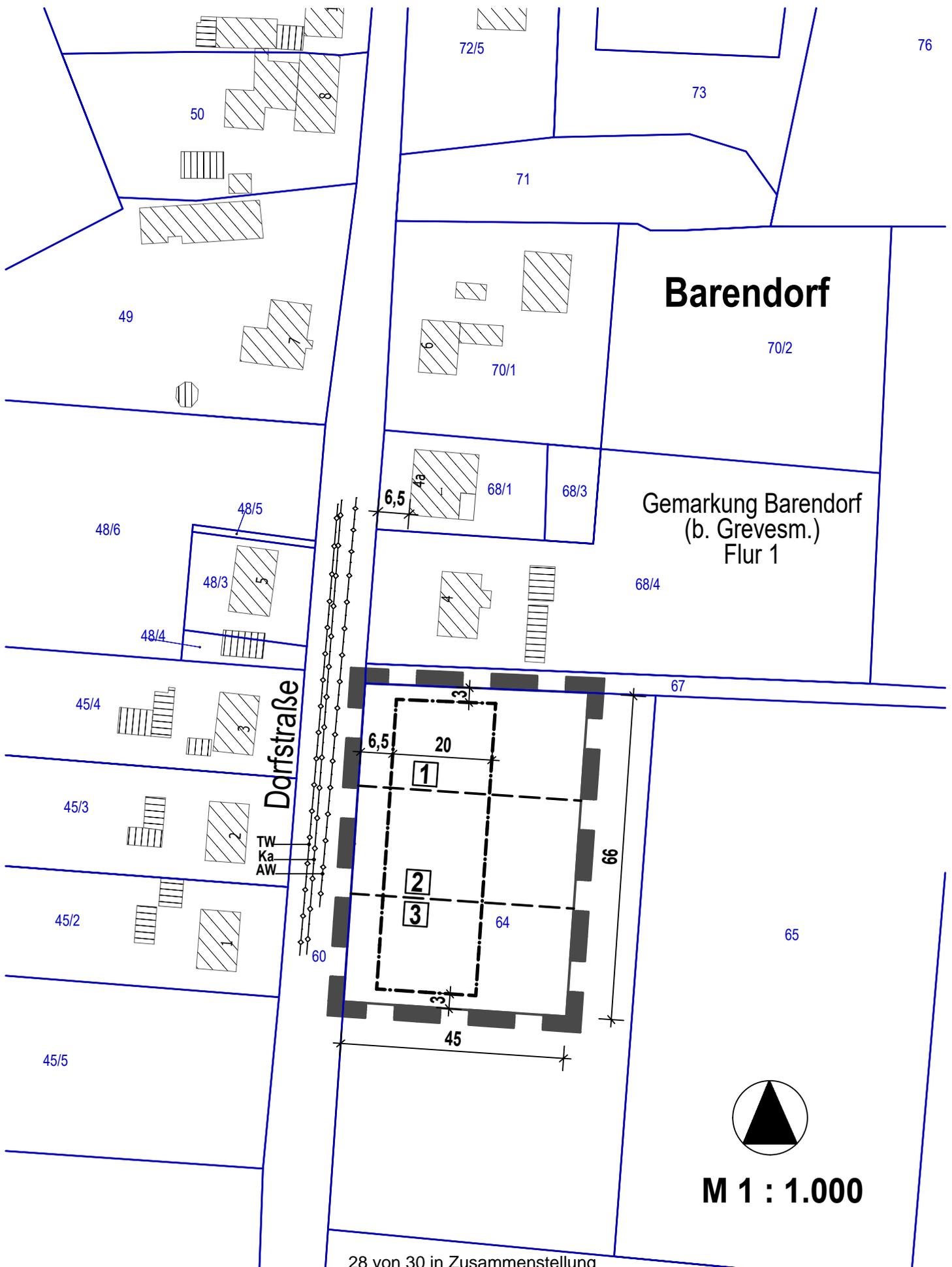
Planungsstand: Februar 2021

**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**

# LAGE AUF DEM LUFTBILD



# PLANZEICHNUNG



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf

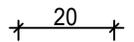


Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen

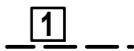
## Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

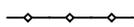


Bemaßung in Metern



in Aussicht genommene Grundstücksgrenze und Grundstücke nach lfd. Nr., z.B. Nr. 1

## Nachrichtliche Übernahme



Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch des Zweckverbandes Grevesmühlen (TW = Trinkwasser, RW = Regenwasser, Ka = Kabel)

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung, am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
2. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am ..... den Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang und die zugehörige Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Abstimmungen mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom ..... erfolgt.
5. Der Entwurf der Ergänzungssatzung bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden in der Stadtverwaltung der Stadt Grevesmühlen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass gemäß § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt Grevesmühlen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Ergänzungssatzung nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung, am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf den Internetseiten der Stadt Grevesmühlen eingestellt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.
6. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .....geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang, der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Grevesmühlen, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

8. Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang, der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Grevesmühlen, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss über die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang, der Stadt Grevesmühlen sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung, am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) wurde hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Grevesmühlen, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister