

# Gemeinde Stepenitztal

Gemeindevertretung Stepenitztal

---

**Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal, Nr: SI/14GV/2015/06**

**Sitzungstermin:** Dienstag, 30.06.2015, 19:00 Uhr

**Ort, Raum:** Gemeindezentrum Mallentin, 23936 Mallentin

---

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2 Bestätigung der Tagesordnung
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 09.06.2015
- 5 Bericht des Bürgermeisters
- 6 Zustimmung zur Wahl des Gemeindeführers **VO/14GV/2015-043**
- 7 Zustimmung zur Wahl des stellvertretenden Gemeindeführers **VO/14GV/2015-042**
- 8 Ernennung des Wehrlührers und seines Stellvertreters zu Ehrenbeamten der Gemeinde Stepenitztal
- 9 Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Gostorf der Gemeinde Stepenitztal **VO/14GV/2015-053**
- 10 Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf hier: Aufstellungsbeschluss **VO/14GV/2015-051**
- 11 Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss **VO/14GV/2015-052**
- 12 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal (ehemalige Gemeinde Mallentin) hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss **VO/14GV/2015-054**
- 13 Beschluss zur Höhe der Aufwandsentschädigung des Wehrlührers und Stellvertreters **VO/14GV/2015-039**

- |    |  |                  |
|----|--|------------------|
| 14 | Beschluss zur Höhe der Aufwandsentschädigung für sonstige Funktionsträger der FF Stepenitztal              | VO/14GV/2015-041 |
| 15 | Wahl eines Vertreters für die Verbandsversammlung des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" | VO/14GV/2015-048 |
| 16 | Anfragen und Mitteilungen  |                  |

**Nichtöffentlicher Teil**

- |    |   |                  |
|----|---|------------------|
| 17 | Antrag auf Stundung Gewerbesteuernachzahlung 2013 | VO/14GV/2015-050 |
| 18 | Anfragen und Mitteilungen                         |                  |

**Öffentlicher Teil**

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 19 | Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse |  |
|----|---|--|

Koth  
Bürgermeister

## Gemeinde Stepenitztal

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/14GV/2015-043</b>			
Federführender Geschäftsbereich: Haupt- und Ordnungsamt		Status: öffentlich			
		Aktenzeichen:			
		Datum: 30.03.2015			
		Verfasser: Herr Heinze			
<b>Zustimmung zur Wahl des Gemeindeführers</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Stepenitztal					

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, der am 14.03.2015 stattgefundenen Wahl von Ulf Stegmann zum Wehrführer der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Stepenitztal zuzustimmen.

### Sachverhalt:

Zur ersten gemeinsamen Jahreshauptversammlung der drei Löschgruppen der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Stepenitztal fand planmäßig die Wahl des Wehrführers statt. Zur Wahl hatte sich als einziger Kandidat Ulf Stegmann gestellt. In einer geheimen Abstimmung wurden 54 Ja-Stimmen, keine Nein-Stimme und keine ungültige Stimme abgegeben. Die Jahreshauptversammlung war laut Anwesenheitsliste mit mehr als zwei Dritteln Anwesender (55 von 70 aktiven Mitgliedern) beschlussfähig laut Satzung.

Information zum Einfluss dieser Entscheidung auf Leitbilder					
Leitbild 1	Leitbild 2	Leitbild 3	Leitbild 4	Leitbild 5	Leitbild 6

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

## Gemeinde Stepenitztal

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/14GV/2015-042</b>			
Federführender Geschäftsbereich: Haupt- und Ordnungsamt		Status: öffentlich			
		Aktenzeichen:			
		Datum: 30.03.2015			
		Verfasser: Herr Heinze			
<b>Zustimmung zur Wahl des stellvertretenden Gemeindeführers</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Stepenitztal					

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, der am 14.03.2015 stattgefundenen Wahl von Roland Cordes zum stellvertretenden Wehrführer der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Stepenitztal zuzustimmen.

### Sachverhalt:

Zur ersten gemeinsamen Jahreshauptversammlung der drei Löschgruppen der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Stepenitztal fand planmäßig die Wahl des stellvertretenden Wehrführers statt. Zur Wahl hatte sich als einziger Kandidat Roland Cordes gestellt. In einer geheimen Abstimmung wurden 53 Ja-Stimmen, zwei Nein-Stimmen und keine ungültige Stimme abgegeben.

Die Jahreshauptversammlung war laut Anwesenheitsliste mit mehr als zwei Dritteln Anwesender (55 von 70 aktiven Mitgliedern) beschlussfähig laut Satzung.

Information zum Einfluss dieser Entscheidung auf Leitbilder					
Leitbild 1	Leitbild 2	Leitbild 3	Leitbild 4	Leitbild 5	Leitbild 6

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

## Gemeinde Stepenitztal

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/14GV/2015-053</b>			
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich			
		Aktenzeichen:			
		Datum: 17.06.2015			
		Verfasser: G. Matschke			
<b>Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Gostorf der Gemeinde Stepenitztal</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
30.06.2015	Gemeindevertretung Stepenitztal				

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Gostorf für eine Teilfläche des Flurstückes 59/30 der Flur 2 in der Gemarkung Gostorf auf der Grundlage des in der Anlage beigefügten Antrages der Grundstückseigentümer vom 22.12.20014 (PE am 23.12.2014) unter der Voraussetzung der Übernahme sämtlich anfallender Kosten durch die Antragsteller. Die Zielsetzung besteht darin, auf diesen Grundstücken Baurecht für die Errichtung von 2 Einfamilienwohnhäusern zu schaffen.

### Sachverhalt:

In Anlehnung an den § 12 (2) BauGB hat die Gemeinde auf Antrag über die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung einer Satzung nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

### Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche anfallenden Kosten werden von den Antragstellern übernommen.  
Die Gemeinde ist von Kosten freizuhalten.

### Anlage/n:

- Antrag der Grundstückseigentümer vom 22.12.20014

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Absender:

Oliver Neumann / Anja Stolte - Hauptstraße 13 - 23936 Bernstorf

Steven Brinckmann / Jana Martens - Zum Kiebitzmoor 13 - 23936 Stepenitztal OT Gostorf

Stadt Grevesmühlen  
für die Gemeinde Stepenitztal  
GB Bauamt - SG Planung  
Frau Matschke  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

R	WV	Eilt		
Stadt Grevesmühlen Eingegangen  <b>23. Dez. 2014</b>				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA

Grevesmühlen, den 22.12.2014

### **Ergänzungssatzung in der Gemeinde Stepenitztal, östlicher Ortsausgang Gostorf**

Sehr geehrte Frau Matschke,

wir beziehen uns auf unsere Abstimmungsgespräche bezüglich der Aufstellung einer Ergänzungssatzung in Gostorf am östlichen Ortsausgang.

Wir bitten um Einleitung eines entsprechenden Verfahrens zur Aufstellung der Satzung, um Baurecht zu erlangen. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Kosten sollen durch die Antragsteller

- Frau Stolte/Herr Neumann,
- Frau Martens/Herr Brinckmann

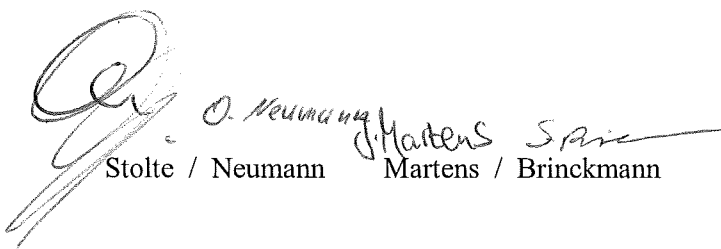
übernommen werden.

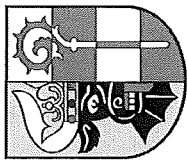
Wir bitten um die Einleitung des entsprechenden Verfahrens.

Die Erstellung der Satzung soll über das Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Rudolf-Breitscheid-Straße 11, erfolgen.

Wir bedanken uns für die bisherige Betreuung.

Mit freundlichen Grüßen


  
 Stolte / Neumann      Martens / Brinckmann



Landkreis Nordwestmecklenburg  
Die Landrätin  
Kataster- und Vermessungsamt  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

# Auszug aus der Liegenschaftskarte Nordwestmecklenburg

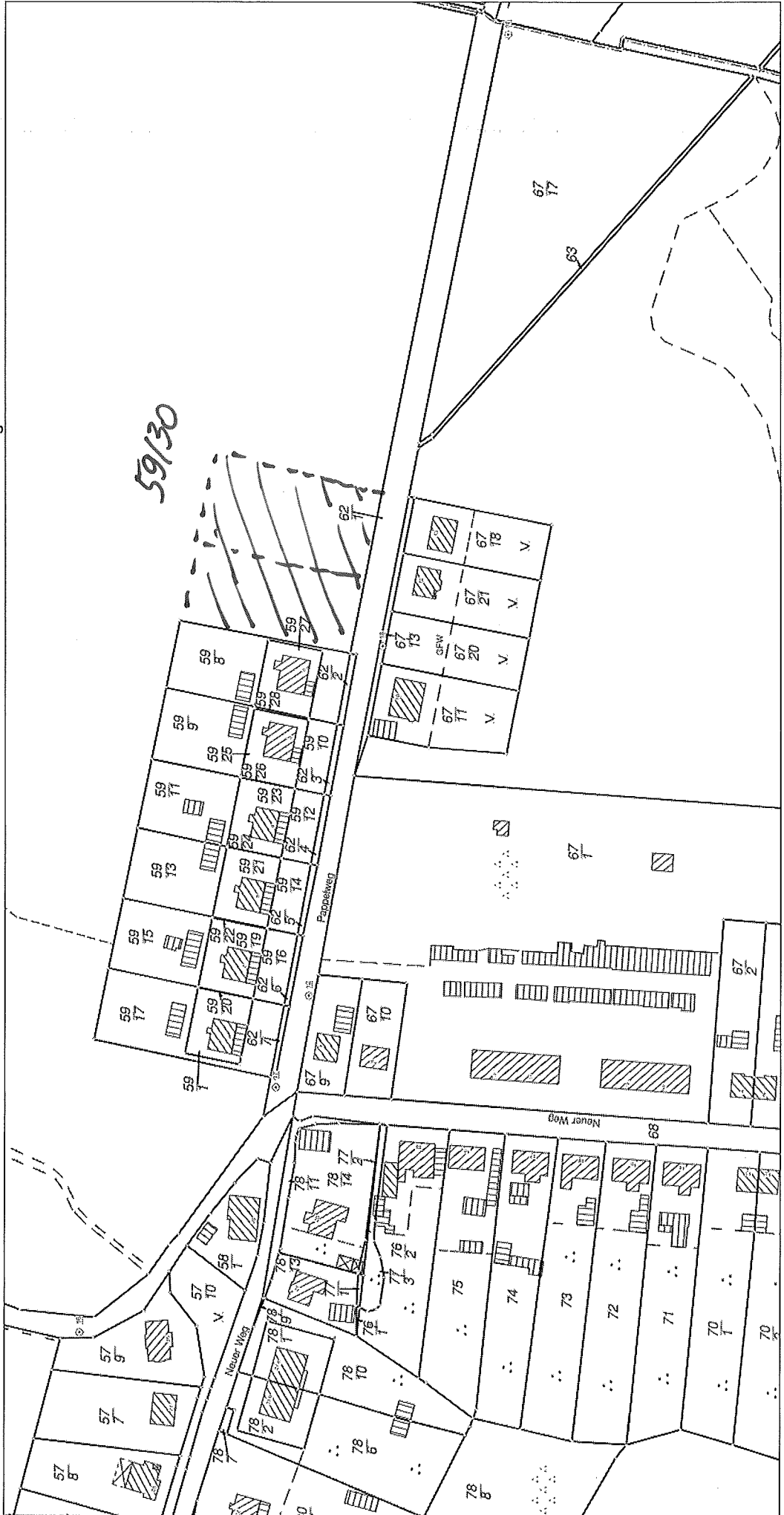
Gemarkung: 130139 / Gostorf

Flur: 2

Maßstab ca. 1:2000

Kartengrundlage: Fachdatenbank ALK im KGIS NWM  
\*Nur für den behördeninternen Dienstgebrauch!\*

Wismar, den 30.10.2014



Veröffentlichungen nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§34. Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V vom 16.12.2010, §13 Abs. 3). Bei Weiterverbreitung ohne schriftliche Genehmigung wird die Haftung für die Darstellung nicht übernommen. Die Darstellungen sind aus dem Originalmaßstab abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.

## Gemeinde Stepenitztal

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/14GV/2015-051</b>			
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich			
		Aktenzeichen:			
		Datum: 17.06.2015			
		Verfasser: G. Matschke			
<b>Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf hier: Aufstellungsbeschluss</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
30.06.2015	Gemeindevertretung Stepenitztal				

### Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal fasst den Beschluss zur Aufstellung der Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf.

2. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden und im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch den Pappelweg,
- im Westen durch vorhandene Bebauung bzw. der Grundstücksgrenze des bebauten Grundstückes Pappelweg 6

Der Geltungsbereich der Satzung ist als Anlage dem Beschluss beigefügt.

3. Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung für eine straßenbegleitende Bebauung im Ortsteil Gostorf nördlich des Pappelweges.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

### Sachverhalt:

Es besteht die Absicht am südöstlichen Ortseingang der Ortslage Gostorf am Pappelweg Flächen für eine Wohnbebauung vorzubereiten. Dazu wurde mit Schreiben vom 22.12.2014 ein Antrag auf Einleitung des Planverfahrens zur Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung gestellt. Die Gemeinde hat dem Antrag der Antragsteller auf Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für eine Ergänzungssatzung zugestimmt.

Für den Bereich der Satzung existiert kein Bebauungsplan oder eine andere städtebauliche Satzung. Die Flächen der Satzung liegen im sog. Außenbereich; die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Wohnbaufläche dargestellt.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind gegeben.

Die Gemeinde Stepenitztal stellt somit die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB auf, um weitere Flächen für eine Wohnbebauung vorzubereiten. Damit einher geht die Arrondierung der Ortslage. Mit dieser Satzung wird der sogenannte im Zusammenhang bebaute Ortsteil um die mit der Satzung erfassten Flächen ergänzt. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes der umliegenden Bebauung und der gestalterischen Vorgaben soll sich die künftige Bebauung nördlich des Pappelweges an den örtlichen Gegebenheiten orientieren.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches der Satzung werden die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen erbracht. Die Abstimmungen hierzu sind bis zum Satzungsbeschluss zu Ende zu führen; die Durchführung der Maßnahmen ist zu vereinbaren und rechtlich zu sichern.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche anfallende Kosten werden von den Antragstellern übernommen.  
Die Gemeinde ist von Kosten freizuhalten.

Anlage/n:

- Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich



## Gemeinde Stepenitztal

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/14GV/2015-052</b>
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 17.06.2015 Verfasser: G. Matschke
<b>Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer
30.06.2015	Gemeindevertretung Stepenitztal	
		Ja
		Nein
		Enthaltung

### Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der Satzung, bestehend aus dem Lageplan, den Inhaltlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
2. Der Entwurf der Satzung und der Entwurf der Begründung sind für die Dauer eines Monats nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
4. Die Planung ist mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abzustimmen.
5. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Stepenitztal deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung ist.
6. Weiterhin ist mitzuteilen, dass bei Aufstellung der Satzung ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

### Sachverhalt:

Die Gemeinde Stepenitztal hat die Aufstellung der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf beschlossen. Planungsziel ist, weitere Flächen für eine straßenbegleitende Bebauung, insbesondere Wohnbebauung, nördlich des Pappelweges planungsrechtlich vorzubereiten.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen auf externen Flächen erbracht werden. Dies ist während des Aufstellungsverfahrens zu regeln und rechtlich zu sichern. Aufgrund der in der

Umgebung vorhandenen Bebauung geht die Gemeinde davon aus, dass Ver- und Entsorgung der künftigen Baugrundstücke als gesichert anzusehen sind.

Bei der Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Die Gemeinde beteiligt die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche anfallende Kosten werden von den Antragstellern übernommen.

Die Gemeinde ist von Kosten frei zuhalten.

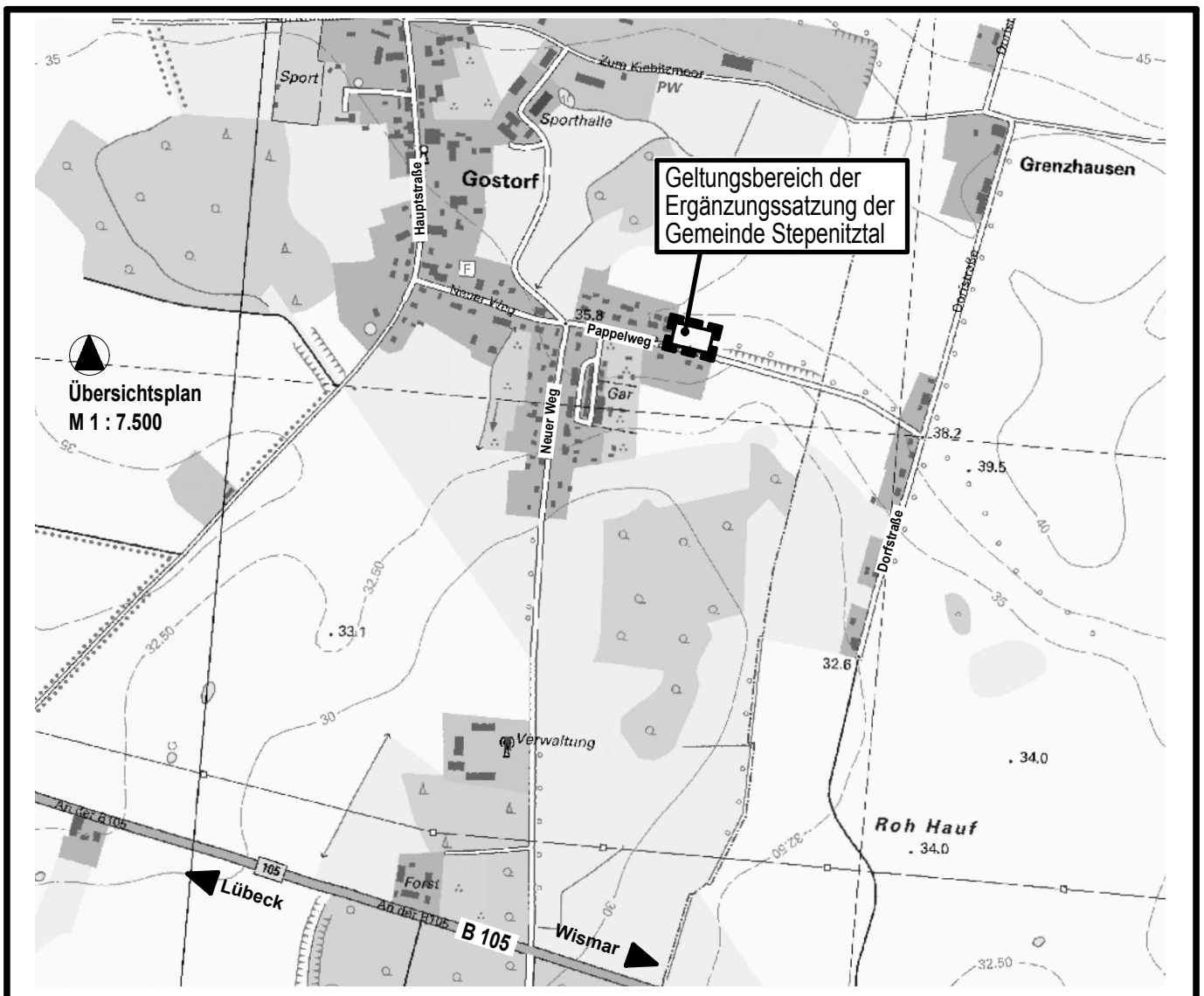
Anlage/n:

- Entwurfsunterlagen

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

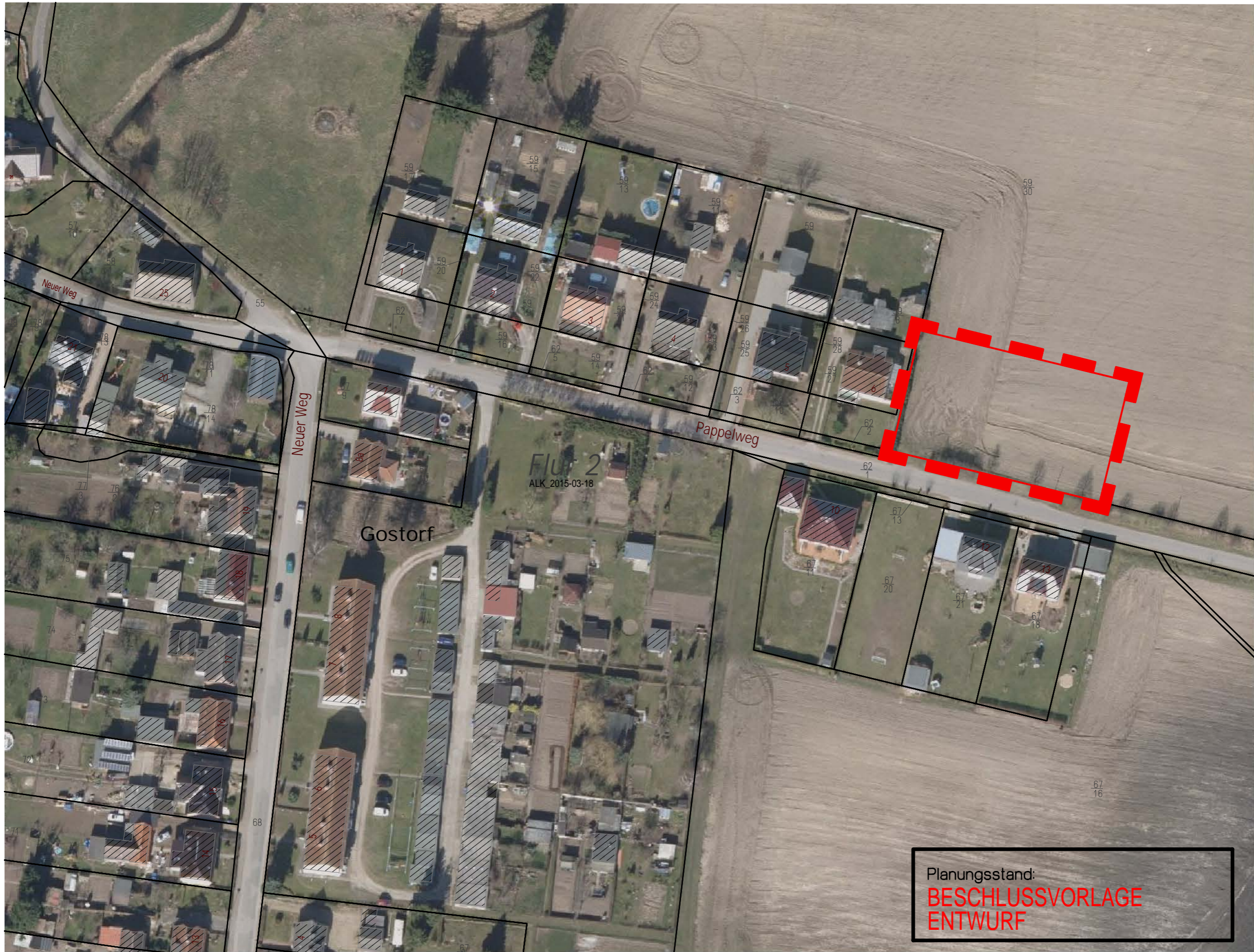
# SATZUNG

DER GEMEINDE STEPENITZTAL  
 ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM  
 ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES  
 FÜR DEN SÜDÖSTLICHEN BEREICH  
 DER ORTSLAGE GOSTORF  
 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



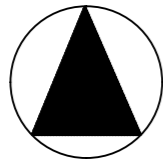

Planungsbüro Mahnel  
 Rudolf Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
 23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand:  
**BESCHLUSSVORLAGE**  
**ENTWURF**

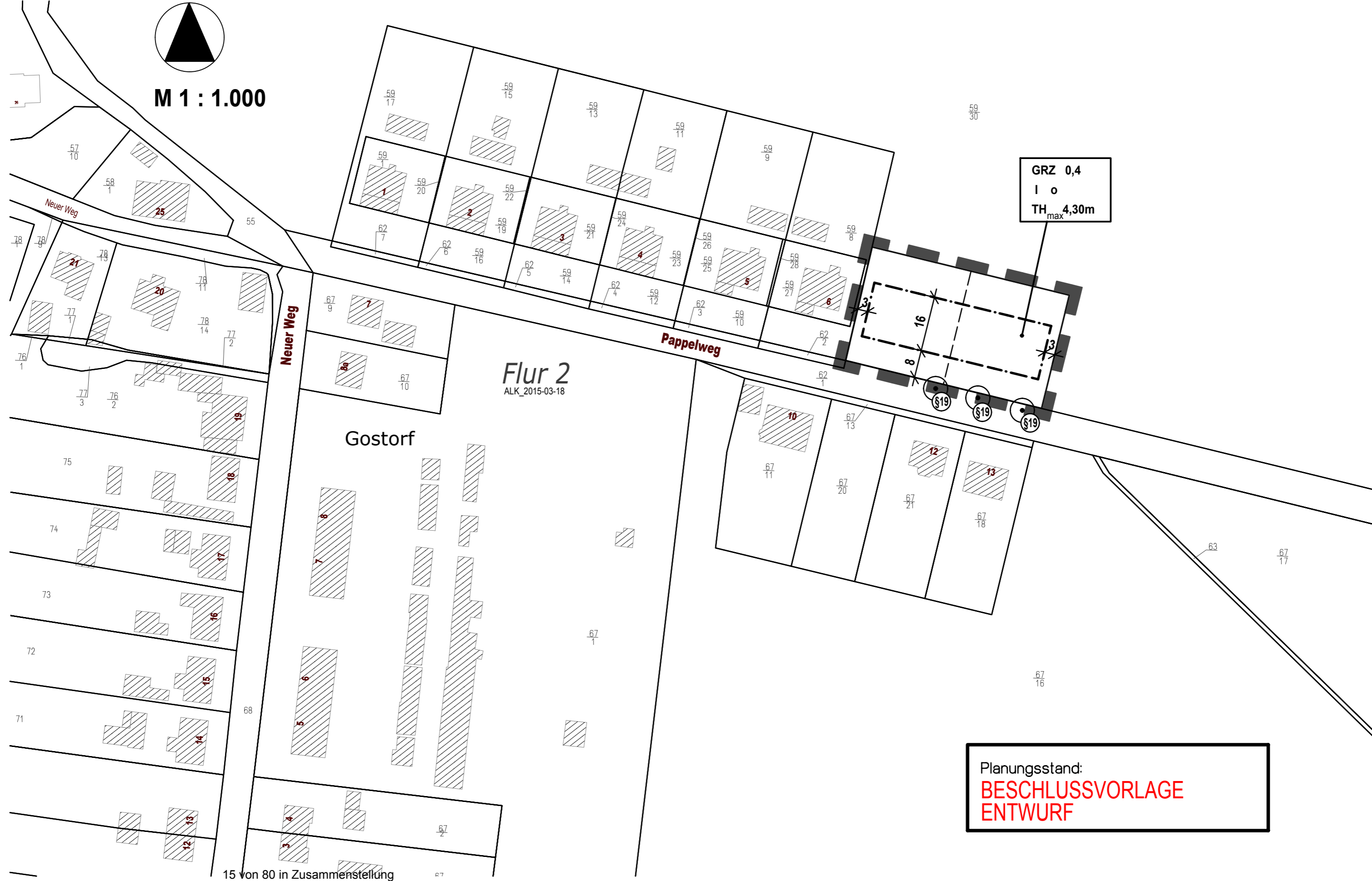


Planungsstand:  
**BESCHLUSSVORLAGE**  
**ENTWURF**

# LAGEPLAN



M 1 : 1.000



GRZ 0,4  
 | o  
 TH<sub>max</sub> 4,30m

Flur 2  
 ALK\_2015-03-18

Gostorf

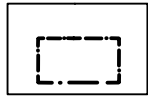
Planungsstand:  
**BESCHLUSSVORLAGE**  
**ENTWURF**

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung  
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Baugrundstück - zur Bebauung vorgesehene Ergänzungsflächen  
Baugrenze - Umgrenzung der Flächen mit Hauptnutzungen

GRZ 0,4

Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,4

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH<sub>max</sub> 4,30 m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

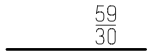
o

Offene Bauweise



Erhaltungsgebot für geschützte Bäume  
§19 = geschützt nach § 19 NatSchAG M-V  
(vermutliche Lage - außerhalb des Plangebietes)

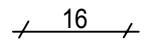
## Darstellungen ohne Normcharakter



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



in Aussicht genommene Grundstücksteilung



Bemaßung in Metern

# **Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Stepenitztal am \_\_\_\_\_ folgende Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf erlassen:

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den Darstellungen in dem beigefügten Lageplan festgelegt und ergänzt.
- (2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.
- (2) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in dem Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.
- (3) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind ausschließlich Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.
- (4) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt die offene Bauweise.
- (5) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- (6) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,30 m über dem Fertigfußboden des Erdgeschosses. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut der Dachfläche.
- (7) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt das natürliche vorhandene Gelände als Bezugshöhe.
- (8) Die konstruktive Sockelhöhe - in Höhe Erdgeschossrohfußboden - darf maximal 0,30 m über der Bezugshöhe liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und der Bezugshöhe. Der Erdgeschoßrohfußboden darf jedoch nicht unter der Bezugshöhe liegen.

**§ 4**  
**Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
**(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

- (1) Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische Satteldächer mit Voll-, Halb- und Krüppelwalm mit einer Dachneigung von 30° bis 50° herzustellen.
- (2) Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.
- (3) Frontispize, Friesengiebel bzw. Zwerchgiebelhäuser sind durch Satteldächer in das Gefüge des Haupthauses einzupassen.
- (4) Die Wände von Hauptgebäuden sind in zusammenhängendem Sichtmauerwerk oder mit Mauerwerksausfachung bzw. geputzter Ausfachung oder als geputzte Wandflächen auszuführen.
- (5) Rechteckige Fensteröffnungen sind stehend auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch deutlich wahrnehmbare senkrechte Pfosten oder Pfeiler so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.
- (6) Sichtbares Mauerwerk von Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln herzustellen. Geflammte Ziegel sind zulässig. Gelber Ziegel darf in Kombination mit roten bis rotbraunen Ziegeln verwendet werden. Sockel sind mit Ziegeln bzw. Natursteinen zu mauern oder zu putzen. Windfänge, Erker und Anbauten können auch aus Glas bestehen.  
Geputzte Außenwandflächen von Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen sind in weiß, in hellgrau, in beige und in ocker zulässig. Holz ist für die Herstellung von Außenwandflächen unzulässig; auch in geklinkerter Form ist Holz für die Herstellung der Außenwandfläche unzulässig.
- (7) Waschbeton, Keramikplatten, Faserzement, glänzende Metallleisten und Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen, Wellfaserzement sowie Mauerimitationen dürfen an Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen nicht verwendet werden.
- (8) Fenster, Türen und Tore sind in den Farben grün, weiß, rotbraun, dunkelbraun oder grau zu streichen. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.
- (9) Für Hauptgebäude sind folgende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden:
  - rot bis rotbraune Ziegel
  - anthrazitfarbene DachziegelEngobierte und glasierte Dachsteine sind zulässig.
- (10) Für die Dachflächen eines Gebäudes ist nur einheitliches Deckungsmaterial zulässig. Eine schrittweise Umdeckung in zeitlich getrennten Abschnitten ist zulässig. Diese Festsetzung gilt analog für Außenwandflächen.

## § 5

**Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

- (1) Je Grundstück ist genau eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrten zu den Grundstücken dürfen eine Breite von maximal 5,00 m nicht überschreiten. Die Zufahrten sind unter Beachtung der Belange des Baumschutzes zwischen den straßenbegleitenden Bäumen anzulegen. Als Befestigungsarten für die Zufahrten sind Rasengittersteine oder großfugig verlegtes Pflaster oder Ökopflaster zu verwenden.
- (2) Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine der folgenden externen Kompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung durchzuführen:

<b>Zielbiotop / Maßnahme</b>	<b>Fläche (A) in m<sup>2</sup></b>	<b>Kompensations- wertzahl (K)</b>	<b>Leistungsfaktor (L)</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation (AxKxL) KFÄ in m<sup>2</sup></b>
E 1: Anlage von Wald/ Aufforstung in Arrondierung an bestehenden Wald mit standortheimischen Baum- und Straucharten	525	2	1	1050
oder				
E 2: Anpflanzung von mehrreihigen Hecken mit Überhältern/ Feldgehölzen mit > 30 % Baumgehölzen	525	2	1	1050
oder				
E 3: Anlage von Pufferstreifen um Kleingewässer/ Sölle mit Breite ca. 5 -7 m, auf Gesamtlänge von 71 bzw. 51 m	525	2	1	1050
oder				
E 4: Renaturierung von Kleingewässern	525	2	1	1050
oder				
E 5: Umwandlung von Acker in naturnahes Grünland mit Aushagerung des Standorts, extensives Nutzungs-/ Pflegeregime	525	2	1	1050
oder				
E 6 : Anlage parkartiger Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Nutzung (am Rand von Siedlungsbereich)	650	2	0,8	1050

## § 6

**Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

- (1) Kulturdenkmale/ Bodendenkmale - Im Satzungsbereich sind derzeit keine Kultur-/ Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.
- (2) Abfall- und Kreislaufwirtschaft - Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.
- (3) Bodenschutz - Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- (4) Munitionsfunde - Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.
- (5) Artenschutzrechtliche Belange - Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen

Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse). Zu beseitigende Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm sind vorher in jedem Fall gutachterlich auf Fledermäuse zu untersuchen.

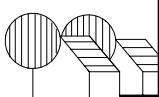
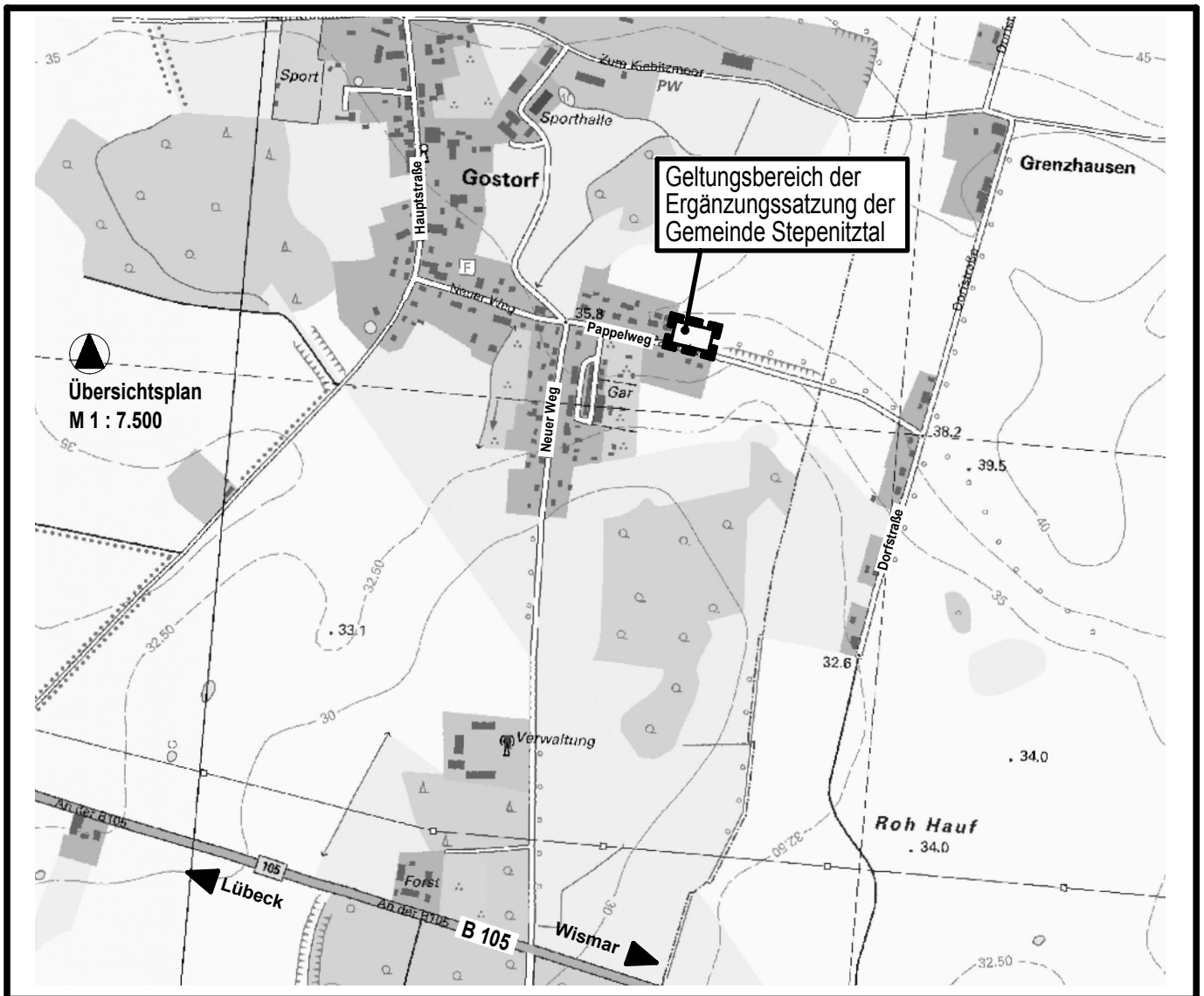
- (6) Hinweise zu Versorgungsleitungen - Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

## **§ 7 In-Kraft-Treten**

- (1) Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

# BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE STEPENITZTAL  
 ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM  
 ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES  
 FÜR DEN SÜDÖSTLICHEN BEREICH  
 DER ORTSLAGE GOSTORF  
 nach § 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:

**BESCHLUSSVORLAGE**  
**ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>3</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde</b>	<b>3</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>3</b>
2.1 Abgrenzung des Satzungsbereiches	3
2.2 Kartengrundlage	4
2.3 Bestandteile der Satzung	4
2.4 Rechtsgrundlagen	4
2.5 Gründe für die Aufstellung der Satzung	4
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>5</b>
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	5
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm MW	5
3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	5
3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	6
3.5 Flächennutzungsplan	6
3.6 Landschaftsplan	7
<b>4. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>7</b>
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.2 Naturräumlicher Bestand; Schutzgebiete und Schutzobjekte	7
<b>5. Planungsziele</b>	<b>7</b>
5.1 Planungsziel	7
5.2 Städtebauliches Konzept	8
<b>6. Planerische Zielsetzungen</b>	<b>8</b>
6.1 § 1 - Räumlicher Geltungsbereich	8
6.2 § 2 - Zulässigkeit von Vorhaben	8
6.3 § 4 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	10
6.4 § 5 - Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
<b>7. Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>14</b>

<b>8.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
9.1	Trinkwasserversorgung	15
9.2	Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	16
9.3	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	16
9.4	Brandschutz/ Löschwasser	16
9.5	Energieversorgung	16
9.6	Gasversorgung	17
9.7	Fernmeldeversorgung	17
9.8	Abfallentsorgung	17
<b>10.</b>	<b>Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>21</b>
<b>12.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>21</b>
<b>13.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>21</b>
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>23</b>
<b>1.</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>23</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>23</b>

## Teil 1 Städtebaulicher Teil

### 1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Stepenitztal befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg zwischen den Städten Lübeck und Wismar ca. 4 km nordwestlich der Stadt Grevesmühlen. Die Gemeinde Stepenitztal entstand aus dem Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinden Börzow, Mallentin und Papenhusen am 25. Mai 2014. Zur Gemeinde gehören neben der Ortslage Gostorf 15 weitere Ortsteile. Die Gemeinde Stepenitztal wird vom Amt Grevesmühlen-Land mit Sitz in Grevesmühlen verwaltet.

Die Gemeinde beabsichtigt mit Aufstellung der Satzung, zusätzlichen Wohnraum für die Bevölkerung anbieten zu können. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung wird der Ortsteil am südöstlichen Ortseingang abgerundet und die einbezogenen Flächen planungsrechtlich für eine weitere Bebauung vorbereitet.

### 2. Allgemeines

#### 2.1 Abgrenzung des Satzungsbereiches



Abbildung 1: Geltungsbereich der Ergänzungssatzung im städtebaulichen Zusammenhang  
Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im südöstlichen Ortseingang der Ortslage Gostorf der Gemeinde Stepenitztal an dem Pappelweg. Der Geltungsbereich wird

- im Norden und im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch den Pappelweg,
- im Westen durch vorhandene Bebauung bzw. der Grundstücksgrenze des bebauten Grundstückes

begrenzt.

## 2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine ALK mit Stand vom 11.01.2012, die vom Zweckverband Grevesmühlen zur Verfügung gestellt wurde.

## 2.3 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Stepenitztal besteht aus:

- Satzung, Plan im Maßstab 1: 1000 mit der Zeichenerklärung und
- textlichen Festsetzung sowie
- der Verfahrensübersicht.

Der Satzung wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen dargelegt werden, beigelegt.

## 2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 22. Juli 2011 S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- 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).

## 2.5 Gründe für die Aufstellung der Satzung

Die Gemeinde Stepenitztal stellt die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB auf, um weitere Flächen für eine Wohnbebauung vorzubereiten und somit den südöstlichen Ortseingangsbereich der der Ortslage Gostorf abzurunden. Aufgrund der vorliegenden Voraussetzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB hat sich die Gemeinde Stepenitztal für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung entschieden. Mit dieser Satzung wird der sog. im Zusammenhang bebaute Ortsteil um die mit der Satzung erfassten

Flächen ergänzt. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeiten sind mit Rechtskraft der Satzung Vorhaben zulässig, welche den Festsetzungen dieser Satzung entsprechen. Darüber hinaus gelten die Anforderungen des § 34 BauGB.

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

#### **3.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Das LREP MV formuliert Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Für die Ortslage Gostorf wird ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Darüber hinaus befindet sich Gostorf unmittelbar an einer Trasse des überregionalen Straßennetzes (B 105). Weitere Darstellungen sind in dem LREP für die Ortslage Gostorf nicht enthalten.

#### **3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm MW**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg untersetzt und konkretisiert die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Grundsätze des LREP MV.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP Stand: August 2011) wird für den Bereich des Ortsteiles Gostorf ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Südöstlich an die Ortslage schließt sich ein Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum an. Im Süden wird Gostorf von einer Tresse des regionalen Straßennetzes, einer Hochspannungsleitung sowie einer Ferngasleitung tangiert.

#### **3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern werden folgende Darstellungen in den Planungskarten für den Geltungsbereich der Satzung und dessen Umfeld getroffen:

- Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (Karte Ia; GLP):
  - keine Darstellung für den Geltungsbereich
- Analyse und Bewertung des Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft (Karte Ib; GLP):
  - keine Darstellung für den Geltungsbereich
- Bodenpotential (Karte II; GLP):
  - Funktionsbereiche:
    - Sande
      - grundwasserbestimmt
- Wasserpotential (Karte III; GLP):
  - Grundwasser:
    - Grundwasserneubildung:
      - Klasse 2: mittlere Bedeutung
    - Versickerung des Niederschlages
      - durchschnittlich 10-15%
    - nutzbares Grundwasserdargebot
      - Klasse 4: sehr hohe Bedeutung [ $> 10.000\text{m}^2/\text{d}$ ]
  - Oberflächenwasser:
    - Bewertung der Wasserbeschaffenheit:

- polytroph 2
- Landschaftsbildpotential (Karte IV; GLP):
  - keine Darstellung für den Geltungsbereich
- Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Karte V; GLP):
  - keine Darstellung für den Geltungsbereich
- Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge (Karte VI; GLP):
  - Struktur von erholungsrelevantem Angebot und Nachfrage:
    - Infrastruktur Natur- und Landschaftserleben
      - Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege
- Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung (Karte VII; GLP):
  - keine Darstellung für den Geltungsbereich
- Naturräumliche Gliederung (Karte VIII; GLP):
  - Charakteristik der Naturräume:
    - Schmelzwasserbildung

Die genannten Darstellungen beziehen sich nicht ausschließlich auf die Flächen des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung. Da das Landschaftsrahmenprogramm M-V das komplette Bundesland darstellt, ist die parzellenscharfe Bewertung einzelner Teilflächen nur bedingt möglich.

### 3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg - Erste Fortschreibung 2008 werden keine Aussagen für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung getroffen.

### 3.5 Flächennutzungsplan

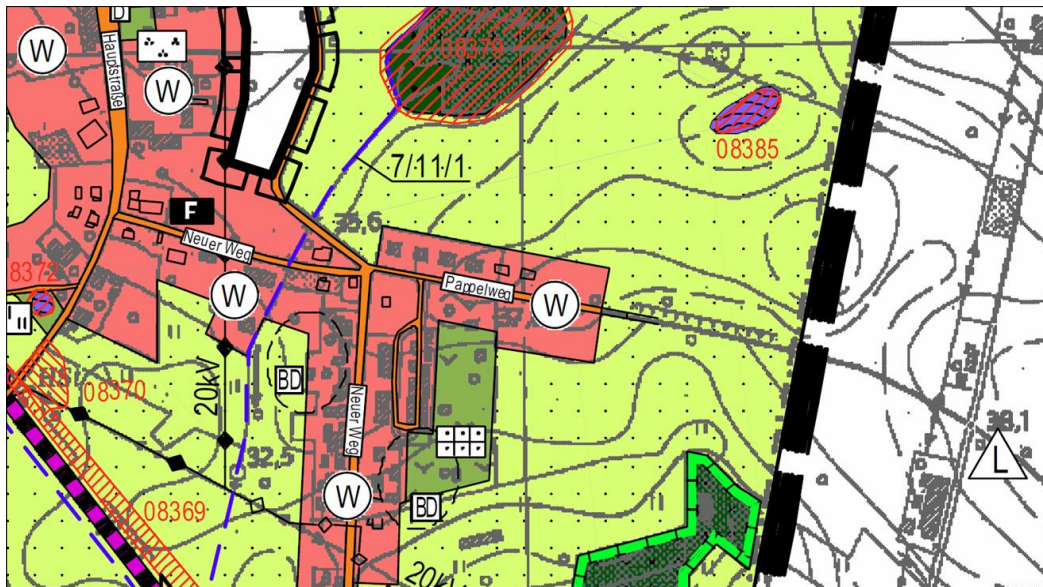


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Börzow

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Börzow ist am 09.07.2006 wirksam geworden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte mit Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 08.07.2006.

Für die Flächen der Ergänzungssatzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Börzow Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan ist keine Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Dennoch ist die Darstellung der einzubeziehenden Fläche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ein Indiz dafür, dass die Aufstellung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

### **3.6 Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Stepenitztal existiert kein Landschaftsplan.

## **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Für den Bereich der Satzung existiert kein Bebauungsplan oder eine andere städtebauliche Satzung. Da sich der Bereich weiterhin nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sondern im sog. Außenbereich befindet, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan sind die durch die Satzung einbezogenen Flächen als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt innerhalb der Ortsgestaltungssatzung (im Folgenden OGS) der ehemaligen Gemeinde Börzow für den Ortsteil Gostorf. Mit der Ergänzungssatzung werden von der OGS abweichende Festsetzungen getroffen, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Gestaltung nicht nach den Festsetzungen der OGS richtet.

### **4.2 Naturräumlicher Bestand; Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt der Pappelweg mit einem nördlich daran anschließenden Bankettbereich an. Auf den Flächen dieses Straßenbankettes ist weiterhin eine Baumreihe die nach § 19 NatSchAG MV geschützt ist vorhanden.

In der Umgebung des Satzungsgebietes sind weder nationale noch internationale Schutzgebiete vorhanden. Hinsichtlich vorhandener Schutzobjekte ist gemäß dem Kartenportal des LUNG eine naturnahe Feldhecke (laufende Nummer im Landkreis: NWM08377) entlang des Pappelweges kartiert. Die Kartierung erfolgte im Jahr 1997. Da real keine durchgängige Heckenstruktur im Bereich der Ergänzungssatzung vorhanden ist, sind die Zufahrten so zu legen, dass die Baumreihe nicht beeinträchtigt wird.

## **5. Planungsziele**

### **5.1 Planungsziel**

Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für eine straßenbegleitende Wohnbebauung. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes der umliegenden Bebauung und den gestalterischen Vorgaben, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2

(einschließlich der 1. und 2. Änderung) und der OGS ergeben, soll sich die künftige Bebauung nördlich des Pappelweges an den örtlichen Gegebenheiten orientieren. Der Bebauungsplan Nr. 2 schließt sich unmittelbar südlich des Pappelweges an und erstreckt sich Richtung Süden und Westen über die angrenzende Bebauung. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der OGS. In der OGS und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind umfangreiche Festsetzungen über die örtliche Gestaltung von Gebäuden getroffen.

Die Gemeinde beabsichtigt für Vorhaben innerhalb der Ergänzungssatzung, nur noch wenige Gestaltungsvorgaben festzusetzen, um künftigen Bauherren mehr Spielraum hinsichtlich der Gestaltung einzuräumen. Gleichzeitig soll die harmonische Ortsgestaltung durch geeignete Festsetzungen gesichert werden. Daher orientieren sich die gestalterischen Festsetzungen der Ergänzungssatzung an denen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der OGS. Festsetzungen, die nicht unmittelbar Einfluss auf die Ortsgestaltung haben, werden im Bereich der Ergänzungssatzung nicht berücksichtigt. Demnach ist der Festsetzungskatalog der Ergänzungssatzung deutlich kürzer, als jene der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der OGS. So wird letztlich auf Festsetzungen von Dächern, Außenwänden und Farben maßgeblich eingegangen.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches der Satzung werden die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen erbracht. Die Abstimmungen hierzu sind bis zum Satzungsbeschluss zu Ende zu führen.

## **5.2 Städtebauliches Konzept**

Ein gesondertes städtebauliches Konzept für den Bereich dieser Satzung liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB ergeben. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen der Satzung entspricht und im Übrigen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

## **6. Planerische Zielsetzungen**

### **6.1 § 1 - Räumlicher Geltungsbereich**

(1) *Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den Darstellungen in dem beigefügten Lageplan festgelegt und ergänzt.*

(2) *Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.*

### **6.2 § 2 - Zulässigkeit von Vorhaben**

(1) *Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.*

- (2) *Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in dem Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.*
- (3) *Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind ausschließlich Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.*
- (4) *Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt die offene Bauweise.*
- (5) *Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.*
- (6) *Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,30 m über dem Fertigfußboden des Erdgeschosses. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut der Dachfläche.*
- (7) *Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt das natürliche vorhandene Gelände als Bezugshöhe.*
- (8) *Die konstruktive Sockelhöhe - in Höhe Erdgeschossrohfußboden - darf maximal 0,30 m über der Bezugshöhe liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und der Bezugshöhe. Der Erdgeschoßrohfußboden darf jedoch nicht unter der Bezugshöhe liegen.*

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ist ein Vorhaben zulässig, sofern es den Festsetzungen der Ergänzungssatzung entspricht. Darüber hinaus ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die nähere Umgebung ist vor allem durch Wohnbebauung geprägt. Am östlichen Ortseingang südlich des Pappelweges ist ein Malerbetrieb ansässig. Es wird davon ausgegangen, dass die Eigenart der näheren Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO entspricht. Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig. Bei der anzunehmenden Grundstücksgröße von jeweils 1000 m<sup>2</sup> stünden somit 300 m<sup>2</sup> zuzüglich einer zulässigen Überschreitung der GRZ von 150 m<sup>2</sup> für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen für eine Bebauung zur Verfügung. Dies entspricht den örtlichen Gegebenheiten. Daher ist es nicht erforderlich, die Obergrenze nach § 19 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet auszuschöpfen.

Unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung sind innerhalb der Ergänzungssatzung nur eingeschossige Gebäude zulässig. Demnach wird die Traufhöhe auf 4,3 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt. Somit ist auch die Ausbildung eines Drepfels im Dachgeschoss möglich; das Dachgeschoss darf ausgebaut aber kein Vollgeschoss sein. Unter Berücksichtigung des örtlichen Bestandes wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Dies verhindern, dass zu

kleine Wohnungen entstehen. Weiterhin gilt - unter Berücksichtigung des städtebaulichen Bestandes - die offene Bauweise. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind demnach unzulässig. Die Sockelhöhe wird auf maximal 30 cm über der Bezugshöhe festgesetzt. Damit wird reglementiert, dass zukünftig keine Gebäude mit Sockelhöhen von teilweise über einem Meter (wie sie bereits unmittelbar westlich des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung bereits vorhanden sind) entstehen.

### 6.3 § 4 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurden maßgeblich die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der OGS herangezogen, um das Entstehen eines harmonischen Ortsbildes zu gewährleisten.

Die Ergänzungssatzung liegt innerhalb des Geltungsbereiches der OGS. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung werden von der OGS abweichende Festsetzungen getroffen. Für die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gelten ausschließlich die Festsetzungen der Ergänzungssatzung. Die OGS ist für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nicht anzuwenden.

*(1) Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische Satteldächer mit Voll-, Halb- und Krüppelwalm mit einer Dachneigung von 30° bis 50° herzustellen.*

Die Festsetzung wurde im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 2 und zur OGS hinsichtlich des Wortlautes überarbeitet. Die Zulässigkeiten bezüglich der Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude sind innerhalb der Geltungsbereiche der Ergänzungssatzung und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie der OGS gleich. Demnach sind innerhalb dieser 3 Satzungen symmetrische Satteldächer mit Voll-, Halb- und Krüppelwalm mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Damit soll die Entstehung bzw. Bewahrung einer einheitlichen Dachlandschaft erreicht werden.

*(2) Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.*

Diese Festsetzung wird getroffen, um Einfluss auf die gleichförmige Ausbildung der Firstrichtung der Gebäude zu nehmen. Die Firste der Gebäude in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches entsprechen bereits dieser Zielsetzung. Damit dieses vorhandene Erscheinungsbild auch zukünftig gewahrt bleibt, wird die Festsetzung in dieser Form getroffen. Die Festsetzung wurde unverändert aus den textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 übernommen. Eine entsprechende Festsetzung ist ebenfalls in der OGS enthalten.

*(3) Frontispize, Friesengiebel bzw. Zwerchgiebelhäuser sind durch Satteldächer in das Gefüge des Haupthauses einzupassen.*

Diese Festsetzung wurde aus den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 übernommen mit dem Zusatz, dass dies auch für Friesengiebel gilt. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 war ebenfalls die zulässige Dachneigung von Frontispize, Friesengiebel bzw. Zwerchgiebelhäuser auf 30° bis 50° beschränkt. In der OGS ist diese

Festsetzung ebenfalls enthalten (ebenfalls mit einer Mindestneigung von 30° jedoch ohne eine Begrenzung der maximal zulässigen Dachneigung).

Frontispize, Friesengiebel oder Zwerchgiebel sind bisher nicht in der näheren Umgebung der Ergänzungssatzung vorhanden. Die Festsetzung wird dennoch getroffen, um diesbezüglich gleiche Zulässigkeitsvoraussetzungen wie innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 zu schaffen. Daher wird auch in Abweichung zur OGS die maximal zulässige Dachneigung für Frontispize, Friesengiebel bzw. Zwerchgiebelhäuser festgesetzt.

*(4) Die Wände von Hauptgebäuden sind in zusammenhängendem Sichtmauerwerk oder mit Mauerwerksausfachung bzw. geputzter Ausfachung oder als geputzte Wandflächen auszuführen.*

Diese Festsetzung wurde im Vergleich zu der entsprechenden Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Wortlaut geändert. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben über die Gestaltung der Außenwände ergeben sich keine Abweichungen. Wie auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 festgesetzt, sind innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung Wände in Sichtmauerwerk, geputzte Außenwände oder Fachwerk mit Mauerwerksausfachung sowie verputzter Ausfachung zulässig. Dies entspricht auch den Gebäuden im Umfeld der Ergänzungssatzung, deren Wände entweder in sichtbarem Mauerwerk ausgebildet oder verputzt sind. Die OGS sieht verputzte Wände nur bei An- und Umbauten sowie bei Garagen und Nebengebäuden zu bereits bestehenden Putzbauten vor. Innerhalb der Ergänzungssatzung sollen verputzte Wände auch für neuerrichtete Wohngebäude zulässig sein. Daher wird diesbezüglich von der OGS abgewichen. Das Ziel, eine einheitliche Gestaltung der Gebäude für die Ortslage zu erreichen, wird von dieser Abweichung nicht beeinträchtigt.

*(5) Rechteckige Fensteröffnungen sind stehend auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch deutlich wahrnehmbare senkrechte Pfosten oder Pfeiler so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.*

Diese Festsetzung wurde aus den textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 übernommen. Liegende Fensterelemente sind auch im Bereich der Ergänzungssatzung nicht Ziel der Gemeinde. Auch sind innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung keine quadratischen Fenster (in der OGS als zulässig festgesetzt) vorgesehen. Die Gemeinde beabsichtigt auch diesbezüglich, gleiche Zulässigkeitsvoraussetzungen zu schaffen, wie für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.

*(6) Sichtbares Mauerwerk von Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln herzustellen. Geflammete Ziegel sind zulässig. Gelber Ziegel darf in Kombination mit roten bis rotbraunen Ziegeln verwendet werden. Sockel sind mit Ziegeln bzw. Natursteinen zu mauern oder zu putzen. Windfänge, Erker und Anbauten können auch aus Glas bestehen.*

*Geputzte Außenwandflächen von Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen sind in weiß, in hellgrau, in beige und in ocker zulässig. Holz ist*

*für die Herstellung von Außenwandflächen unzulässig; auch in geklinkerter Form ist Holz für die Herstellung der Außenwandfläche unzulässig.*

Die mit dieser Festsetzung geregelten Zulässigkeiten hinsichtlich der Gestaltung von Außenwänden stimmen mit denen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 überein. Der Wortlaut wurde geringfügig verändert. So gilt diese Festsetzung der Ergänzungssatzung für „Wohngebäude, Nebenanlagen und Garagen“. In den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der OGS wird hingegen geregelt, dass diese Festsetzung nicht für Wirtschaftsgebäude gilt. Daraus leiten sich jedoch keine anderen Zulässigkeiten ab. Es handelt sich lediglich um eine andere Formulierung. Auf die Ausgestaltung von Gefache wird innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung - anders als in den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der OGS - kein Bezug genommen.

Die hier festgesetzten Farben für Außenwände sind für die Ortslage typisch und sollen auch für den Bereich der Ergänzungssatzung geregelt werden.

Festsetzungen hinsichtlich der Fugen des Mauerwerkes, wie sie in der OGS enthalten sind, werden innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung nicht getroffen.

*(7) Waschbeton, Keramikplatten, Faserzement, glänzende Metalleisten und Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen, Wellfaserzement sowie Mauerimitationen dürfen an Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen nicht verwendet werden.*

Die hier getroffene Festsetzung wurde aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2, mit dem Zusatz, dass dies auch für Nebengebäude gilt, übernommen. Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen etc. könnten u.a. an Gauben Verwendung finden. Die Zielstellung der Gemeinde, diese Materialien auszuschließen, besteht auch für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung. Im Umfeld der Ergänzungssatzung sind diese Materialien an Gebäuden nicht vorhanden. Die Festsetzung ist ebenfalls in der OGS enthalten (in der OGS sind in dieser Festsetzung Wellfaserplatten statt Wellfaserzement ausgeschlossen). Auch die OGS trifft den Ausschluss der genannten Materialien nicht für Nebengebäude.

*(8) Fenster, Türen und Tore sind in den Farben grün, weiß, rotbraun, dunkelbraun oder grau zu streichen. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.*

Die für Fenster, Türen und Tore zulässigen Farben wurden im Vergleich zu den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der OGS um die Farbe grau ergänz. Einschränkungen hinsichtlich des zu verwendenden Materials werden innerhalb der Ergänzungssatzung nicht getroffen. Damit entsteht für die Bauherren ein größerer Spielraum hinsichtlich der farblichen Gestaltung der Fenster, Türen und Tore ohne die ortsübliche Gestaltung zu beeinträchtigen.

*(9) Für Hauptgebäude sind folgende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden:*

*- rot bis rotbraune Ziegel*

*- anthrazitfarbene Dachziegel*

*Engobierte und glasierte Dachsteine sind zulässig.*

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung sind rote bis rotbraune Ziegel sowie anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Diese Farben sind auch in der unmittelbaren Umgebung der Ergänzungssatzung vorhanden. Somit wird erreicht, dass sich zukünftige Vorhaben hinsichtlich der Farbgestaltung des Daches an den vorhandenen Bestand anpassen. Damit soll eine harmonische Dachlandschaft geschaffen werden.

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der OGS festgesetzten

- Reetdächer,
- Dacheindeckungen auf ehemals reetgedeckten Gebäuden,
- Dacheindeckungen für Wirtschaftsgebäude und flachgeneigte Dächer unter 15° sowie
- Dacheindeckungen für bestehende flachgeneigte Dächer unter 15°

werden in der Ergänzungssatzung nicht berücksichtigt. Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung sind keine Gebäude vorhanden. Festsetzungen zu Dacheindeckungen von Nebengebäuden werden nicht getroffen. Diesbezüglich beabsichtigt die Gemeinde, den zukünftigen Bauherren mehr Optionen einzuräumen.

*(10) Für die Dachflächen eines Gebäudes ist nur einheitliches Deckungsmaterial zulässig. Eine schrittweise Umdeckung in zeitlich getrennten Abschnitten ist zulässig. Diese Festsetzung gilt analog für Außenwandflächen.*

Diese Festsetzung bezweckt, dass Dächer und Gebäudeaußenwände gleichmäßig ausgebildet werden. Eine entsprechende Festsetzung ist sowohl in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie in der OGS vorhanden.

#### **6.4 § 5 - Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

*(1) Je Grundstück ist genau eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrten zu den Grundstücken dürfen eine Breite von maximal 5,00 m nicht überschreiten. Die Zufahrten sind unter Beachtung der Belange des Baumschutzes zwischen den straßenbegleitenden Bäumen anzulegen. Als Befestigungsarten für die Zufahrten sind Rasengittersteine oder großfugig verlegtes Pflaster oder Ökopflaster zu verwenden.*

*(2) Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine der folgenden externen Kompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung durchzuführen:*

Begründung zur Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf

Zielbiotop / Maßnahme	Fläche (A) in m <sup>2</sup>	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation (A x K x L) KfÄ in m <sup>2</sup>
E 1: Anlage von Wald/ Aufforstung in Arrondierung an bestehenden Wald mit standortheimischen Baum- und Straucharten	525	2	1	1050
oder				
E 2: Anpflanzung von mehrreihigen Hecken mit Überhältern/ Feldgehölzen mit > 30 % Baumgehölzen	525	2	1	1050
oder				
E 3: Anlage von Pufferstreifen um Kleingewässer/ Sölle mit Breite ca. 5 -7 m, auf Gesamtlänge von 71 bzw. 51 m	525	2	1	1050
oder				
E 4: Renaturierung von Kleingewässern	525	2	1	1050
oder				
E 5: Umwandlung von Acker in naturnahes Grünland mit Aushagerung des Standorts, extensives Nutzungs-/ Pflegeregime	525	2	1	1050
oder				
E 6 : Anlage parkartiger Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Nutzung (am Rand von Siedlungsbereich)	650	2	0,8	1050

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umfassen neben der Regelung zu Grundstückszufahrten auch Regelungen zu Kompensationsmaßnahmen. Diese sind aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung als externe Maßnahmen während des Aufstellungsverfahrens konkret zu regeln und rechtlich zu sichern.

## 7. Immissions- und Klimaschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind derzeit keine der Planung entgegenstehenden Belange bekannt. Die Zulässigkeit von Maßnahmen, welche sich besonders negativ auf das Klima auswirken, wird durch die

vorliegende Planung nicht begründet. Maßnahmen zum Klimaschutz und -anpassung werden nicht festgesetzt. Darüber hinaus ist es jedem Bauherrn frei überlassen, im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Vorhaben, Maßnahmen zum Klimaschutz und -anpassung umzusetzen.

## **8. Verkehrliche Erschließung**

Die Ortslage Gostorf liegt nördlich der Bundesstraße B 105, die Grevesmühlen und Dassow miteinander verbindet.

Das Plangebiet ist von der B 105 her über die Zufahrtstraße an der Straßenmeisterei und die Straße Neuer Weg in Gostorf erreichbar. Der Pappelweg ist ein Verbindungsweg zwischen Gostorf und Grenzhausen.

Ca. 20 m hinter dem derzeit letzten Grundstück auf der nördlich Straßenseite befindet sich das Ortseingangsschild. Das letzte Baugrundstück auf der südlichen Straßenseite reicht bis 40 m vor das Ortseingangsschild.

Bis zum letzten Baugrundstück ist die vorhandene Fahrbahn in einer Breite von 4 m ausgebaut. Danach verringert sich die Fahrbahnbreite auf 3,00 m.

Die Fahrbahn des Pappelweges ist als Asphaltbauweise hergestellt.

Da die Fahrbahn in östliche Richtung stärker abfällt als die angrenzende Ackerfläche ergibt sich hier ein Höhenunterschied bis ca. 60 cm. Die Grundstückszufahrten sind entsprechend anzupassen. Nur die Zufahrt zum ersten, westlichen Grundstück ist höhengleich möglich.

Die Zufahrten sind so zu legen, dass der derzeitige Bestand der geschützten Feldhecke und der geschützten Baumreihe nicht beeinträchtigt wird.

Auf Ausnahmeanträge kann aus Sicht der Gemeinde verzichtet werden. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen sind zu regeln.

Zur Gewährleistung der weiteren Grundstückszufahrten ist das Ortseingangsschild oder auch der OD-Stein zu versetzen. Hierfür ist ein entsprechender Antrag beim zuständigen Straßenverkehrsamt zu stellen.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die zusätzlichen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung der Erweiterungsflächen werden durch den Erschließungsträger bzw. die Bauherren übernommen.

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung sind im Pappelweg bereits vorhanden. Lediglich die Grundstücksanschlüsse/ Hausanschlüsse und geringe Anpassungen sind durch die jeweiligen Bauherren mit den zuständigen Ver- und Entsorgern abzustimmen.

### **9.1 Trinkwasserversorgung**

Die Gemeinde Stepenitztal wird durch die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) mit Sitz in Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt. Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Versorgung der zusätzlichen Grundstücke problemlos möglich ist. Im Bereich der Fahrbahn befindet sich eine Versorgungsleitung DN 150 PVC. Zur Versorgung der neuen Baugrundstücke müssen durch den ZVG die entsprechenden Trinkwasserhausanschlüsse verlegt werden. Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind vor Beginn der Bauarbeiten zwischen Bauherrn/ Grundstückseigentümer und

ZVG abzustimmen. Die Hausanschlüsse werden auf Antragstellung durch den ZVG hergestellt. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserversorgung des ZVG.

## **9.2 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser**

Die Ortslage Gostorf ist an die zentralen Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet. Dies teilte der Zweckverband in seiner Stellungnahme mit. Am südlichen Fahrbahnrand des Pappelweges befindet sich eine Vakuumentwässerung mit einer Unterdruckleitung PE 80. Der letzte Schacht befindet sich zwischen den Häusern 12 und 13. Der Zweckverband teilt mit, dass das vorhandene Vakuumsystem entsprechend der vorgesehenen Planung kapazitätsseitig erweitert werden kann. Hierfür ist die Verlegung von Grundstücksanschlüssen und das Setzen von Vakuumschächten notwendig. Ebenso ist eine Belüftungsstation am Endstrang erforderlich. Die Kosten hat der Erschließer bzw. die Bauherren zu tragen. Hinsichtlich der Herstellung und Ausführung zum Bau dieser Anlagen bedarf es einer konkreten Abstimmungen zwischen Erschließer und ZVG.

## **9.3 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser**

Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Für die Ortslage Gostorf gilt die Niederschlagswassersatzung des ZVG vom 27.09.2000. Das Niederschlagswasser ist somit grundsätzlich auf den Grundstücken schadlos zu versickern bzw. zu verwerten. Hierfür sind die Bauherren selbst verantwortlich.

## **9.4 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Stepenitztal ist durch die Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Innerhalb der Ortslage werden neben der Entnahme aus dem Trinkwassernetz auch offene Wasserfassungen zu Feuerlöschzwecken herangezogen. Die Löschwasserbereitstellung von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde für einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz ist abzusichern. Derzeitig kann Löschwasser über das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz über einen Hydranten vor dem Haus 6 und einen weiten Hydranten ca. 50 m östlich der Baugrundstücke bereitgestellt werden. Die Kapazität ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

## **9.5 Energieversorgung**

Die Gemeinde Stepenitztal wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Der vorhandene Leitungsbestand ist bei der Vorbereitung von Vorhaben zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung weitere Abstimmungen zum Leitungsbestand zu führen. Im Pappelweg ist eine Versorgungsleitung der E.ON edis AG vorhanden. Die E.ON edis AG teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass für den Anschluss an das Versorgungsnetz eine Erweiterung der Stromverteilungsanlage erforderlich ist. Hierfür sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum vorzusehen. Zur weiteren Beurteilung bedarf es einer konkreten Abstimmungen zwischen Erschließer und E.ON edis AG. Da die vorhandene Versorgungsleitung bereits bis zu den Häusern Nr. 12 und Nr. 13

verlegt ist, ist davon auszugehen, dass für die Versorgung der neuen Baugrundstücke lediglich Hausanschlüsse zu verlegen sind. Hierfür ist durch den jeweiligen Bauherren ein zugelassener Elektroinstallateur zu beauftragen, welcher einen Antrag auf Hausanschluss bei der E.ON edis AG stellt.

## **9.6 Gasversorgung**

Die Gemeinde Stepenitztal wird durch die E.ON Hanse AG mit Erdgas versorgt. Der vorhandene Leitungsbestand ist bei der Vorbereitung von Vorhaben zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung weitere Abstimmungen zum Leitungsbestand zu führen. Im Pappelweg ist eine Versorgungsleitung der E.ON Hanse AG vorhanden. Die Versorgungsleitung DN 110 PE befindet sich im südlichen Randbereich neben der Fahrbahn des Pappelwegs und endet am vorhandenen Haus Nr. 13. Somit ist ein Versorgung der zusätzlichen Grundstücke möglich. Zur Versorgung der neuen Baugrundstücke müssen durch den Versorger die entsprechenden Hausanschlüsse verlegt werden. Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten sind zwischen Bauherrn/ Grundstückseigentümer und E.ON Hanse AG abzustimmen. Die Hausanschlüsse werden auf Antragstellung durch den Versorger hergestellt.

## **9.7 Fernmeldeversorgung**

Die Gemeinde Stepenitztal ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Der vorhandene Leitungsbestand ist bei der Vorbereitung von Vorhaben zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung weitere Abstimmungen zum Leitungsbestand zu führen. Im Pappelweg ist eine Versorgungsleitung der Telekom vorhanden. Bis zu Haus Nr. 6 / Haus Nr. 10 befindet sich die Telekomleitung (erdverlegt) im Straßenkörper des Pappelweges. Ab hier verläuft die Telekom-Leitung als Freileitung am nördlichen Fahrbahnrand. Somit ist ein Versorgung der zusätzlichen Grundstücke möglich. Die sich aus den Arbeiten im Plangebiet eventuell ergebenden Umverlegungen/ Erdverlegungen bzw. Änderungen von Leitungen bzw. Anlagen der Telekom sind durch den jeweiligen Bauherrn/Grundstückseigentümer zu finanzieren. Vor Planungs- und Realisierungsarbeiten sind dazu Abstimmungen durch den Bauherrn/ Grundstückseigentümer mit der Telekom erforderlich.

In der Stellungnahme der Telekom wird darauf hingewiesen, dass für den Anschluss an das Versorgungsnetz geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum vorzusehen sind.

## **9.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung muss entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen kontaminiert sind. Unbelastete

Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

## 10. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

### Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Ergänzungssatzung sollen die Voraussetzungen für die Neubebauung auf zwei Grundstücken geschaffen werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Bebauung bisher unbebauter Flächen stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG dar. Der Verursacher ist verpflichtet die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (vgl. § 15 BNatSchG).

### Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Gostorf Richtung Grenzhausen in der Gemeinde Stepenitztal im Landkreis Nordwestmecklenburg. Derzeit wird es landwirtschaftlich als Acker (ACL – Lehmaccker) genutzt. Dieser Biotoptyp hat einen Biotopwert von 1 und entsprechend der standörtlichen Ausprägung wird ein Kompensationswert von 1 angenommen. Die angrenzende Wohnbebauung ist durch Einzelhäuser (OER) und dazugehörige Hausgärten charakterisiert. An der Erschließungsstraße (OVL) ist ein Straßenbankett vorhanden. Nördlich und östlich schließen Ackerflächen (ACL) an.

### Ausgangsdaten für die Bilanzierung

Es sind 2 Baugrundstücke zu je 1000 m<sup>2</sup> vorgesehen, insgesamt beträgt der Geltungsbereich demnach 2000 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich soll vollständig als Bauflächen festgesetzt werden, interne Kompensationsflächen sind nicht geplant. Da die Satzung keine Grundflächenzahl oder absolute Grundfläche angibt, orientiert sich die angenommene versiegelte Fläche an den versiegelten bzw. bebauten Flächen auf den Nachbargrundstücken. Auf diesen liegen die bebauten Flächen zwischen 165,3 und 263, 1 m<sup>2</sup> zzgl. Zufahrten. Es ergibt sich eine Grundflächenzahl (Verhältnis bebaute Fläche zu Flächengröße des Grundstücks) von durchschnittlich 0,15 zzgl. Zufahrten. Es wird für die Eingriffsermittlung deshalb von einer maximalen Versiegelung inkl. Zufahrten von 0,2 bzw. 20 % ausgegangen. Dadurch ergibt sich für die beiden Grundstücke eine versiegelte Fläche von 400 m<sup>2</sup>.

### Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Heft 3/ Schriftenreihe des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern (LUNG M-V) herausgegeben 1999.

Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffsrelevanten Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (Biotop nach der vollständigen Herstellung) gleichwertig wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tabelle 1: Biotopverlust durch Versiegelung

Begründung zur Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf

Biotoptyp	Fläche (A) in m <sup>2</sup>	Kompensationswert (K)	Zuschlag Voll-versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraum-beeinträchtigungsgrad (Ko)	Flächenäquivalent für Kompensation (Ax[K+z]xKo) KFÄ in m <sup>2</sup>
Lehmacker (ACL) zu Bauflächen	400	1	0,5	0,75	4 5 0
Gesamtfläche Vollversiegelung	400	Gesamteingriff in m <sup>2</sup> KFÄ			<b>450</b>

Für die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5.

Tabelle 2: Biotopverlust durch Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch A in m <sup>2</sup>	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumb-einträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x (K-M)xKF gerundet in m <sup>2</sup>
Lehmacker (ACL) zu Bauflächen (Gartenbereiche)	1600	1	0,5	0,75	600
Summe Flächengröße Funktionsverlust in m <sup>2</sup>	1600	Summe Eingriffe Funktionsverlust in m <sup>2</sup> KFÄ			<b>600</b>

Für die unversiegelten Flächen wird zukünftig eine Gartennutzung angenommen. Die Zielbiotope der Gärten können die Funktionen des Naturhaushalts mit Einschränkungen übernehmen. Es wird daher eine Minimierung von 0,5 auf die Kompensationswerte der betroffenen Biotoptypen berücksichtigt.

Es ergibt sich insgesamt ein Kompensationsbedarf von rund **1050 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)**.

#### Kompensationsmaßnahmen/ Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Kompensationsmaßnahmen sollen extern realisiert werden.

Hier werden zunächst mehrere gleichwertige Möglichkeiten vorgeschlagen. Eine geeignete Maßnahme, die möglichst in der Gemeinde Stepenitztal oder im Landkreis Nordwestmecklenburg umgesetzt werden kann, ist auszuwählen.

Der Flächenbedarf ist in Abhängigkeit vom Leistungsfaktor 525 bis 650 m<sup>2</sup> groß. Für Maßnahmen auf Flächen in der freien Landschaft, im oder am Wald mit einem Abstand zu Siedlungen von mind. 200 m kann ein Leistungsfaktor von 1 angesetzt werden. Bei Lage der Kompensationsflächen am Siedlungsrand ist pauschal von einem eingeschränkten Leistungsfaktor von 0,8 auszugehen. Es werden Kompensationsmaßnahmen mit einem Kompensationswert von 2 als realistisch eingeschätzt.

Tab. 3 externe Kompensationsmaßnahmen

Zielbiotop / Maßnahme	Fläche (A) in m <sup>2</sup>	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation (A x K x L) KfÄ in m <sup>2</sup>
E 1: Anlage von Wald/ Aufforstung in Arrondierung an bestehenden Wald mit standortheimischen Baum- und Straucharten	525	2	1	1050
oder				
E 2: Anpflanzung von mehrreihigen Hecken mit Überhältern/ Feldgehölzen mit > 30 % Baumgehölzen	525	2	1	1050
oder				
E 3: Anlage von Pufferstreifen um Kleingewässer/ Sölle mit Breite ca. 5-7 m, auf Gesamtlänge von 71 bzw. 51 m	525	2	1	1050
oder				
E 4: Renaturierung von Kleingewässern	525	2	1	1050
oder				
E 5: Umwandlung von Acker in naturnahes Grünland mit Aushagerung des Standorts, extensives Nutzungs-/ Pflegeregime	525	2	1	1050
oder				
E 6 : Anlage parkartiger Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Nutzung (am Rand von Siedlungsbereich)	650	2	0,8	1050

Mit Kompensationsmaßnahmen mit einem Kompensationswert von 2 und Flächengrößen von 525 bzw. 650 m<sup>2</sup> ergibt sich ein

Kompensationsflächenäquivalent von 1050 m<sup>2</sup> KFÄ. Die Eingriffe wären somit vollständig ausgeglichen.

#### **11. Flächenbilanz**

Die Größe des Geltungsbereiches der Satzung beträgt 2000 m<sup>2</sup>. Davon liegen 846 m<sup>2</sup> innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Somit bleiben 1154 m<sup>2</sup> außerhalb der Baugrenze.

#### **12. Auswirkungen der Planung**

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend den getroffenen Festsetzungen und weiterhin nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Gemeinde Stepenitztal planungsrechtlich vorbereitet.

Die Erschließung ist aufgrund des vorhandenen Bestandes durch den Pappelweg gesichert.

Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich werden, sind entsprechend bilanziert worden. Da eine interne Kompensation der Eingriffe, d.h. die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung die Nutzbarkeit der Grundstücke zu sehr einschränken würde, sollen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen umgesetzt werden. Die Abstimmungen hierzu sind bis zum Satzungsbeschluss zu Ende zu führen.

#### **13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Kulturdenkmale/ Bodendenkmale - Im Satzungsbereich sind derzeit keine Kultur-/ Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Abfall- und Kreislaufwirtschaft - Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

**Bodenschutz** - Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

**Munitionsfunde** - Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

**Artenschutzrechtliche Belange** - Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse). Zu beseitigende Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm sind vorher in jedem Fall gutachterlich auf Fledermäuse zu untersuchen.

**Hinweise zu Versorgungsleitungen** - Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

## **TEIL 2            Ausfertigung**

---

### **1.    Billigung der Begründung**

Die Begründung zur Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf wurde gebilligt auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal am \_\_\_\_\_.

Stepenitztal, den

(Siegel)

Peter Koth  
Bürgermeister  
der Gemeinde Stepenitztal

### **2.    Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Stepenitztal durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 – 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50  
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

## Gemeinde Stepenitztal

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/14GV/2015-054</b>	
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich	Aktenzeichen:
		Datum: 17.06.2015	Verfasser:
<b>1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal (ehemalige Gemeinde Mallentin) hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja    Nein    Enthaltung
30.06.2015	Gemeindevertretung Stepenitztal		

### Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltungssatzung im Ortsteil Roxin (ehemalige Gemeinde Mallentin) und während der Beteiligung der berührten Behörde eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal laut Anlage geprüft.

Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende Stellungnahmen und Anregungen
- teilweise zu berücksichtigende Stellungnahmen und Anregungen und
- nicht berücksichtigte Stellungnahmen und Anregungen.

Die Abwägung zur 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin wird von der Gemeindevertretung gemäß Anlage beschlossen (Abwägungsbeschluss).

2. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis zusetzen.

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal beschließt die 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin (ehemalige Gemeinde Mallentin) aufgrund des § 86 Abs.1 und 2 der Landesbauordnung M-V (LBauO-M-V) und des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land M-V, bestehend aus dem Satzungstext und dem Lageplan zum Geltungsbereich, als Satzung.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo die Satzung mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

### Sachverhalt:

Die Gemeinde Stepenitztal (ehemals Gemeinde Mallentin) verfügt über eine Ortsgestaltungssatzung für die Ortslage Roxin.

Für Roxin wurde seinerzeit eine Ortsgestaltungssatzung aufgestellt, um die Besonderheiten des Ortes zu sichern. Die besonders reizvolle landschaftliche Lage und die städtebauliche Qualität von Bauernhöfen und Siedlungshäusern bzw. Landarbeiterhäusern war die Grundlage für die Erstellung der Ortsgestaltungssatzung.

Unter Berücksichtigung heutiger Zielsetzungen und in Auswertung der Anwendung der Satzung in der Vergangenheit haben sich Anforderungen an die Überarbeitung der Satzung ergeben.

Die Änderung der Satzung erfolgte unter Einbeziehung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden. Der Entwurf der geänderten Satzung wurde hierzu vom 08.09.2014 bis zum 08.10.2014 öffentlich ausgelegt. Der Landkreis wurde als berührte Behörde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörde wurden tabellarisch zusammengestellt. Die Gemeinde hat das Abwägungsmaterial gesammelt, gewertet und gewichtet. Die Abwägungsvorschläge sind dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Die Planunterlagen wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt bzw. geändert.

Der Satzungsbeschluss ist durch die Gemeindevertretung zu fassen.



Finanzielle Auswirkungen: - keine


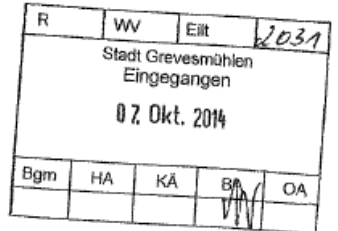
Anlage/n:

- Eingegangene Stellungnahmen/Anregungen mit Abwägungsvorschlag
- 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltungssatzung im Ortsteil Roxin (ehemalige Gemeinde Mallentin), bestehend aus Satzungstext und Lageplan

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

<b>1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal (ehemalige Gemeinde Mallentin)</b>							
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung vom 08.09.2014 bis 08.10.2014)</b>							
<b>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>							
Entwurf							
Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Eingang	Schreiben vom	1	2	3
I.	Planungsanzeige	/	/	/			
<b>II. Träger öffentlicher Belange</b>							
II.1	Landkreis Nordwestmecklenburg	08.09.2014	16.10.2014	13.10.2014	x		
<b>III. Nachbargemeinden</b>							
-							
<b>IV. Bürger</b>							
IV.1	Frank Tröger		07.10.2014	06.10.2014	x		
IV.2	Roxiner Bürger (siehe Unterschriftenliste)		07.10.2014	05.10.2014	x		
IV.3	Anette Prien		per E-Mail	08.10.2014			x
IV.4	Konrad Strauß		08.10.2014	07.10.2014			x
<b>1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen</b>							
<b>2 Stellungnahmen mit Hinweisen</b>							
<b>3 Stellungnahmen ohne Anregungen</b>							

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1 <hr/> 2 <hr/> 3	<p><b>Landkreis Nordwestmecklenburg</b>  <b>Die Landrätin</b>                  FD Bauordnung und Planung</p>  <p>Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1605 • 23909 Wismar</p> <p>Stadt Grevesmühlen                  Der Bürgermeister                  Für die Gemeinde Stepenitztal                  Rathausplatz 1                  23936 Grevesmühlen</p> <p><b>1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal (ehemals Gemeinde Mallentin)</b>                  Hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gem. Anschreiben vom 08.09.2014 (Eingang: 10.09.2014)</p> <p>Sehr geehrter Herr Prahler,</p> <p>als Grundlage für die Stellungnahme gelten der Entwurf vom 31.03.2014 mit Planzeichnung im Maßstab von 1:1500 sowie die geänderte Satzung mit gleichem Bearbeitungsstand.</p> <p>Es werden keine Beanstandungen vorgebracht. Jedoch ergeht folgender Hinweis von der Bauordnung:</p> <p>Aufgrund zahlreicher Anfragen und (teilweise bereits realisierten) Bauvorhaben von Anwohnern des Ortsteils Roxin empfehle ich, die Festsetzungen in § 4 Abs. 2 zu der Dachneigung der freistehenden Gebäude und Nebengebäude zu überdenken. Speziell geht es um die Einschränkung der Dachneigung von Pultdächern auf 10° - 20°. Hier werden und wurden von den Anwohnern häufig kleinere Dachneigung (~2°), die bspw. für Carports nicht unüblich sind, gewünscht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen                  im Auftrag</p>  André Reinsch	<p>Zu 1.                  Das Beteiligungsverfahren wurde mit dem aufgeführten Entwurf vorgenommen.</p> <p>Zu 2.                  Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Bedenken hervorgebracht werden.</p> <p>Zu 3.                  Die Gemeinde hat sich mit dem Sachverhalt auseinandergesetzt.                  Die Gemeinde ergänzt die bestehende diesbezügliche Festsetzung und lässt künftig auch Flachdächer zu.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">141</p> <p style="text-align: center;"><b>Stellungnahme zum im Rathaus GVM ausliegenden Entwurf einer neuen Ortsgestaltungssatzung für Roxin</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ich frage die Verfasser bzw. Anreger für das Verfassen: Worin besteht die Notwendigkeit für diese neue Satzung?</li> <li>2. Warum benötigt der kleine Ortsteil Roxin eine derart in die Details gehende Reglementierung von willkürlich ausgewählten Einzelheiten?</li> <li>3. In der meines Wissens noch gültigen Satzung, die am 4. Nov. 1996 veröffentlicht worden ist, ist u.a. im § 3 etwas zur "...Wahrung des einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes..." festgelegt worden. Habe ich es nur übersehen oder steht tatsächlich nichts mehr davon im neuen Satzungsentwurf?</li> <li>4. Ich habe den Eindruck, daß eindeutig erkennbare Verstöße gegen die jetzt gültige Satzung nicht wirksam geahndet wurden und werden ; daß stattdessen neue Regulierungen wie Nebel über die alten Regeln und die noch immer vorhandenen Verstöße gelegt werden. Ob das von "den Vätern der neuen Satzung "so gewollt ist, sei dahingestellt.</li> </ol> <p><b>Zusammenfassung:</b> Ich lehne den Entwurf der o.g. Satzung in der vorliegenden Form ab</p> <p style="text-align: right;">   <b>Frank Tröger</b>                  als Einwohner des OT Roxin                  Gemeinde Stepenitztal             </p> <p>Roxin, 06.10. 2014</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>	<p>Zu den Punkten 1 bis 4:</p> <p>Gerade weil Roxin so besonders aus städtebaulicher Qualität und landschaftlicher Einbettung ist, soll die Ortsgestaltungssatzung weiterhin aufrechterhalten werden. In § 1 werden Vorgaben für das Erscheinungsbild von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen als notwendig begründet. § 3 geht auf die Gestalt der Baukörper ein. Alle Festsetzungen und Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung zielen darauf ab, das typische Orts- und Erscheinungsbild zu wahren.</p> <p>Inwiefern Verstöße gegen die Satzung nicht geahndet wurden, wäre zu überprüfen. In die 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung Roxin wird eine Festsetzung formuliert, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.</p> <p>Die Gemeindevertretung entscheidet darüber, in welcher Form gestalterische Vorgaben im Ortsteil Roxin getroffen werden sollen. Es können folgende Möglichkeiten betrachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Satzung über die 1. Änderung gemäß Beschluss der Gemeindevertretung wird gefasst.</li> <li>- Oder es bleibt bei der alten Satzung.</li> <li>- Oder die Gemeinde kommt dazu, dass für den Ortsteil Roxin die Satzung aufzuheben ist.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung heutiger Zielsetzungen und in Auswertung der Anwendung der Satzung in der Vergangenheit haben sich die Anforderungen an die Überarbeitung der Satzung ergeben.</p> <p>Zur Zusammenfassung: Im Zusammenhang mit der hier vorgetragenen Satzung werden keine grundsätzlichen Anregungen oder Stellungnahmen zu den einzelnen Punkten vorgetragen. Die Gemeinde hält an der Aufstellung der 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung für den Ortsteil Roxin fest.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>



Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Widerspruch zur „1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal“</b></p> <p><b>Vorwort:</b></p> <p>Warum gibt es für die anderen Ortslagen, Dörfer der Gemeinde Stepenitztal nicht so eine einschneidende und beschränkende Ortssatzung?          Würden die Gemeindevertreter so einer Ortssatzung, die freie Gestaltung von Privateigentum reglementiert, auch für ihre eigenen Ortslagen, Dörfer zustimmen?          Wenn ja – Antrag auf Einführung dieser Ortssatzung für alle Teile der Gemeinde Stepenitztal.          Wenn nein, - Antrag auf Abschaffung bzw. erheblicher Vereinfachung der Ortssatzung „Ortslage Roxin“</p> <p><b>Teil 1</b></p> <p>Ein Großteil der Roxiner Bürger (s. Unterschriftsblatt) beantragen, dass die vollständige Satzung für den Ortsteil Roxin abgeschafft wird.</p> <p><b>Begründung:</b>          Es sollen gleiche Rechte für alle Bürger der Gemeinde Stepenitztal gelten. In fast allen anderen Orten der Gemeinde Stepenitztal gibt es keine Ortssatzung und die Bürger können ihre Häuser und Grundstücke so gestalten, wie sie es sich vorstellen. Dies wollen die Bürger Roxins auch.          Weiterhin ist sogar in der Gemeinde Roxin die geltende Ortssatzung schon für die Grundstücke/Flurstücke 128/5, 128/2 und 128/1 aufgehoben worden und durch eine Ergänzungssatzung ersetzt worden. In dieser Ergänzungssatzung sind keinerlei der Vorgaben der Ortssatzung aufgenommen worden, so dass der Eigentümer dieser Grundstücke, Häuser und Nebengebäude ganz anders gestalten konnte, als alle übrigen Bürger Roxins.          Wenn so eine Ausnahme durch die Gemeindevertretung einmal genehmigt worden ist, machen alle Argumente zu einem einheitlichen Dorfbereich gemäß Ortssatzung keinen Sinn.</p> <p>Sollte der Teil 1 von der Gemeindevertretung abgelehnt werden, treten Teil 2 und 3 dieses Antrages in Kraft</p> <p><b>Teil 2</b></p> <p>Ein Großteil der Roxiner Bürger (s. Unterschriftsblatt) beantragen, dass die bestehende Ortssatzung des Ortes Roxin für die gesamte Gemeinde Stepenitztal übernommen wird.</p> <p><b>Begründung:</b>          Da der Teil 1 abgelehnt wurde, ist dies für die antragsstellenden Roxiner Bürger so zu interpretieren, dass die Gemeindemitglieder die Ortssatzung als so vorbildlich und erstrebenswert halten, so dass sie dann auch für alle weiteren Orte Gültigkeit erhalten soll.          Denn wer über die Gestaltung in anderen Gemeindeteilen abstimmt und diese Ortssatzung befürwortet, muss dies auch für den eigenen Ort und eigene Grundstücke als Maßstab anlegen.</p> <p>Es gilt in Teil 1 und 2 das Gleichheitsprinzip aller Bürger der Gemeinde Stepenitztal, s. z.B. gleiche Besteuerungssätze bei Hunde- und Grundsteuer.</p>	<p>zu Teil 1.          Für die anderen Ortsteile in der Gemeinde Stepenitztal gibt es Satzungen, so z.B. für Börzow und für Gostorf.          Im Bereich der ehemaligen Gemeinde Mallentin nur für den Ortsteil Roxin. Dies war mit den städtebaulichen und landschaftlichen Besonderheiten begründet.          Darüber hinaus ist beachtlich, dass eine Satzung zur Ergänzung für die Flurstücke 128/1, 128/2 und 128/5 besteht.          In dieser Ergänzungssatzung ist geregelt worden, dass die Anforderungen der Ortsgestaltungssatzung gelten. Die Ortsgestaltungssatzung gilt auch für die Ergänzungssatzung, so dass hier eine einheitliche Vorgehensweise durch die Gemeindevertretung vorgegeben war.          Somit gelten gleiche Rechtsgrundlagen.          Der Carport oder Carports im Bereich der Ergänzungssatzung sind im Widerspruch zu den Zielsetzungen der Ortsgestaltungssatzung errichtet worden. Der Bauherr hatte schon die Absicht, die Carports der Ortsgestaltungssatzung anzupassen. Da jedoch allgemeingültige neue Regelungen in der Ortsgestaltungssatzung auch zu Carports getroffen werden, hat er im Einvernehmen mit der Verwaltung zunächst davon Abstand genommen. Ausnahmen wurden bisher nicht genehmigt.          Wenn im Ergebnis der Erstellung der Satzung herauskommt, dass die Carports satzungskonform werden, ist eine Änderung der Carports nicht notwendig.          Die Gemeinde hält an der Aufstellung der 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung für den Ortsteil Roxin fest.</p> <p>zu Teil 2.          Zu Teil 2 ist nun klarzustellen, dass Ortsgestaltungssatzungen auf die Besonderheiten des jeweiligen Ortes einzugehen haben. Die Ortsgestaltung ist ortstypisch und auf die Besonderheiten des Ortes abzustellen. Somit hatte sich die seinerzeitige Gemeinde Mallentin bereits entschieden, nur eine Ortsgestaltungssatzung und nur für den Ortsteil Roxin zu erlassen, weil für die anderen Ortsteile, Mallentin, Schmachthagen, kein Erfordernis gesehen wurde.          Eine Übernahme des Satzungsinhaltes für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Stepenitztal wird nicht verfolgt.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen. Die Aufstellung der 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung soll erfolgen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen. Beschränkung der 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung auf die Ortslage Roxin!</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Sollte der Teil 2 von der Gemeindevertretung abgelehnt werden, muss wenigstens Teil 3 berücksichtigt und umgesetzt werden.</p> <p><b>Teil 3 (Einzeländerungen zu den aufgeführten Paragraphen und Passagen)</b></p> <p>Artikel 1 – Satzungsänderung –</p> <p>§ 3, c und § 6, a „Außenwände wird wie folgt geändert“ Voraussetzung ist, dass ... und zwischen Brüstungshöhe und Bedachung Glaselemente verwendet werden.</p> <p>Diesen Satz streichen, weil keinem vorgeschrieben werden sollte, wie sein Erker, Windfang oder ähnliches auszusehen hat. Es muss auch individuelle Gestaltung und vor allem auch kostengünstigere Varianten möglich sein.</p> <p>§ 6 (2) Farbtöne Außenwände Änderung: Auch Rottöne sind zugelassen</p> <p>§ 6, a „Außenwände wird wie folgt geändert“ „Anbauten sind nur an der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig (...).“</p> <p>Diesen Satz streichen. Anbauten müssen auch zur Straßenseite z.B. Hauseingangstür oder bei Eckgrundstücken zu einer Straßenseite möglich sein.</p> <p>§6, b „Außenwände wird wie folgt geändert“ „Balkone, Kragplatten, ... sind unzulässig“</p> <p>Ändern in „Balkone, Kragplatten ... sind nur zur Straßenseite unzulässig.“</p> <p>§ 9 „Einfriedungen wird wie folgt geändert:“ „Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune sind nur... mit einer dahinter gepflanzten Hecke gestattet.“</p> <p>Streichen von „dahinter gepflanzten Hecke“, da es doppelter Aufwand ist und die Grundstücksbegrenzung entweder durch Zäune oder durch Hecken vollkommen ausreichend und auch optisch ansprechend aussieht. Beziehungweise Mehrarbeit (Heckenpflege) wegfallen würde = Erleichterung im Alter und gleichzeitig soll aber die individuelle Gartengestaltung ermöglicht werden. Jeder soll entscheiden können, ob ihm ein Zaun (geringerer Pflegeaufwand) oder eine grüne Hecke besser gefällt.</p>	<p>Zu den einzelnen Punkten der 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung in Teil 3.</p> <p>zu 1. § 3 Abs. 5 der Satzung: Hier werden konkrete Vorgaben für die Gestaltung von Windfängen und Erkern getroffen. Bis zur Brüstungshöhe sind diese mit dem Material der Fassade des Hauptgebäudes oder aus farbigem Holz herzustellen und zwischen Brüstungshöhe und Bedachung sind Glaselemente zu verwenden. Die Gemeinde hat sich mit der Festlegung auseinandergesetzt und bleibt bei der Festsetzung.</p> <p>zu 2. § 6 Abs. 2: Im Zusammenhang mit § 6 Abs. 2 wird dargelegt, dass für geputzte Fassaden Farbtöne cremeweiß, beige oder hellgrau zu verwenden sind (Entwurf). Rot soll zusätzlich verwendet werden unter Bezugnahme auf rote Klinkerfassaden. Hier wird darauf orientiert, ziegelrote Außenwandflächen für geputzte Wandflächen zuzulassen.</p> <p>zu 3. Anbauten sind nur an straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig. Windfänge und Erker sind an allen Gebäudeseiten zulässig. Gestaltungsvorgaben wurden festgelegt. Somit wird der Anregung bereits inhaltlich entsprochen, ohne dass eine Änderung der Formulierung notwendig ist. Die Gemeinde bleibt bei der Festsetzung.</p> <p>zu 4. In Bezug auf Balkone, Kragplatten und Dachterrassen sowie Dacheinschnitte ist ein Kompromiss denkbar dahingehend, dass diese nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig sind ansonsten nicht. Die Gemeinde hat sich mit der Festlegung auseinandergesetzt. Im Ergebnis sollen Balkone, Kragplatten und Dachterrassen sowie Dacheinschnitte künftig auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite und an den Seitenfronten eines Gebäudes unzulässig sein und nur auf der straßenabgewandten Seite eines Gebäudes zulässig sein.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Sollte der Teil 2 von der Gemeindevertretung abgelehnt werden, muss wenigstens Teil 3 berücksichtigt und umgesetzt werden.</p> <p><b>Teil 3 (Einzeländerungen zu den aufgeführten Paragraphen und Passagen)</b></p> <p>Artikel 1 – Satzungsänderung –</p> <p>§ 3, c und § 6, a „Außenwände wird wie folgt geändert“ Voraussetzung ist, dass .... und zwischen Brüstungshöhe und Bedachung Glaselemente verwendet werden.</p> <p>Diesen Satz streichen, weil keinem vorgeschrieben werden sollte, wie sein Erker, Windfang oder ähnliches auszusehen hat. Es muss auch individuelle Gestaltung und vor allem auch kostengünstigere Varianten möglich sein.</p> <p>§ 6 (2) Farbtöne Außenwände Änderung: Auch Rottöne sind zugelassen</p> <p>§ 6, a „Außenwände wird wie folgt geändert“ „Anbauten sind nur an der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig (...).“</p> <p>Diesen Satz streichen. Anbauten müssen auch zur Straßenseite z.B. Hauseingangstür oder bei Eckgrundstücken zu einer Straßenseite möglich sein.</p> <p>§6, b „Außenwände wird wie folgt geändert“ „Balkone, Kragplatten, ... sind unzulässig“</p> <p>Ändern in „Balkone, Kragplatten ... sind nur zur Straßenseite unzulässig.“</p> <p>§ 9 „Einfriedungen wird wie folgt geändert:“ „Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune sind nur... mit einer dahinter gepflanzten Hecke gestattet.“</p> <p>Streichen von „dahinter gepflanzten Hecke“, da es doppelter Aufwand ist und die Grundstücksbegrenzung entweder durch Zäune oder durch Hecken vollkommen ausreichend und auch optisch ansprechend aussieht. Beziehungweise Mehrarbeit (Heckenpflege) wegfallen würde = Erleichterung im Alter und gleichzeitig soll aber die individuelle Gartengestaltung ermöglicht werden. Jeder soll entscheiden können, ob ihm ein Zaun (geringerer Pflegeaufwand) oder eine grüne Hecke besser gefällt.</p>	<p>zu 5. Aus gestalterischer Sicht wird empfohlen, Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune mit Hecken zu versehen. Diese Festsetzung gab es bereits für Maschendrahtzäune. Eine Änderung unter § 9 war dahingehend mit dem Entwurf erfolgt, dass zusätzlich auch Stabgitterzäune mit dahinter gepflanzter Hecke zulässig sein sollen. Die Festsetzungen zu den Einfriedungen beziehen sich nur auf Abgrenzungen zum öffentlichen Raum / zur öffentlichen Straße. Zwischen den Grundstücken gibt es keine Regelungen. Insofern sind hier Möglichkeiten für die Gestaltung gegeben. Die Gemeinde hat sich nochmals auseinandergesetzt, ob es auch zulässig ist, nur Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune zur Straße hin zuzulassen ohne Hecke. Aus gestalterischen Absichten und der historischen Vorgabe war seinerzeit beabsichtigt worden, Hecken zur Straßenseite hin auszubilden. Deshalb ist immer der Zusammenhang zwischen Maschendraht und Hecke gewählt worden. Ansonsten sind anderweitige Einfriedungen z.B. mit senkrechter Lattung, Natursteinmauern etc. vorgegeben. Die Gemeinde erweitert die Zulässigkeiten von Zäunen um "Metallzäune", was auch Stabgitterzäune einschließt. Diese sollen auch ohne dahinter gepflanzte Hecke zulässig sein. Maschendrahtzäune sollen auch weiterhin nur mit dahinter gepflanzter Hecke gestattet werden. Keine Höhenbegrenzung für die Hecken.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Neuer Abschnitt</b>  <b>1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal (ehemals Gemeinde Mallentin)</b></p> <p>§ 4 Dächer</p> <p>(2) komplett streichen, oder „Dächer sind für Garagen, Carports und Nebengebäude frei wählbar“                      Begründung:                      1. Pultdächer ab einer Neigung ab 10 % sind so „steil“, dass sie eine zu große Angriffsfläche für einfallenden Wind bieten.                      Frage: Hat ein Gemeindeglied schon mal berechnet, was das für Steigungen im Dach sein müssen? Die Bürger haben es getan und empfinden diese Vorschrift als unpraktisch und nicht realisierbar                      2. Durch die Ergänzungssatzung der o.g. Flurstücke (s. Teil 1, Begründung) sind diese Auflagen schon einmal außer Kraft gesetzt worden. Im Sinne der Gleichberechtigung müssen auch alle anderen bestehenden und zukünftigen Bauten die gleichen Bedingungen bei ihrer Dachwahl haben.</p> <p>(5) ergänzen                      Dacheindeckungen zumindest für Carports, Nebengebäude und Garagen frei wählbar und auch Wellblech oder Glasdächer gestatten</p> <p>§5 Dachausbauten                      (3) vollständig streichen</p> <p>§ 7 Außenwandöffnungen                      (4) Auch Fenster ohne Sprossen erlauben                      Begründung: Optisch sehen auch einfache Glasfenster gut aus. Es muss dem Bürger auch möglich sein kostengünstigere Varianten in seinem Haus einzubauen.</p> <p>(5) „halben Stein“ streichen, weil die Tiefe, z.B. bei Isolierungen der Hauswand, für Fenster tiefer als ein halber Stein werden kann.</p> <p>(9) Türen oder Tore auch in weiß</p> <p>§ 9 Einfriedungen                      (1) Beziehen sich die max. 1,20 Meter Höhe auch auf Hecken? Dann streichen, da Hecken als Sichtschutz erst über 1,20 Meter Sinn machen. Das muss doch jeder Grundstückseigentümer auch entscheiden müssen, wie hoch er seine Hecke wachsen lassen will.</p> <p>§ 10 Grundstücksfreiflächen                      (1) Was bedeutet „gärtnerisch anzulegen“? Dürfen dort keine Stellplätze oder Grünflächen vorhanden sein?                      Wenn nicht klar zu definieren, dann streichen oder um Stellflächen und Grün-, Rasenflächen ergänzen</p>	<p>zu 6.                      § 4 Abs. 2:                      Bisher ist geregelt, dass Pultdächer von 10 bis 20 Grad zulässig sind. Hier soll nun der Kompromiss gefunden werden, dass auch Flachdächer zulässig sind für Garagen, Carports und Nebengebäude auf den Grundstücken. Dies würde auch bedeuten, dass die Carports im Bereich der Ergänzungssatzung konform sein würden und keine Änderungen an der baulichen Hülle vorzunehmen wären.                      Die Festsetzung § 4 Abs. 2 wird ergänzt, dass freistehende Garagen und Nebengebäude zusätzlich zu den getroffenen Festsetzungen auch mit einem Flachdach zulässig sind. Garagen schließen Carports ein.</p> <p>Zur Ergänzungssatzung wird auf die vorhergehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>zu 7.                      Zusätzlich zu den geregelten Dachdeckungsmaterialien sollen für entsprechende Garagen, Carports und Nebengebäude auch Wellbleche oder Glasdächer gestattet werden. Die Gemeinde berücksichtigt dies dahingehend, dass die Festsetzung zu den Dachdeckungen § 4 Abs. 5 nicht für Garagen und Carports mit Flachdächern gilt. Für Nebengebäude sind die Dacheindeckungen unter § 4 Abs. 6 geregelt, wonach auch Wellblech zulässig ist, jedoch keine Glasdächer.</p> <p>zu 8.                      § 5 Abs. 3:                      Anstelle Dachausbauten sind Dachaufbauten gemeint.                      Es ist weiterhin vorgesehen, liegende Dachfenster nur zur straßenabgewandten Gebäudeseite zuzulassen. Größenvorgaben sollen nicht getroffen werden. Somit kann die Größenvorgabe auf 1 m<sup>2</sup> beschränkt entfallen.                      Somit sollen Dachaufbauten bzw. liegende Dachfenster auch weiterhin nicht auf allen Gebäudeseiten zulässig sein.</p> <p>zu 9.                      Die Vorgabe zu Sprossen wird teilweise weiterhin aufrechterhalten. Ein Kompromiss soll dahingehend gefunden werden, dass die Sprossung nur zur Straßenseite und zu den Seitenfronten vorgegeben ist. Zu den hinter liegenden Gebäudeseiten wird diese Reglementierung nicht für erforderlich angesehen. Deshalb kann die Reglementierung nach hinten entfallen. Sprossungen für die ortstypischen Fensterformate sind zur Straße und zu den Seitenfronten der Gebäude vorzusehen.                      Die Festsetzung § 7 Abs. 4 ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Neuer Abschnitt</b>  <b>1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal (ehemals Gemeinde Mallentin)</b></p> <p>§ 4 Dächer</p> <p>(2) komplett streichen, oder „Dächer sind für Garagen, Carports und Nebengebäude frei wählbar“                      Begründung:                      1. Pultdächer ab einer Neigung ab 10 % sind so „steil“, dass sie eine zu große Angriffsfläche für einfallenden Wind bieten.                      Frage: Hat ein Gemeindeglied schon mal berechnet, was das für Steigungen im Dach sein müssen? Die Bürger haben es getan und empfinden diese Vorschrift als unpraktisch und nicht realisierbar                      2. Durch die Ergänzungssatzung der o.g. Flurstücke (s. Teil 1, Begründung) sind diese Auflagen schon einmal außer Kraft gesetzt worden. Im Sinne der Gleichberechtigung müssen auch alle anderen bestehenden und zukünftigen Bauten die gleichen Bedingungen bei ihrer Dachwahl haben.</p> <p>(5) ergänzen                      Dacheindeckungen zumindest für Carports, Nebengebäude und Garagen frei wählbar und auch Wellblech oder Glasdächer gestatten</p> <p>§5 Dachausbauten                      (3) vollständig streichen</p> <p>§ 7 Außenwandöffnungen                      (4) Auch Fenster ohne Sprossen erlauben                      Begründung: Optisch sehen auch einfache Glasfenster gut aus. Es muss dem Bürger auch möglich sein kostengünstigere Varianten in seinem Haus einzubauen.</p> <p>(5) „halben Stein“ streichen, weil die Tiefe, z.B. bei Isolierungen der Hauswand, für Fenster tiefer als ein halber Stein werden kann.</p> <p>(9) Türen oder Tore auch in weiß</p> <p>§ 9 Einfriedungen                      (1) Beziehen sich die max. 1,20 Meter Höhe auch auf Hecken? Dann streichen, da Hecken als Sichtschutz erst über 1,20 Meter Sinn machen. Das muss doch jeder Grundstückseigentümer auch entscheiden müssen, wie hoch er seine Hecke wachsen lassen will.</p> <p>§ 10 Grundstücksfreiflächen                      (1) Was bedeutet „gärtnerisch anzulegen“? Dürfen dort keine Stellplätze oder Grünflächen vorhanden sein?                      Wenn nicht klar zu definieren, dann streichen oder um Stellflächen und Grün-, Rasenflächen ergänzen</p>	<p>zu 10.                      § 7 Abs. 5:                      Hier ist geregelt, dass Fenster bündig mit der Außenwand abschließen müssen oder maximal einen halben Stein zurückspringen dürfen.                      Diese Festsetzung soll gestrichen werden, da insbesondere bei Wärmedämmmaßnahmen durchaus größere Aufträge erfolgen können und somit die Fenster zurückspringen können. Diese Forderung, die ursprünglich herausgearbeitet war, wird als unverhältnismäßig angesehen.                      Auch für Fachwerkhäuser wird darauf verzichtet, obwohl es gerade für Fachwerkhäuser typisch ist, dass die Fenster bündig mit der Außenwand abschließen.                      Die Festsetzung § 7 Abs. 5 wird komplett gestrichen.</p> <p>zu 11.                      § 7 Abs. 9:                      Es wurde angeregt, dass Türen und Tore auch in weiß zulässig sein sollen.                      Für die Festsetzung können unterschiedliche Ansätze herangezogen werden, wie z. B. Funktion oder Größe.                      Die Gemeinde hat sich nochmals mit der Festlegung der Farbgebung für Türen und Tore auseinandergesetzt.                      Für Hallenhäuser und deren Tore ist weiß unzulässig.                      Dies wird mit der Größe des Tores begründet. Im Grunde sollen für kleine Türen und Tore auch weiß zulässig sein. Für große Türen und Tore nicht.                      Im Ergebnis wird die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass für Türen künftig auch weiß zulässig sein soll. Für Tore wird der Anregung nicht gefolgt.</p> <p>zu 12.                      Anstelle der bisherigen Regelung von 1,20 m Höhe könnten 1,50 m Höhe geregelt werden. Dies gilt ausschließlich für Hecken.                      Die Gemeinde legt jedoch keine Festsetzung für die Höhe von Hecken fest, lediglich für die Höhe von Zäunen bleibt es bei der getroffenen Festsetzung.</p> <p>zu 13.                      Zu § 10 Grundstücksfreiflächen wird präzisiert, dass die Vorgartenbereiche also der Bereich zwischen Straße und Gebäude als Grünfläche anzulegen ist. Diese Grünfläche kann parkartig angelegt werden. Eine gärtnerische Nutzung und das Anlegen von Beeten für Gartenbaubetrieb sind nicht notwendig und nicht gewollt. Der Bezug auf Stellflächen ist so zu sehen, dass der Vorgartenbereich, also Bereich zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straße keine Stellflächen enthalten soll. In seitlichen Zufahrtbereichen wären auch Stellflächen auf der Zufahrt denkbar.                      Maßgeblich ist es, dass der unmittelbar vor dem Haus gelegene Bereich als Grünfläche erhalten bleibt und nur für Zufahrten dieser Vorgartenbereich unterbrochen werden darf.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p>

Anlage 1 zum Beschluss 2015-\_\_\_\_\_ - 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal (ehemalige Gemeinde Mallentin)

Lfd. Nr.	Name	Vorname	Unterschrift
1	Kolz	Beta	Kolz
2	Kolz	H. Reinrich	Kolz
3	Kolz	Dedlef	Kolz
4	Brunsbauer	Senja	Brunsbauer
5	Westphal-Rain	Ralf	Westphal-Rain
6	Schne	Katja	Schne
7	Ostwald	Subanne	Ostwald
8	Damberk	Wolfgang	Damberk
9	Reimer	Julia	Reimer
10	Kuthaldt	Wirsten	Kuthaldt
11	Sie	Hans-Peter	Sie
12	Lemke	Thomas	Lemke
13	ZEKELY	ZOLTAN	ZEKELY
14	Wolf	Heide	Wolf
15	Piplow	Jörg	Piplow
16	Piplow	Jutta	Piplow
17	Linka	Karl-Helmut	Linka
18	Linka	Ramona	Linka
19	Böhneke	Andrea	Böhneke
20	Bruhn	Ulber	Bruhn
21	Killing-Sie	Elke	Killing-Sie
22	SiaA	Anne-Katrin	SiaA
23	Neubauer	Uwe	Neubauer
24	Bäcker	Martin	Bäcker
25	Bohndorf	Margareta	Bohndorf
26	Edder	Romy	Edder
27	Heese	Flamina	Heese
28	Roxin	Reinhold	Roxin
29	Roxin	H-J.	Roxin
30	Lemke	Kornelia	Lemke
31	Lemke	Thorsten	Lemke
32	Kühne	Stefanie	Kühne
33	Kühne	Afred	Kühne
34	Wittkop	Mare Caridici	Wittkop
35	Kehlmann-Wittkop	Reine	Kehlmann-Wittkop
36	Wittkop	Juliane	Wittkop
37	Wittkop	Rene	Wittkop
38	Wachert	Isabel	Wachert
39	Bierwatzki	Jens	Bierwatzki
40	Salecker	Forsten	Salecker

Lfd. Nr.	Name	Vorname	Unterschrift
1	Klages	Dingit	Klages
2	Klages	Sven	Klages
3	Hillebrandt	Stephan	Hillebrandt
4	JANKSCH	Tina	JANKSCH
5	Haster	Erik	Haster
6	Möbner	Wolfgang	Möbner
7	Brunskowski	Manfred	Brunskowski
8	Greve	Oliver	Greve
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;"><i>IV.3</i></p> <p><b>Matschke, Gabriele</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Annette Prien &lt;annetteprien@gmx.de&gt;  <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 8. Oktober 2014 08:59 (<i>Eingang per E-Mail</i>)  <b>An:</b> Matschke, Gabriele  <b>Betreff:</b> Ortsgestaltungssatzung des OT Roxin</p> <p>Sehr geehrte Frau Matschke, hiermit spreche ich mich ausdrücklich für die Gestattungssatzung und für die 1. Änderung dieser Satzung aus. Der idyllisch gelegene Ort Roxin sollte in seiner baulichen Gestaltung entsprechend geprägt/erhalten werden, um das Ortsbild für diesen Ort zu prägen. Die Veränderungen bringen viele Erleichterungen für die Eigentümen, denn die meisten Anfragen/Vorschläge resultieren aus Anfragen von Bauherren bzw. aus Befrelungsanträgen zur Gestaltungssatzung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  Annette Prien</p>	<p>Die Befürwortung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss			
	<p style="text-align: right;">124</p> <p style="text-align: center;"><b>Konrad Strauß</b>  Roxiner Dorfstr.4 23936 Stepenitztal  Tel.: 0172 410 17 26 Email : struuss.roxin@t-online.de</p> <p><i>Stadt Grevesmühlen  Bauamt - z.Hd. Frau Matschke  Am Markt 1  23936 Grevesmühlen</i></p> <p><i>Betr.: Ortsgestaltungssatzung Stepenitztal , OT Roxin  Neufassung</i></p> <p><i>Sehr geehrte Frau Matschke ,</i></p> <p><i>als (seit 2001) engagierter Neubürger von Roxin stelle ich fest, dass es bedauerlicherweise zwei Gruppen von Einwohnern gibt : diejenigen, die sich aktiv um die Pflege und Gestaltung des Erscheinungsbildes des Dorfes bemühen und solche, denen, gelinde gesagt, alles egal ist und die sich über gewisse Regeln des gemeinschaftlich-nachbarschaftlichen Miteinander hinwegsetzen. Das gipfelt dann letztlich in den Feststellungen der Baubehörde, die diverse Abweichungen von der geltenden Ortsgestaltungssatzung feststellte.</i></p> <p><i>Das betraf übrigens auch mich, da meinem Architekten seinerzeit (2008) die Gestaltung von baugenehmigungsfreien Carportdächern nicht bekannt war. Die Abänderung in die satzungsmäßig vorgegebene Dachform habe ich bereits über das Architekturbüro Hentschel in Auftrag gegeben.</i></p> <p><i>Die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung halte ich für sinnvoll und begrüße Sie ausdrücklich mit dem Wunsch auf baldige Verabschiedung und vor allem kontrollierte Umsetzung.</i></p> <p><i>Mit freundlichen Grüßen</i></p> <p><i>Konrad Strauß</i></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p style="text-align: center;">Roxin, den 07.10.2014</p> <p style="text-align: right;">2045</p> <p style="text-align: center;">Stadt Grevesmühlen Eingegangen</p> <p style="text-align: center;">08. Okt. 2014</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>KA</td> <td>BA</td> <td>OA</td> </tr> </table> </div>	KA	BA	OA	<p>In Abhängigkeit von der Gestaltungssatzung wäre über die zukünftigen Maßnahmen zu entscheiden. Die Befürwortung der Satzung wird begrüßt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
KA	BA	OA				

Schlussbemerkung:

Die damalige Gemeinde Mallentin hatte den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung der Satzung der Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der ehemaligen Gemeinde Mallentin beschlossen. Nunmehr ist das Verfahren durch die heutige Gemeinde Stepenitztal fortzuführen.

Die Gemeinde kann sich entscheiden, wie sie mit den Stellungnahmen umgeht.

Im Ergebnis können folgende Möglichkeiten betrachtet werden:

- Eine Satzung über die 1. Änderung gemäß Beschluss der Gemeindevertretung wird gefasst.
- Oder es bleibt bei der alten Satzung, wäre nicht gut wegen der Carports und der Dachneigungen.
- Oder die Gemeinde kommt dazu, dass für den Ortsteil Roxin die Satzung aufzuheben ist.

**1. Änderung  
der Satzung zur Ortsgestaltung im Ortsteil Roxin der Gemeinde Stepenitztal  
(ehemals Gemeinde Mallentin)**

---

- § 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
- § 2 Allgemeine Anforderungen an die Gebäude
- § 3 Gestalt der Baukörper
- § 4 Dächer
- § 5 Dachaufbauten
- § 6 Außenwände
- § 7 Außenwandöffnungen
- § 8 Werbeanlagen
- § 9 Einfriedungen
- § 10 Grundstücksfreiflächen
- § 11 Bußgeldvorschrift
- § 12 Inkrafttreten

Aufgrund des § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) und des § 5 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), wird nach Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ 2015 zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Ortsbildes in Roxin die 1. Änderung der Satzung über die örtliche Bauvorschrift erlassen.

## **§ 1**

### **Räumlicher und sachlicher Gestaltungsbereich**

(1) Die Satzung gilt für die in dem beiliegenden Plan mit einer gerissenen Linie umrandetem Gebiet mit Ausnahme der darin enthaltenen eingetragenen Baudenkmale. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für Werbeanlagen, Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen, soweit sie das Erscheinungsbild von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen berühren.

## **§ 2**

### **Allgemeine Anforderungen an die Gebäude**

Neubauten, Erweiterungs- und Umbauten sowie sonstige Veränderungen an Gebäuden müssen nach Maßgabe der §§ 3 bis 7 dieser Satzung hergestellt werden.

Dies gilt insbesondere hinsichtlich:

- Größe und Proportionen der Baukörper,
- Höhenlage der baulichen Anlagen,
- Dachformen, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten,
- Ausbildung der Außenwandflächen einschließlich der Gliederungen und Wandöffnungen und der Farben.

## **§ 3**

### **Gestalt der Baukörper**

(1) Die charakteristische Gebäudeform des langgestreckten rechteckigen Hauses mit Steildach ist zu erhalten. Das Längen-Breiten-Verhältnis der Baukörper soll 1,3 : 1 (Länge : Breite) nicht unterschreiten.

(2) Als Vorgabe für die Firstrichtung gelten die Festsetzungen im Plan. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und für untergeordnete Nebengebäude.

(3) Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der Straße abgewandter Seite des Gebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Zu den Anbauten zählen nicht die Verlängerungen des Gebäudes – für traufständig zur Straße stehenden Häuser – unter Beibehaltung der äußeren Abmaße im Querschnitt und unter Wahrung des einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes für das verlängerte Gebäude sowie Windfänge und Erker, die unter Abs. 5 gesondert geregelt sind.

(4) Die Breite der Anbauten darf  $\frac{2}{3}$  der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens  $\frac{1}{2}$  Stein zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.

(5) Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite in der Gesamtheit nicht mehr als  $\frac{1}{4}$  der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m beträgt. Voraussetzung ist, dass diese Bauteile bis zur Brüstungshöhe mit dem

Material der Fassade des Hauptgebäudes oder aus farbigem Holz hergestellt werden und zwischen Brüstungshöhe und Bedachung Glaselemente verwendet werden.

(6) Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig. Für die Gestaltung der Dächer bei Garagenanbauten gilt § 4 Abs. 2 dieser Satzung.

(7) Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m über der mittleren Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils liegen. Die Sockelhöhe von Anbauten ist entsprechend der Sockelhöhe des Hauptgebäudes vorzusehen.

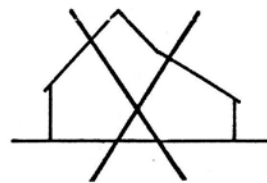
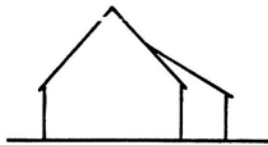
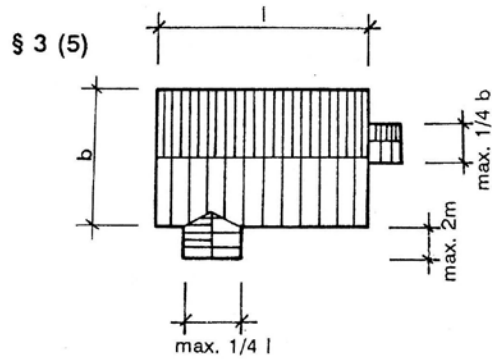
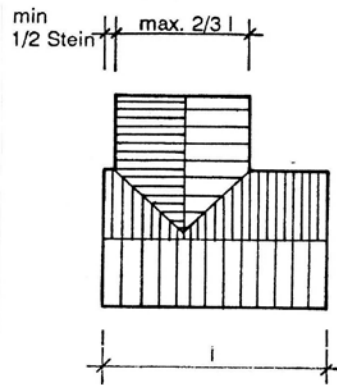
(8) Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf höchstens 3,50 m betragen. Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,0 m nicht überschreiten.

(9) Abweichend von der Festsetzung in Absatz 8 sind für landwirtschaftliche Betriebsgebäude oder sonstige Betriebsgebäude mit Dachneigungen unter 20° Traufhöhen bis zu 5,50 m zulässig.

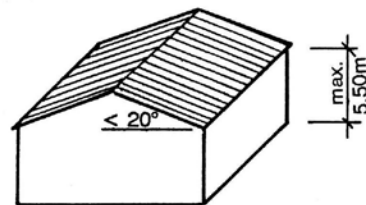
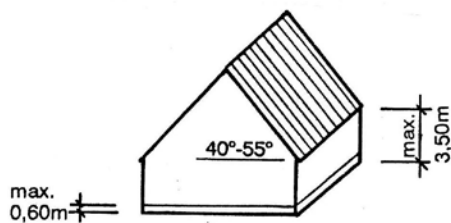
### Erläuterungen zu § 3

#### - Anbauten

#### Windfänge Erker



#### - Sockelhöhe, Traufhöhe



### § 4 Dächer

(1) Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen  $40^\circ$  und  $55^\circ$  zu errichten. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden sind Satteldächer mit Neigungen von  $15^\circ$  bis  $50^\circ$  zulässig.

(2) Freistehende Garagen und Nebengebäude sind nur mit Satteldächern von  $25^\circ$  bis  $50^\circ$  Neigungen oder mit Pultdächern von  $10^\circ$  bis  $20^\circ$  zulässig **oder mit einem Flachdach zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen;**

Bei giebelseitig angebauten Garagen ist

- ein **symmetrisches Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach** vorzusehen, wobei die Dachneigung von der des Hauptdaches abweichen darf,

- oder ein Flachdach mit umlaufender Attika, bestehend aus maximal 3 Reihen Dachsteinen oder Holz.

Diese Festsetzungen gelten nicht für an die straßenabgewandte Gebäudeseite (an der Rückseite des Gebäudes) angebaute Garagen.

(3) Abweichend von den Festsetzungen in den Absätzen 1 und 2 sind bei Windfängen, Erkern und Veranden auch Pultdächer, flach geneigte Satteldächer und Walmdächer zulässig.

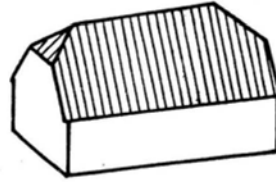
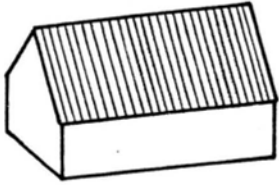
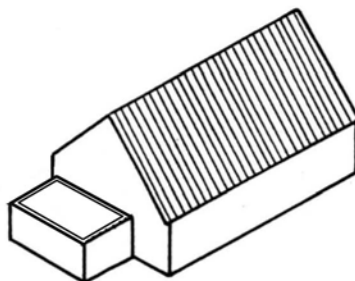
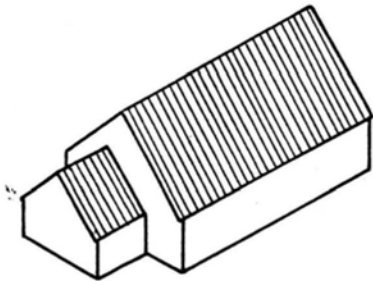
(4) Der First ist immer in Längsrichtung des Hauptgebäudes anzuordnen.

(5) Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in roten Farbtönen, in Anthrazit oder Reeteindeckung zu verwenden. Die Dachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten. Für Garagen und Carports mit Flachdächern gilt diese Festsetzung nicht.

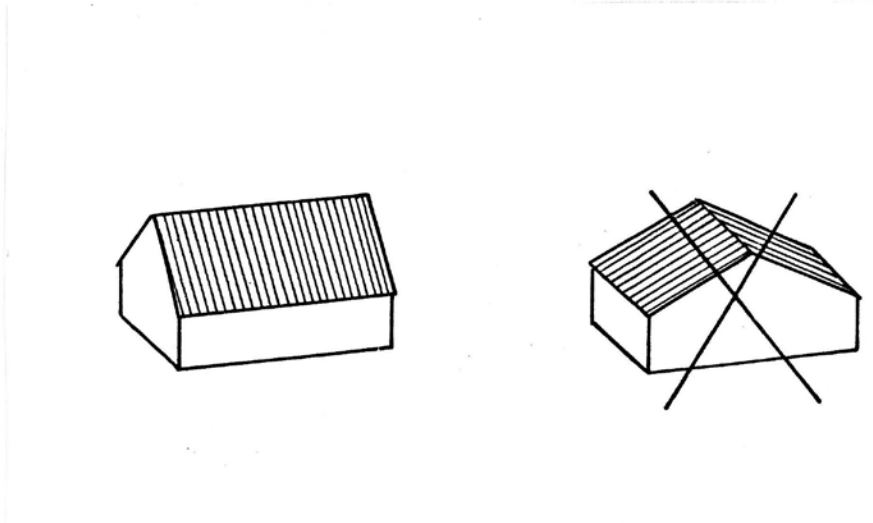
(6) Auf ehemals reetgedeckten Wirtschaftsgebäuden sind ersatzweise Welltafeln/ Wellplatten und Bleche in mittel- bis dunkelgrauen sowie in dunkelgrünen, rotbraunen oder hellgrauen Farbtönen zulässig. Bei landwirtschaftlichen oder sonstigen Betriebsgebäuden und Nebengebäuden mit Dachneigungen unter 20° sind abweichend von Satz 1 auch mittel- bis dunkelgraue, dunkelgrüne, rotbraune oder hellgraue Welltafeln/ Wellplatten bzw. Bleche zulässig. Es sind auch Dachsteine gemäß Farbvorgabe unter § 4 Abs. 5, rote Farbtöne oder anthrazitfarbene Farbtöne, zulässig. Die Dachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten.

(7) Der Dachüberstand darf bei Wohngebäuden traufseitig maximal 50 cm und giebelseitig maximal 30 cm betragen.

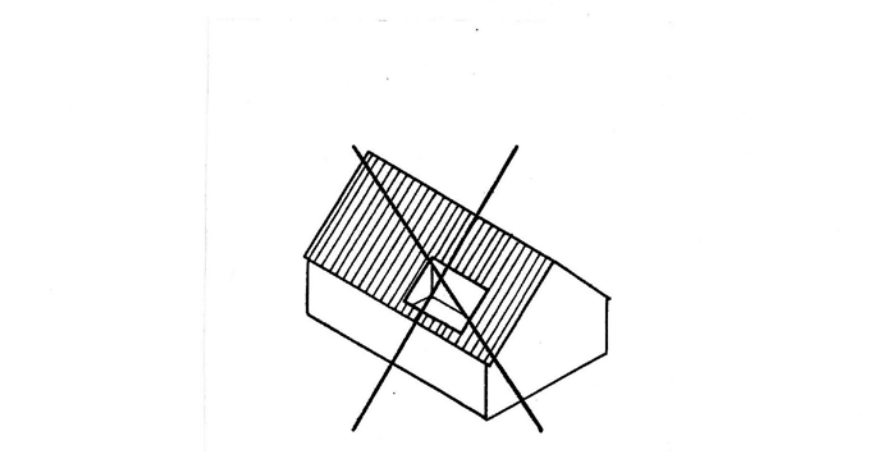
(8) Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind nur an der straßenabgewandten Seite eines Gebäudes zulässig; straßenseitig und an den Seitenfronten eines Gebäudes sind diese unzulässig.

**Erläuterungen zu § 4****- Dachformen (Abs. 1)****- angebaute Garagen (Abs. 2)**

- Firstrichtung (Abs. 4)



- Dacheinschnitte (Abs. 8)



## § 5 Dachaufbauten

(1) Dachaufbauten sind in Form von Schleppegauben bzw. Fledermausgauben auszuführen. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.

(2) Die Breite einer Dachgaube darf  $\frac{1}{3}$  der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dachgauben müssen in den Achsen der Fassade des jeweiligen Gebäudes angeordnet sein und als Einzelgaube müssen sie mittig angeordnet werden.

(3) Liegende Dachfenster sind nur auf der der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite zulässig. ~~Liegende Dachfenster dürfen nicht größer als  $1\text{ m}^2$  sein.~~ Übrige Festsetzungen gelten analog zu § 5 Abs. 2.

(4) Dachgauben und liegende Dachfenster müssen mindestens einen Abstand zu den Giebeln von mindestens 1,5 m einhalten.

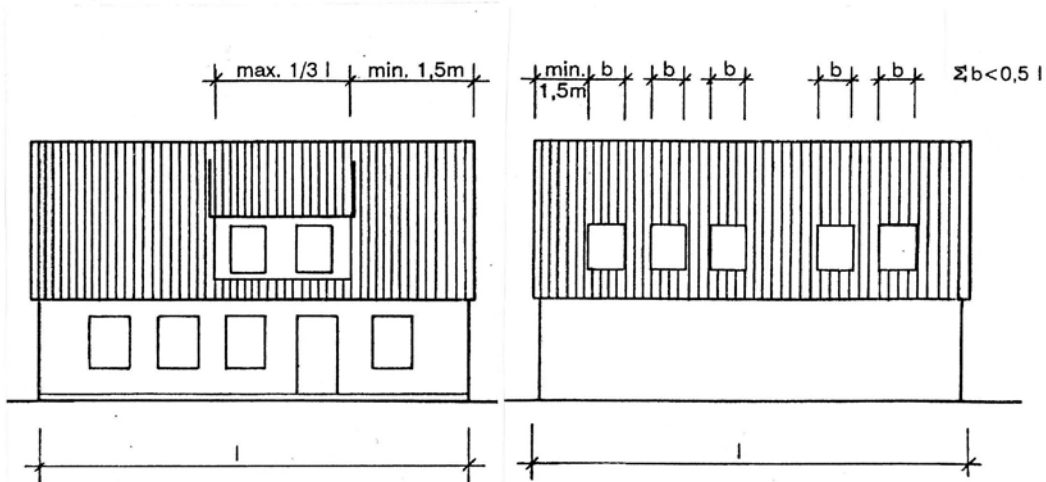
(5) Die Dacheindeckung von Gauben muss dem Hauptdach angeglichen werden.

(6) Zwischen dem Fußpunkt der Dachgaube und der Traufe müssen mindestens 3 Dachpfannenreihen durchlaufen.

(7) Der Ansatz der Bedachungen von Schleppegauben darf nicht mit dem Hauptfirst des jeweiligen Gebäudes zusammenfallen. Er muss mindestens einen Abstand von 2 Dachziegelreihen zum Hauptfirst aufweisen.

### Erläuterungen zu § 5

- Breite der Dachgauben und Dachfenster  
(Abs. 2, 5 und 6)

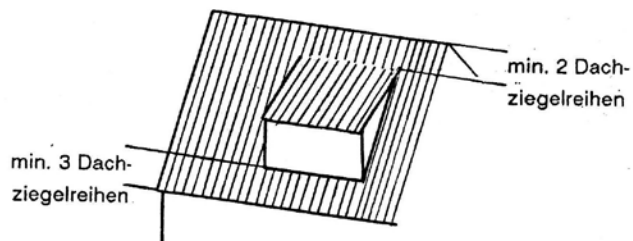


- Frontispize und Zwerchgiebel (Abs. 3)

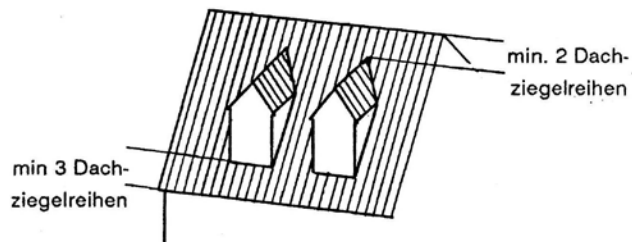


- Abstand der Dachgauben von Traufe und First

Schleppgauben



Satteldachgauben



## § 6 Außenwände

(1) Die Außenwände sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk oder in Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung auszuführen. Gelber Ziegel darf nur in Kombination mit rotem bis rotbraunem Ziegel verwendet werden. Das Mauerwerk ist grau zu verfugen. Holz kann verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nimmt. Sockel sind nur aus Ziegeln oder Natursteinen zu mauern oder geputzt auszuführen. Abweichend von der Festsetzung zur Gestaltung der Außenwände ist bei Wirtschaftsgebäuden auch eine Verkleidung mit senkrecht laufenden Welltafeln und aus nicht glänzenden Tafeln mit metallischer Oberfläche zulässig.

(2) Für geputzte Fassaden sind die Farbtöne cremeweiß, beige, ~~oder~~ hellgrau ~~oder~~ rot zu verwenden.

(3) Die Außenwände von Anbauten sind bis auf die unter § 6 (4) genannten zulässigen Ausnahmen in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

(4) Anbauten sind nur an straßenabgewandeten Gebäudeseiten zulässig (an der Rückseite des Gebäudes). Windfänge und Erker sind an allen Gebäudeseiten zulässig. Voraussetzung ist, dass diese Bauteile bis zur Brüstungshöhe mit dem Material der Fassade des Hauptgebäudes oder aus farbigem Holz hergestellt werden und zwischen Brüstungshöhe und Bedachung Glaselemente verwendet werden.

(5) Balkone, Kragplatten und Dachterrassen sowie Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind ~~nur an der straßenabgewandten Seite eines Gebäudes unzulässig~~ zulässig. ~~Auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite und an den Seitenfronten eines Gebäudes sind diese unzulässig.~~

(6) Fachwerkteile und Verbretterungen sind entweder in ihrer natürlichen Eigenart zu belassen oder rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrün bzw. schwarz zu streichen.

## § 7 Außenwandöffnungen

(1) Es sind nur Lochfassaden zulässig. Die Summe der Wandöffnungen darf jeweils nicht mehr als 45% der Wandfläche betragen.

(2) Fensteröffnungen müssen allseitig, Türöffnungen und Tore dreiseitig von Wandflächen umschlossen sein.

(3) Fensteröffnungen sind rechteckig stehend oder quadratisch auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch deutlich sichtbare senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.

(4) Glasflächen in Fenstern mit einer Größe über 0,75 m<sup>2</sup> sind durch Pfosten, Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen. Dies gilt auch bei Glasflächen in Türen. Es sind echte konstruktive Sprossen und innenliegende Sprossen oder aufgesetzte

Sprossen in Fensterfarbe zulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für Fenster und Türen in der straßenabgewandten Gebäudeseite (Rückseite des Gebäudes).

~~(5) Fenster müssen bündig mit der Außenwand abschließen oder dürfen maximal einen halben Stein zurückspringen.~~

(6) Das Zurückversetzen von Giebeln zur Ausbildung von Loggien ist nicht zulässig.

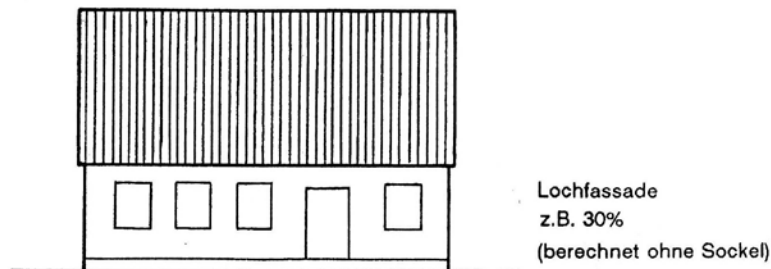
(7) Glasbausteine dürfen in Außenwänden an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht verwendet werden.

(8) Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Fenster und Türen mit glänzender metallischer Oberfläche sind nicht zulässig.

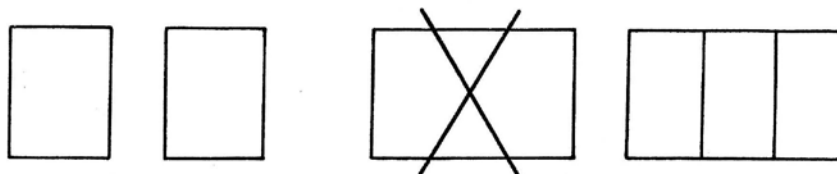
(9) Fenster sind in den Farben Weiß, Grün, Blau, Grau oder Dunkelbraun zu streichen. Türen und Tore sind in den Farben Grün, Blau, Grau, Rotbraun oder Dunkelbraun zu halten. Bei Türen ist auch Schwarz erlaubt. Bei Türen ist auch weiß zulässig. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.

### Erläuterungen zu § 7

#### - Lochfassade (Abs. 1)



#### - Fensteröffnungen (Abs. 3)



## **§ 8 Werbeanlagen**

- (1) Werbeträger dürfen die gliedernden Fassadenelemente, wie Fenster, Gesimse, Fensterfaschen oder Fachwerksbalken nicht überschneiden. Fenster dürfen nicht verdeckt werden.
- (2) Werbeanlagen sind nur an Hauswänden und an Zäunen bis zu einer Größe von 30 x 60 cm zulässig. Lichtwerbeanlagen sind nicht erlaubt.
- (3) Auskragende Werbeträger sind nur in Form von schmiedeeisernen Gildeschildern zulässig. Das Anbringen von Fahnen und Spannbändern zu Werbezwecken ist unzulässig.

## **§ 9 Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken, Zäune mit senkrechter Lattung, **Metallzäune**, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Lattung ~~bis zu einer Höhe von 1,20 m~~ zulässig. Maschendrahtzäune ~~und Stabgitterzäune~~ sind zur öffentlichen Straße hin nur mit dahinter gepflanzter Hecke gestattet. **Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.**
- (2) Holzlatten sind in den Farben Weiß, Dunkelgrün, Rotbraun, Dunkelbraun oder Grau zu streichen bzw. in Naturton zu belassen.
- (3) Gemauerte Pfeiler sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln – auch in Kombination mit gelben Ziegeln – oder aus Feldsteinen herzustellen.

## **§ 10 Grundstücksfreiflächen**

- (1) Die nicht überbauten Flächen der Wohngrundstücke sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten vorderen Gebäudeflucht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- (2) In Vorgärten und in von öffentlichen Flächen einsehbaren Teilen der Grundstücke sollen einheimische Laubgehölze und Obstbäume bevorzugt werden.
- (3) Für Zugangswege zu Gebäuden sowie für Garagenzufahrten dürfen nur kleinformatische Beläge aus Pflastersteinen oder Platten mit einem Maß von maximal 50 cm x 50 cm verwendet werden. Asphaltierte und / oder betonierte Garagenzufahrten oder Zugangswege zu Gebäuden sind unzulässig.

(4) Die oberirdische Aufstellung von Flüssiggastanks ist im Vorgartenbereich nur zulässig, sofern eine ordnungsgemäße Betankung der Tanks auf anderen Grundstücksteilen nicht möglich ist bzw. nachgewiesen werden kann.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

(5) Garagen sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten straßenseitigen Gebäudeflucht unzulässig.

(6) Stellplätze sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeseite unzulässig. Zufahrten zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Verlängerung der straßenseitigen Gebäudeflucht (von Gebäude bis Grundstücksgrenze) dürfen für Stellplätze genutzt werden.

### **§ 11 Bußgeldvorschrift**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.4 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

### **§ 12 Inkrafttreten**

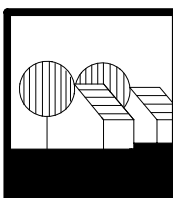
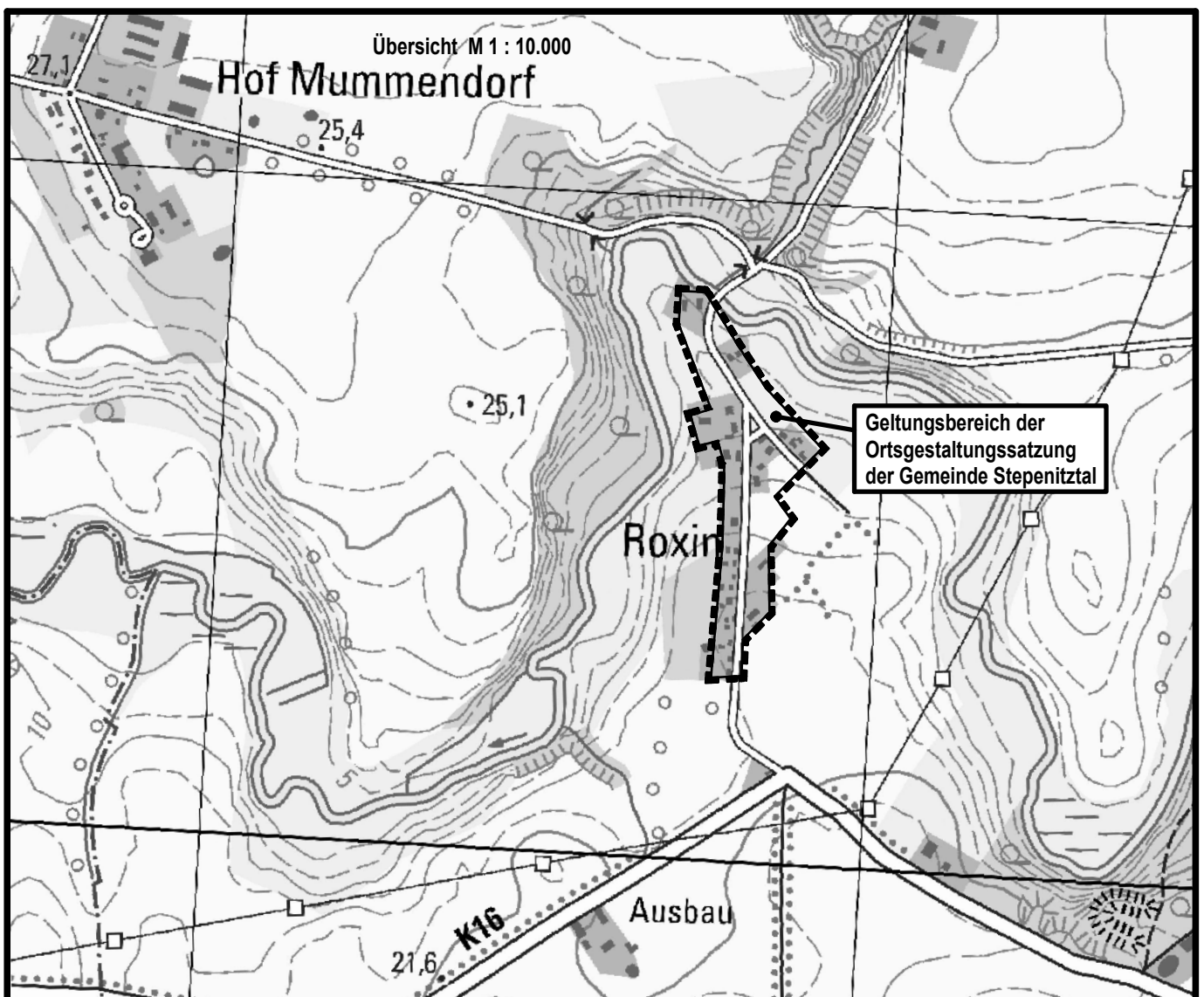
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stepenitztal, den .....

(Siegel)

Bürgermeister  
der Gemeinde Stepenitztal

# 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG ZUR ORTSGESTALTUNG IM ORTSTEIL ROXIN DER GEMEINDE STEPENITZTAL (EHEMALS GEMEINDE MALLENTIN)

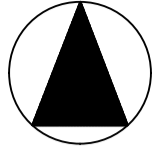


**Planungsbüro Mahnel**

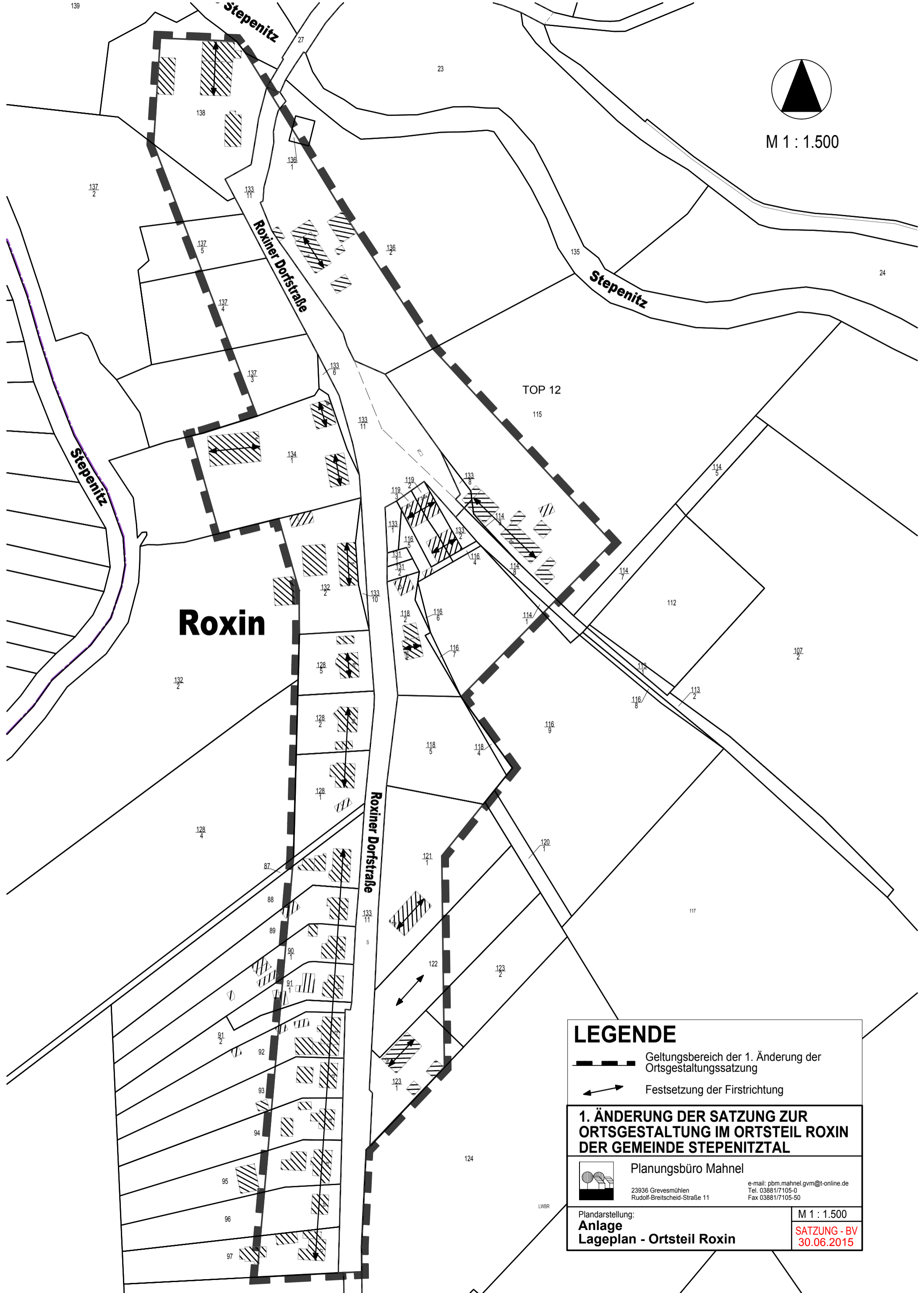
Rudolf Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105- 0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 30. Juni 2015

**SATZUNG BESCHLUSSVORLAGE**



M 1 : 1.500



Roxin

TOP 12

**LEGENDE**

- Geltungsbereich der 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung
- Festsetzung der Firstrichtung

**1. ÄNDERUNG DER SATZUNG ZUR ORTSGESTALTUNG IM ORTSTEIL ROXIN DER GEMEINDE STEPENITZTAL**

Planungsbüro Mahnel  
 23936 Grevesmühlen  
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
 e-mail: pbm.mahnel.gym@t-online.de  
 Tel. 03881/7105-0  
 Fax 03881/7105-50

Plandarstellung:  
**Anlage**  
**Lageplan - Ortsteil Roxin**

M 1 : 1.500  
**SATZUNG - BV**  
**30.06.2015**

## Gemeinde Stepenitztal

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/14GV/2015-039</b>
Federführender Geschäftsbereich: Haupt- und Ordnungsamt		Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 27.03.2015 Verfasser: Herr Heinze
<b>Beschluss zur Höhe der Aufwandsentschädigung des Wehrführers und Stellvertreters</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer
		Ja
		Nein
		Enthaltung
Gemeindevertretung Stepenitztal		

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, dass der am 14.03.2015 gewählte Wehrführer der FF Stepenitztal eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 100 % des Höchstsatzes nach der seit 01.01.2014 gültigen Entschädigungsverordnung vom 01.01.2015 an erhält.

Der stellvertretende Wehrführer erhält die Hälfte vom Höchstsatz des Wehrführers.

### Sachverhalt:

Am 1. Januar 2014 trat die Verordnung über die Aufwands- und Verdienstaussfallentschädigung für die ehrenamtlich Tätigen der Freiwilligen Feuerwehren und der Pflichtfeuerwehren in Mecklenburg-Vorpommern

(Feuerwehrentschädigungsverordnung - FwEntsch VO M-V) vom 28. November 2013 in Kraft.

Sie löste die Verordnung über die Entschädigung von Funktionsinhabern der Freiwilligen Feuerwehren vom 7. September 2000 ab.

Nach der alten Verordnung konnte der Gemeindeführer einer kreisangehörigen Gemeinde bis zu 250,- DM

(127,82 Euro) monatlich als Entschädigung für die durch seine Funktion bedingten erhöhten Aufwendungen erhalten. Der Stellvertreter konnte höchstens die Hälfte davon erhalten.

Nach der neuen Verordnung beträgt der Höchstsatz für den Gemeindeführer einer amtsangehörigen Gemeinde 170,- Euro monatlich. Die Aufwandsentschädigung des Stellvertreters kann höchstens die Hälfte davon betragen.

Die Höhe der Aufwandsentschädigung wird durch Beschluss der Gemeindevertretung bestimmt.

Bei der Höhe der Aufwandsentschädigung soll nach § 4 der Verordnung insbesondere berücksichtigt werden:

1. die Gebietsgröße und Einwohnerzahl des Zuständigkeitsbereiches,
2. einsatztaktische Besonderheiten des Zuständigkeitsbereiches,
3. die Art und Größe der Feuerwehr,
4. die Anzahl der Einsatzfahrzeuge,
5. die Bereitstellung von Dienstfahrzeugen für Dienstfahrten jeglicher Art,
6. die Bereitstellung von dienstlichen Mobil- und Festnetztelefonen sowie einem Internetzugang, die Möglichkeit der Nutzung von Geschäftsstellen und Verwaltungen für Verwaltungsarbeiten.

Information zum Einfluss dieser Entscheidung auf Leitbilder					
Leitbild 1	Leitbild 2	Leitbild 3	Leitbild 4	Leitbild 5	Leitbild 6

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

## Gemeinde Stepenitztal

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/14GV/2015-041</b>			
Federführender Geschäftsbereich: Haupt- und Ordnungsamt		Status: öffentlich			
		Aktenzeichen:			
		Datum: 30.03.2015			
		Verfasser: Herr Heinze			
<b>Beschluss zur Höhe der Aufwandsentschädigung für sonstige Funktionsträger der FF Stepenitztal</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Stepenitztal					

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, dass die am 14.03.2015 gewählten Funktionsträger der FF Stepenitztal eine monatliche Aufwandsentschädigung in folgender abgestufter Höhe zum gesetzlichen Höchstsatz des Wehrführers nach der seit dem 01.01.2014 gültigen Entschädigungsverordnung mit Wirkung vom 01.01.2015 an erhalten:

3 Gruppenführer der Standorte Börzow, Mallentin und Papenhusen	jeweils	100 Euro
3 stellvertretende Gruppenführer der Standorte	jeweils	50 Euro
3 Maschinisten/ Gerätewarte der Standorte	jeweils	25 Euro
1 Jugendwart der FF Stepenitztal		50 Euro
1 stellvertretender Jugendwart der FF Stepenitztal		25 Euro
1 Schriftführer der FF Stepenitztal		20 Euro

### Sachverhalt:

Am 1. Januar 2014 trat die Verordnung über die Aufwands- und Verdienstausfallentschädigung für die ehrenamtlich Tätigen der Freiwilligen Feuerwehren und der Pflichtfeuerwehren in Mecklenburg-Vorpommern (Feuerwehrentschädigungsverordnung - FwEntsch VO M-V) vom 28. November 2013 in Kraft.

Sie löste die Verordnung über die Entschädigung von Funktionsinhabern der Freiwilligen Feuerwehren vom 7. September 2000 ab.

Neben der gesetzlichen Aufwandsentschädigung für den Gemeindeführer und seinen Stellvertreter kann nach § 5 der Verordnung Personen mit besonderen Aufgaben eine Aufwandsentschädigung in angemessener Höhe gezahlt werden. Dazu zählen insbesondere Ausbilderinnen und Ausbilder, Geräte- und Jugendfeuerwehrwarte sowie Leiterinnen und Leiter von Einsatzabteilungen.

Information zum Einfluss dieser Entscheidung auf Leitbilder					
Leitbild 1	Leitbild 2	Leitbild 3	Leitbild 4	Leitbild 5	Leitbild 6

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

## Gemeinde Stepenitztal

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/14GV/2015-048</b>
Federführender Geschäftsbereich: Haupt- und Ordnungsamt		Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 26.05.2015 Verfasser: Scheiderer, Pirko
<b>Wahl eines Vertreters für die Verbandsversammlung des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste"</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer
30.06.2015	Gemeindevertretung Stepenitztal	Ja    Nein    Enthaltung

### Beschlussvorschlag:

- Die Gemeinde Stepenitztal beschließt, Herrn/Frau ..... als Bevollmächtigten/Bevollmächtigte in die Verbandsversammlung des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ zu entsenden.
- Als stellvertretende Bevollmächtigte/stellvertretender Bevollmächtigter wird Frau/Herr ..... gewählt.

### Sachverhalt:

Wegen einer Berichtigung der Verbandsgebiete ist die Gemeinde Stepenitztal zusätzlich zur bestehenden Mitgliedschaft im Wasser- und Bodenverband „Stepenitz-Maurine“ nun auch Mitglied im Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“.

Der Bürgermeister ist nach der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) gesetzlicher Vertreter der Gemeinde (§ 38 Abs.2 KV M-V), und damit kraft Amtes stimmberechtigtes Mitglied in der Verbandsversammlung des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“. Die Gemeindevertretung hat jedoch die Möglichkeit per Beschluss eine andere Vertreterin oder einen anderen Vertreter in die Verbandsversammlung zu entsenden.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich