

## Gemeinde Stepenitztal

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>VO/14GV/2015-064</b>				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 25.11.2015 Verfasser: G. Matschke				
<b>Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf hier: Satzungsbeschluss</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
08.12.2015	Gemeindevertretung Stepenitztal				

### Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal beschließt die Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf, bestehend aus Lageplan und inhaltlichen Festsetzungen (Satzungstext als Satzung).
2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Der Beschluss der Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo die Satzungsunterlagen während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

### Sachverhalt:

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.

Die Gemeinde Stepenitztal hat sich im Rahmen der Abwägung der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen erneut mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschäftigt. Zum Entwurf der Ergänzungssatzung waren zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft externe Maßnahmen vorgesehen. Externe Kompensationsmaßnahmen werden in der Satzung nicht berücksichtigt. Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an KFÄ wird maßgeblich über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ in Höhe des erforderlichen Bedarfs an KFÄ von der Landesforst M-V gekauft. Die vertragliche Sicherung des Kaufs der Ökopunkte ist bis zum Satzungsbeschluss darzustellen. Zur Sicherung der vorhandenen, gesetzlich geschützten Bäume wird ein Zufahrtsbereich für das östliche Grundstück innerhalb der Ergänzungssatzung festgesetzt. Die erforderlichen Abstände sind gegeben. Die Belange des Baumschutzes werden berücksichtigt.

Die Gemeinde Stepenitztal hat die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen gesammelt, bewertet und gewichtet. Der Abwägungsbeschluss wurde durch die

Gemeinde Stepenitztal gefasst. Die Gemeinde Stepenitztal macht sich die Ergebnisse der Abwägung zu Eigen.  
Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß Hauptsatzung tritt die Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche anfallende Kosten werden von den Bauherren/Grundstückseigentümern übernommen. Die Gemeinde wird von Kosten freigehalten.

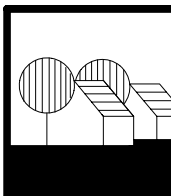
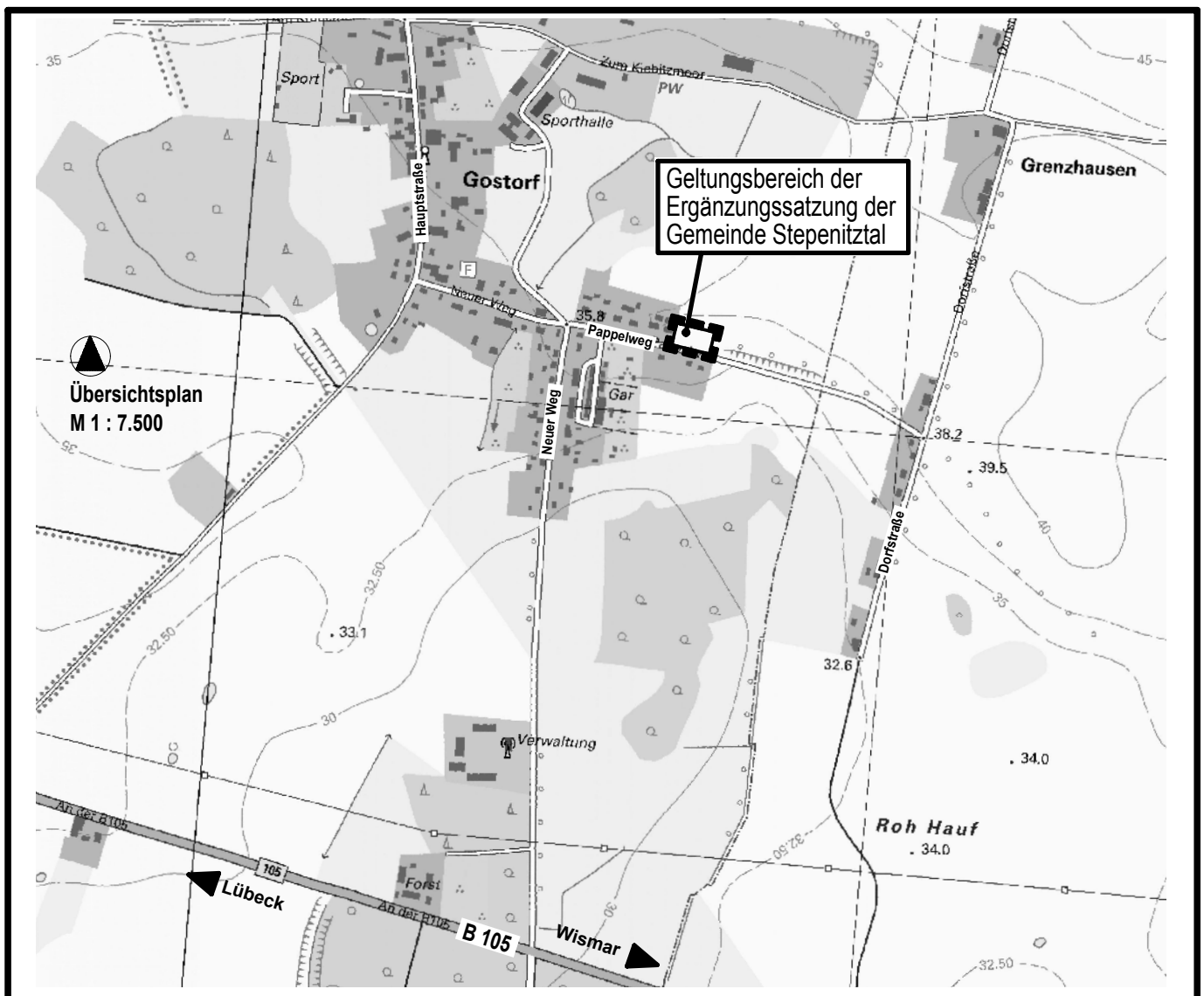
Anlage/n:

-Satzungsunterlagen, bestehend aus Planzeichnung-Teil A, Text-Teil B und Begründung

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



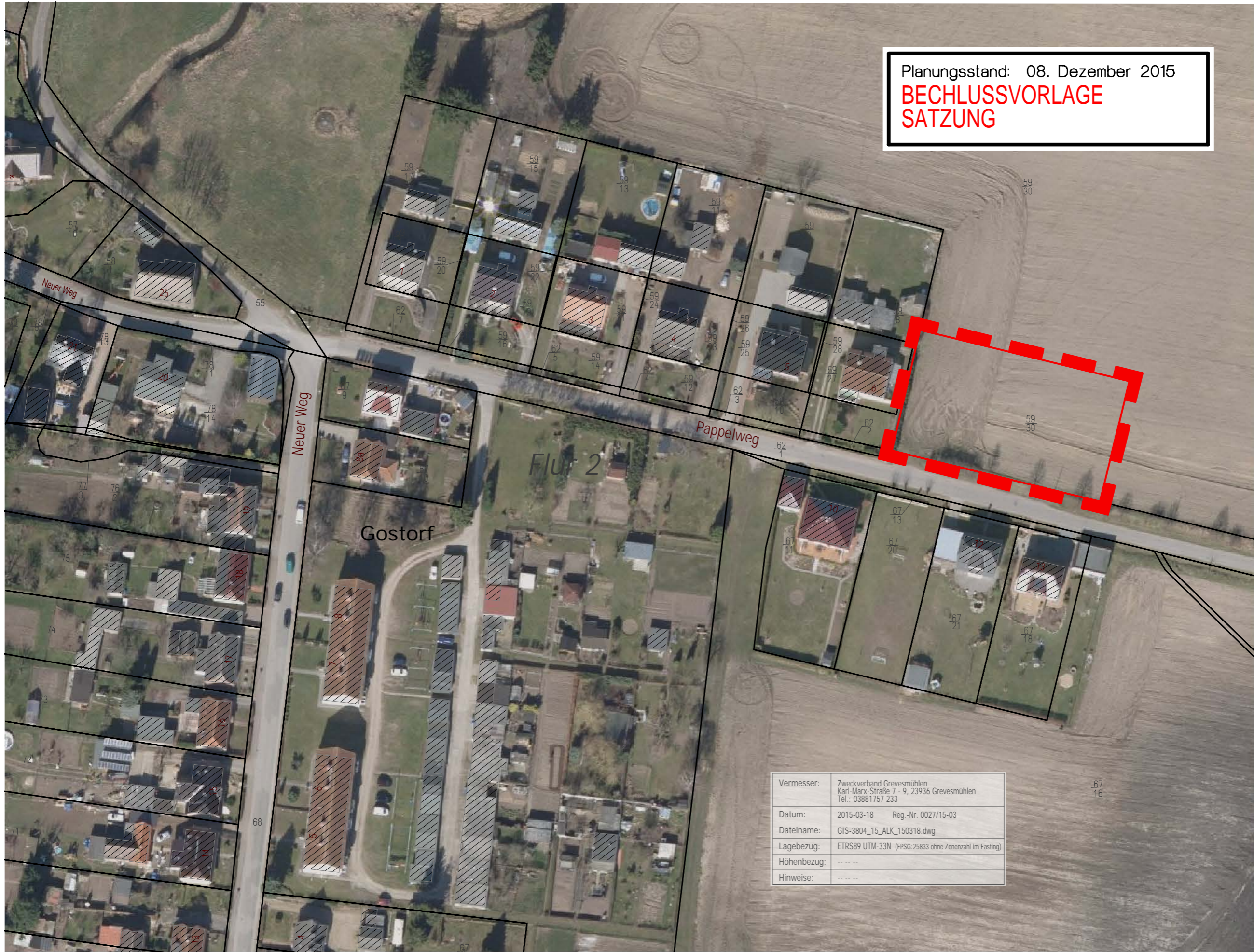
Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 08. Dezember 2015

**BECHLUSSVORLAGE**  
**SATZUNG**

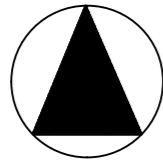
Planungsstand: 08. Dezember 2015  
**BECHLUSSVORLAGE**  
**SATZUNG**



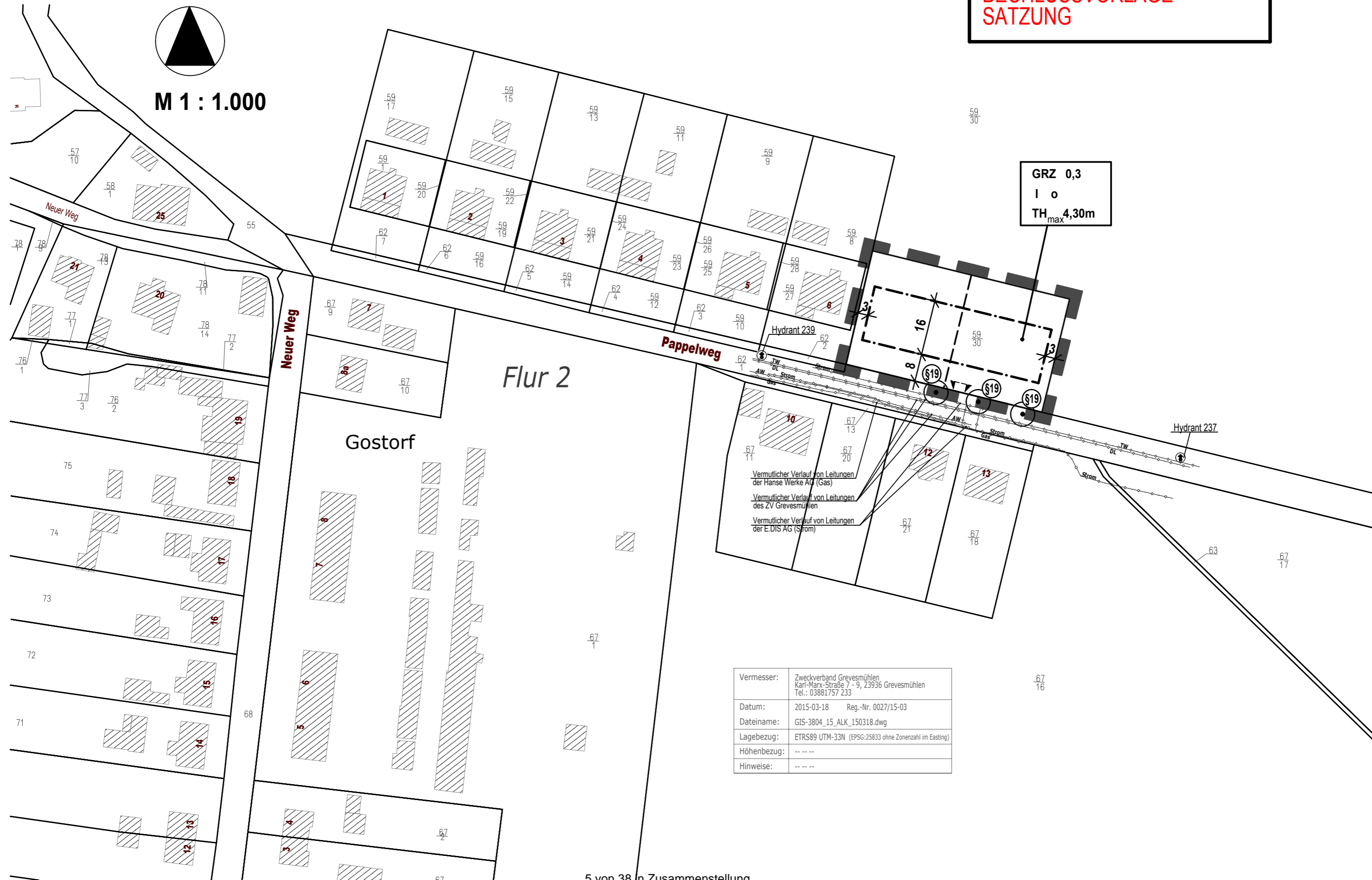
Vermesser:	Zweckverband Grevesmühlen Karl-Marx-Straße 7 - 9, 23936 Grevesmühlen Tel.: 03881757 233
Datum:	2015-03-18 Reg.-Nr. 0027/15-03
Dateiname:	GIS-3804_15_ALK_150318.dwg
Lagebezug:	ETRS89 UTM-33N (EPSG:25833 ohne Zonenzahl im Easting)
Höhenbezug:	---
Hinweise:	---

# LAGEPLAN

Planungsstand: 08. Dezember 2015  
**BECHLUSSVORLAGE**  
**SATZUNG**



M 1 : 1.000



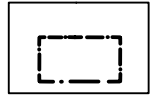
Vermesser:	Zweckverband Grevesmühlen Karl-Marx-Straße 7 - 9, 23936 Grevesmühlen Tel.: 03881757 233
Datum:	2015-03-18 Reg.-Nr. 0027/15-03
Dateiname:	GIS-3804_15_ALK_150318.dwg
Lagebezug:	ETRS89 UTM-33N (EPSG:25833 ohne Zonenzahl im Easting)
Höhenbezug:	---
Hinweise:	---

# 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



Einfahrtsbereich

GRZ 0,3

Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,3

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

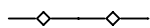
Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

o

Offene Bauweise

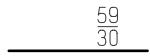


Erhaltungsgebot für geschützte Bäume  
§19 = geschützt nach § 19 NatSchAG M-V  
(vermutliche Lage - außerhalb des Plangebietes)



Vermutlicher Verlauf von unterirdischen Leitungen

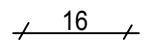
## Darstellungen ohne Normcharakter



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



in Aussicht genommene Grundstücksteilung



Bemaßung in Metern

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der „OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung“ am ..... erfolgt.

Stepenitztal, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal hat am ..... den Entwurf der Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Stepenitztal, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stepenitztal, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

4. Die Abstimmungen mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom ..... erfolgt.

Stepenitztal, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können sowie dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden oder hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der „OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung“ am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stepenitztal, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stepenitztal, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

7. Die Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal vom ..... gebilligt.

Stepenitztal, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

8. Die Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wird hiermit am ..... ausgefertigt.

Stepenitztal, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

9. Die Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung in der „OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung“ am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgenden (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Ergänzungssatzung für die Ortslage Gostorf ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stepenitztal, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

# **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.

- (9) Nebenanlagen sind innerhalb des Satzungsgebietes zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze und der straßenbegleitenden Außenwand des Hauptgebäudes unzulässig.

#### **§ 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 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.
- (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 Dachziegel
- Engobierte 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. Die Anlage von Zufahrten im Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) der straßenbegleitenden Bäume ist unzulässig. Als Befestigungsarten für die Zufahrten sind Rasengittersteine oder großfugig verlegtes Pflaster oder Ökopflaster zu verwenden.
- (2) Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an KFÄ wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ in Höhe des erforderlichen Bedarfs an KFÄ von der Landesforst M-V als Ausgleichsmaßnahme genutzt. Die städtebaulichen Verträge der Grundstückseigentümer mit der Landesforst M-V liegen vor.

## § 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 Werktage 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) Gewässerschutz - Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren) oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

- (5) Munitionsfunde - Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) 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.

- (6) 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.

- (7) 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.

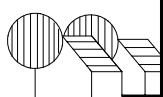
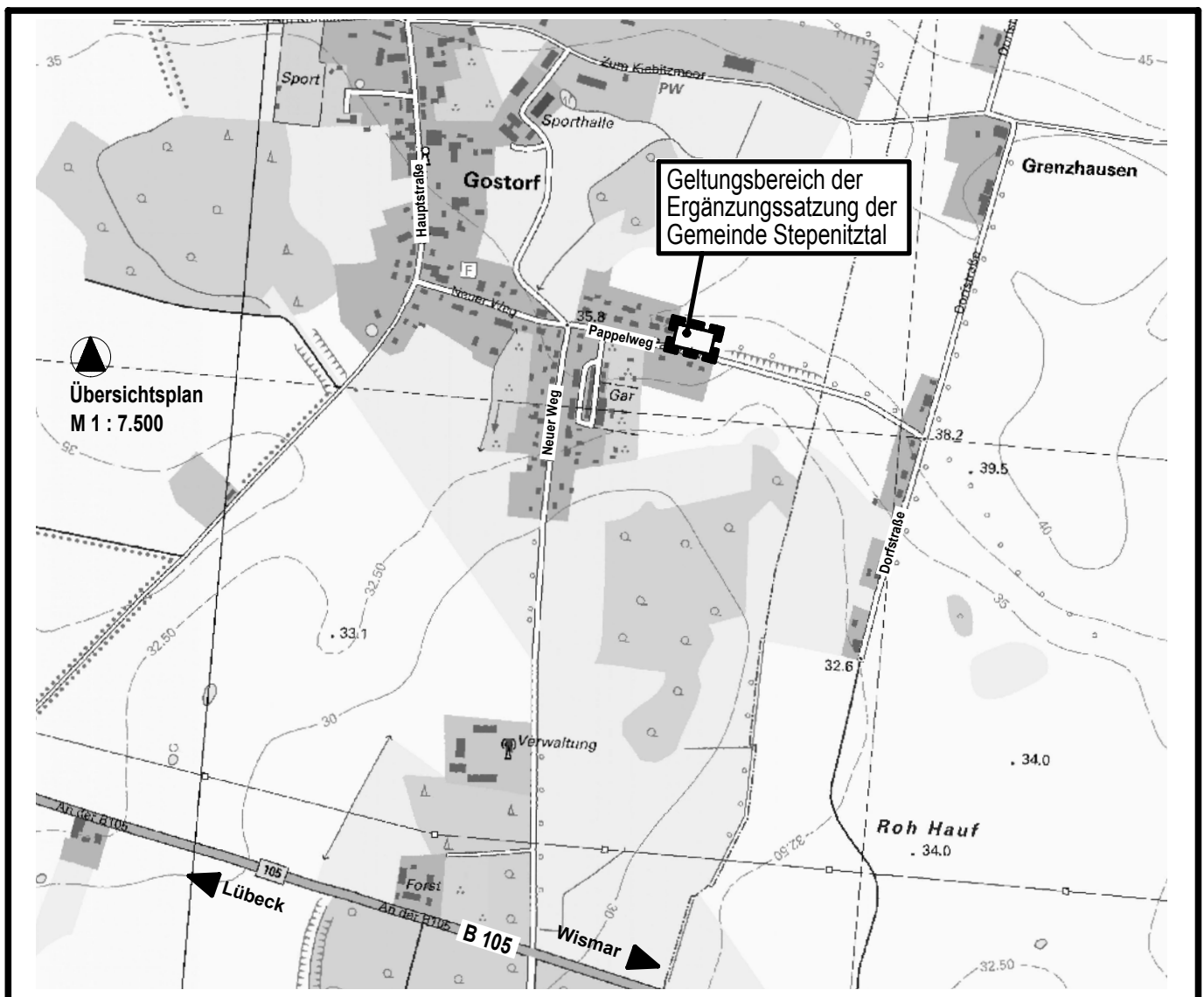
## § 7

### 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: 08. Dezember 2015

**BECHLUSSVORLAGE**  
**SATZUNG**

# 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	5
<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	7
3.6 Landschaftsplan	7
<b>4. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>7</b>
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.2 Naturräumlicher Bestand; Schutzgebiete und Schutzobjekte	8
<b>5. Planungsziele</b>	<b>8</b>
5.1 Planungsziel	8
5.2 Städtebauliches Konzept	9
<b>6. Planerische Zielsetzungen</b>	<b>9</b>
6.1 § 1 - Räumlicher Geltungsbereich	9
6.2 § 2 - Zulässigkeit von Vorhaben	9
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	14
<b>7. Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>15</b>

<b>8.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
9.1	Trinkwasserversorgung	16
9.2	Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	16
9.3	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	17
9.4	Brandschutz/ Löschwasser	17
9.5	Energieversorgung	17
9.6	Gasversorgung	18
9.7	Fernmeldeversorgung	18
9.8	Abfallentsorgung	19
<b>10.</b>	<b>Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>19</b>
<b>11.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>23</b>
<b>12.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>23</b>
<b>13.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>23</b>
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>26</b>
<b>1.</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>26</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>26</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**

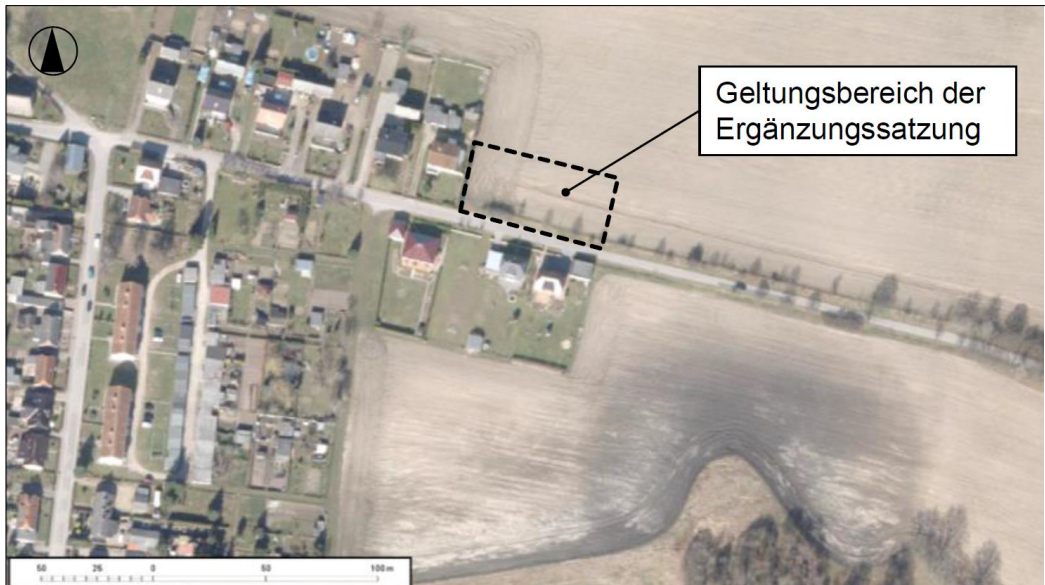


Abbildung 1: Geltungsbereich der Ergänzungssatzung im städtebaulichen Zusammenhang (Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>)

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 Pappelweg 6

begrenzt.

## 2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine ALK mit Stand vom 18.03.2015, mit Lagebezug ETRS89 UTM-33N, 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
- Inhaltlichen Festsetzung sowie
- der Verfahrensübersicht.

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

## 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 1990 - 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).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert mit Gesetz vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert am 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

## **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 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/ Tourismusedwicklungsraum an. Im Süden wird Gostorf von einer Trasse des regionalen Straßennetzes, einer Hochspannungsleitung sowie einer Ferngasleitung tangiert.

Mit Stellungnahme vom 07.09.2015 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit, dass Belange der Raumordnung und Landesplanung durch die Ergänzungssatzung der Gemeinde Gostorf nicht berührt sind. Hinsichtlich der Wohnbaukapazitäten geht die Gemeinde Stepenitztal davon aus, dass im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung 2 Wohnungen (je Wohngebäude 1 Wohnung) realisiert werden. Die Gemeinde beabsichtigt dennoch, 2 Wohnungen je Wohngebäude als Höchstmaß festzusetzen, um Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen zu schaffen. Die Gemeinde schätzt weiterhin ein, dass die Festsetzung einer Wohnung innerhalb eines Wohngebäudes als Höchstmaß unverhältnismäßig wäre. Die Festsetzung bleibt bestehen. Für die Kapazitätsbetrachtung wird jedoch von 2 Wohnungen für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ausgegangen.

### **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 [ $> 10.000\text{m}^3/\text{d}$ ])
  - 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

Da das Landschaftsrahmenprogramm M-V das komplette Bundesland darstellt, ist die parzellenscharfe Bewertung einzelner Teilflächen nur bedingt möglich. Gemäß den Plankarten des GLP M-V sind keine Schutzgüter in der Umgebung der vorliegenden Ergänzungssatzung vorhanden, die den Planungszielen entgegenstehen.

### **3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

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

### 3.5 Flächennutzungsplan

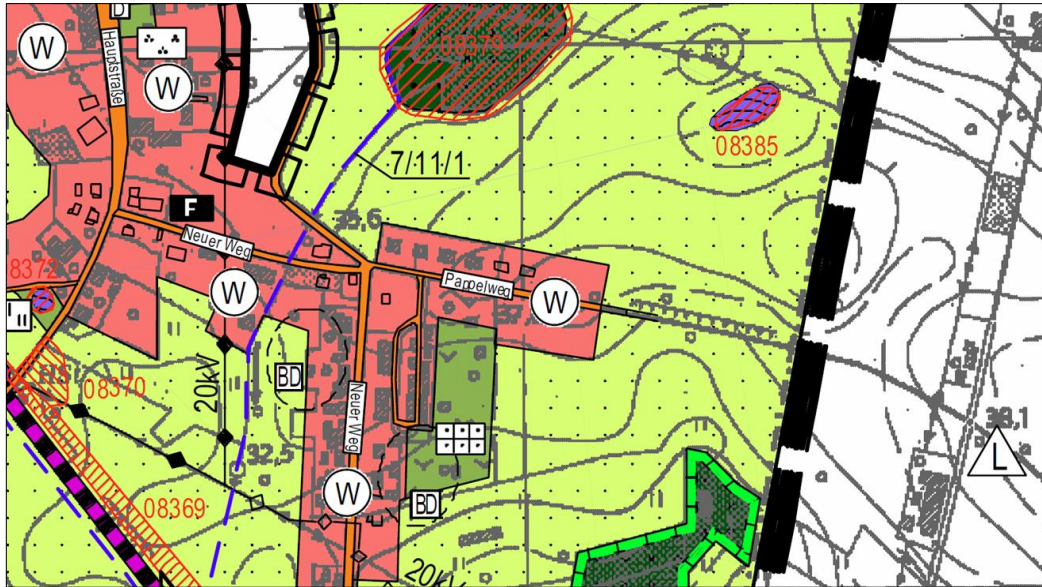


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Börzow

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.

Zum Entwurf der Ergänzungssatzung sollten aufgrund der Größe des Geltungsbereiches der Satzung die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen erbracht werden. Abstimmungen hierzu sind erfolgt. Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an KFÄ wird über den Kauf von Ökopunkten von der Landesforst M-V ausgeglichen.

## **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.

- (9) Nebenanlagen sind innerhalb des Satzungsgebietes zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze und der straßenbegleitenden Außenwand des Hauptgebäudes unzulässig.

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 verhindert, dass zu kleine Wohnungen entstehen bzw. mehr als maximal 2 Wohnungen je Haus entstehen können. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern kann damit weitestgehend ausgeschlossen werden. 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. Die Festsetzung zu Nebenanlagen wird getroffen, um zwischen Straße und dem Hauptgebäude einen vorgartenähnlichen Bereich zu bewahren.

### **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. Geflamme 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 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.

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. Die Anlage von Zufahrten im Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) der straßenbegleitenden Bäume ist unzulässig. Bei der Festsetzung von maximal 5,00 m ist berücksichtigt, dass sich unter Berücksichtigung des realen Baumbestandes zuzüglich der Kronentraufe durchaus auch geringere Grundstückszufahrten, die eine Breite von 4,30 m bis 4,90 m aufweisen können, ergeben. Als Befestigungsarten für die Zufahrten sind Rasengittersteine oder großfugig verlegtes Pflaster oder Ökopflaster zu verwenden.

- (2) Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an KFÄ wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ in Höhe des erforderlichen Bedarfs an KFÄ von der Landesforst M-V als Ausgleichsmaßnahme genutzt.  
Die städtebaulichen Verträge der Grundstückseigentümer mit der Landesforst M-V liegen vor.

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umfassen neben der Regelung zu Grundstückszufahrten auch Regelungen über den Kauf von Ökopunkten.

In der Satzung wird ein Zufahrtsbereich von 5 m mittig zwischen dem westlichen und dem mittleren Baum festgesetzt. Es ergeben sich Abstände zwischen den Kronen von ca. 8 m. Es verbleiben beidseitig des Zufahrtsbereiches jeweils 1,50 m. Der erforderliche Wurzelschutzbereich wird berücksichtigt.

Externe Maßnahmen, die noch im Entwurf der Satzung vorgesehen waren, werden in der Satzung nicht berücksichtigt. Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an KFÄ wird maßgeblich über den Kauf von

Ökopunkten bei der Landesforst M-V ausgeglichen. Zusätzlich werden Minimierungen durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf ansonsten als Gartenfläche berücksichtigten Grundstücken angesetzt. Dadurch wird der Ausgleich als gesichert angesehen.

## **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. Für das westliche Grundstück ergeben sich keine Anforderungen an den Baumschutz. Gesetzlich geschützte Bäume sind im Bereich des östlichen Grundstückes vorhanden. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 11.09.2015 hat sich die Gemeinde erneut mit der Herstellung der Zufahrten und den Anforderungen des Baumschutzes beschäftigt. Die vorhandenen Bäume der Baumreihe nördlich des Pappelweges wurden geprüft und aufgenommen. In der Satzung wird ein Zufahrtsbereich von 5 m mittig zwischen dem westlichen und dem mittleren Baum festgesetzt. Es ergeben sich Abstände zwischen den Kronen von ca. 8 m. Der Abstand zwischen dem mittleren und dem östlichen Baum ist aufgrund der realen Kronendurchmesser geringer. Der Zufahrtsbereich wird aufgrund des größeren Abstandes zwischen den Baumkronen zwischen dem westlichen und dem mittleren Baum festgesetzt. Die Wurzelschutzbereiche werden somit zukünftig ausreichend gesichert. Auf die Darstellung der Wurzelschutzbereiche kann aus Sicht der Gemeinde Stepenitztal verzichtet werden. Für das westliche Grundstück ist die Festsetzung eines Zufahrtsbereiches entbehrlich. Die Festsetzung berücksichtigt Grundstückszufahrten von maximal 5,00 m. Das

bedeutet, dass in den Bereichen, in denen sich durch Berücksichtigung der Kronentraufe geringere Zufahrtsmöglichkeiten ergeben, diese dann genügen müssen. Nach Überprüfung ergeben sich durchaus zwischen den anderen Bäumen Zufahrtbereiche von 4,30 m bis 4,90 m.

Auf Ausnahmeanträge kann aus Sicht der Gemeinde verzichtet werden. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen sind zu regeln. Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an KfA wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen.

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 Bauherrn 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. Die vorhandenen Anlagen des Zweckverbandes sind im Lageplan dargestellt. 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. Die vom Zweckverband mitgeteilten Anlagenbestände sind im Lageplan dargestellt. 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 Abstimmung 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. Im Bereich der Ergänzungssatzung ist ein Hydrant vor dem Haus 6 und einen weiter Hydranten ca. 50 m östlich der Baugrundstücke vorhanden. Wie der Zweckverband mitteilte sind diese Hydranten nicht vertraglich gebunden.

Die Gemeinde Stepenitztal hat die Belange der ausreichenden Löschwasserversorgung geprüft. Die Löschwasserversorgung kann gesichert werden. Unmittelbar südöstlich des Geltungsbereiches ist ein Hydrant vorhanden, der eine Durchflussmenge von 66 m<sup>3</sup>/h absichern kann. Eine Messung erfolgte am 16.10.2015 durch den Zweckverband. Der Hydrant ist vertraglich noch nicht gebunden. Der Hydrant soll Bestandteil der Sondervereinbarung mit der Gemeinde Stepenitztal zur Bereitstellung von Löschwasser aus Hydranten des Zweckverbandes werden. Nach Abschluss der vertraglichen Regelung zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband ist die Löschwasserversorgung gesichert. Dem Zweckverband liegt ein Antrag zur Aufnahme des Hydranten Nr. 237 ab 01.01.2016 in die Vereinbarung mit der Gemeinde Stepenitztal vor. Der Vertragsabschluss hat vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.

### **9.5 Energieversorgung**

Die Gemeinde Stepenitztal wird durch die E.DIS 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.DIS AG vorhanden. Die E.DIS 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 Abstimmung zwischen dem Erschließer und der E.DIS 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.DIS AG stellt.

Die von dem Versorgungsunternehmen mit Stellungnahme vom 21.08.2015 mitgeteilten Anlagenbestände sind im Lageplan der Satzung dargestellt. Die E.DIS AG weist darauf hin, dass die mitgeteilten Anlagenbestände nur zur Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen. Vor Baubeginn muss rechtzeitig eine Einweisung durch den Meisterbereich erfolgen.

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingerabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

## **9.6 Gasversorgung**

Die Gemeinde Stepenitztal wird durch die HanseWerk 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 HanseWerk 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 eine 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 HanseWerk AG abzustimmen. Die Hausanschlüsse werden auf Antragstellung durch den Versorger hergestellt.

Der mit Stellungnahme vom 17.08.2015 mitgeteilte Leitungsbestand des Versorgungsunternehmens ist im Lageplan der Satzung dargestellt. Gemäß Stellungnahme der HanseWerk AG werden folgende Hinweise gegeben:

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigungen zu sichern. Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen bedürfen einer gesonderten Klärung. Die Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

## **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 eine 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 – Lehmacker) genutzt. Dieser Biototyp 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. Es ist nicht vorgesehen, interne Kompensationsflächen festzusetzen. Die Festsetzungen der Satzung orientieren sich in Bezug auf die versiegelbare Fläche an den versiegelten bzw. bebauten Flächen auf 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. Ursprünglich ist die Bilanz mit einer Grundflächenzahl von 0,2 berechnet worden. Unter Berücksichtigung der realen Annahmen wird eine Grundflächenzahl von 0,3 berücksichtigt. Bei dieser Grundflächenzahl wird mit 0,2 für die Vollversiegelung ausgegangen. 0,1 wird als teilversiegelt angesehen. Darüber hinaus ist zwar noch eine Überschreitung möglich, die jedoch aus Sicht der Gemeinde nur als theoretische Möglichkeit angesehen wird und somit nicht in der Bilanz eingepflegt wird.

#### 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

<b>Biototyp</b>	<b>Fläche (A) in m<sup>2</sup></b>	<b>Kompensationswert (K)</b>	<b>Zuschlag Vollversiegelung (Z)</b>	<b>Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (Ko)</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation (A x [K+z] x Ko) KFÄ in m<sup>2</sup></b>
Lehmacker (ACL) zu Bauflächen vollversiegelt	400	1	0,5	0,75	450
Lehmacker (ACL) zu Bauflächen teilversiegelt	200	1	0,2	0,75	180
Gesamtfläche Vollversiegelung	600	Gesamteingriff in m <sup>2</sup> KFÄ			<b>630</b>

Für die Vollversiegelung von bisher unversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5 und für die Teilversiegelung von bisher unversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,2.

**Tabelle 2:** Biotopverlust durch Funktionsverlust

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächenverbrauch A in m<sup>2</sup></b>	<b>Kompensations- wertzahl für Biotoptyp (K)</b>	<b>Minimierung (M)</b>	<b>Korrekturfaktor für Freiraumbelastung einträchtigkeit (KF)</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x (K-M) x KF in m<sup>2</sup></b>
Lehmacker (ACL) zu Gartenbereiche	1400	1	0,5	0,75	525
Summe Flächengröße Funktionsverlust in m <sup>2</sup>	1400	Summe Eingriffe Funktionsverlust in m <sup>2</sup> KFÄ			<b>525</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 **1.155 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)**.

Kompensationsmaßnahmen/ Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Vorfeld sind Varianten für externe Ausgleichsmaßnahmen geprüft worden. Diese sind im Folgenden dargestellt.

Die Kompensationsmaßnahmen sollen extern realisiert werden, weil die Grundstücke für die Realisierung der erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu klein bemessen sind.

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 mit 525 bis 650 m<sup>2</sup> je Grundstück bemessen worden. 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.

Die Gemeinde Stepenitztal hat sich entschieden, anstelle der ursprünglich geplanten externen Kompensationsmaßnahmen den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft über den Erwerb von Ökopunkten auszugleichen; zusätzlich sollen Anpflanzungen auf Grundstücken mit in der Bewertung berücksichtigt werden.

Es werden je Grundstück 525 Ökopunkte aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ von der Landesforst M-V als Ausgleichsmaßnahme genutzt. Seitens der Antragsteller liegen Verträge vor. Laut Vertragsgegenstand hat die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft durch den Erwerb von insgesamt 1.050 Kompensationsflächenäquivalenten aus der Ökokontomaßnahme „Dauerhafter Nutzungsverzicht Talkenbruch“ mit Datum vom 15.10.2015 zugestimmt. Die Landesforst M-V verpflichtet sich, den Vorhabensträgern die benötigten Ökopunkte in Höhe von insgesamt 1.050 aus der oben genannten Ökokontomaßnahme zur Verfügung zu stellen.

Unter der begründeten Annahme aufgrund der Vergleichsgrundstücke in der Umgebung ist davon auszugehen, dass auf jedem Grundstück neben der Gartenfläche mindestens zwei Bäume und sonstige Sträucher gepflanzt werden, so dass damit der mit der Realisierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an 1.155 m<sup>2</sup> als ausgeglichen betrachtet werden kann.

#### **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 1.154 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, sollten die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Entwurf der Ergänzungssatzung auf externen Flächen umgesetzt werden. Externe Maßnahmen werden in der Satzung nicht berücksichtigt. Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an KFÄ wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen.

#### **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 Werktagen 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 schadhafte 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.

Gewässerschutz - Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren) oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Munitionsfunde - Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) 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