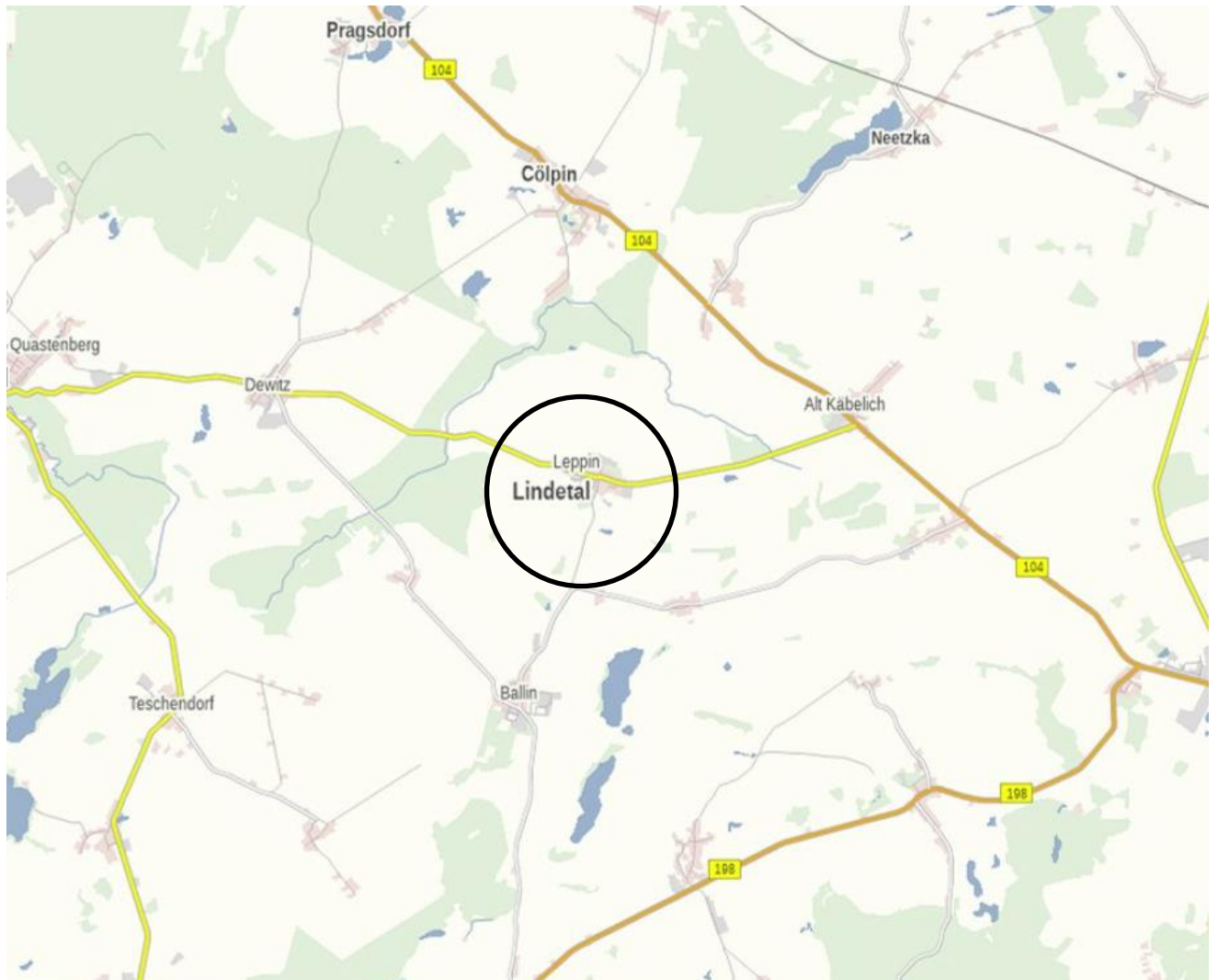


Gemeinde Lindetal

Amt Stargarder Land

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leppin



Quelle: GeoPortal M-V, 07.12.2020

BEGRÜNDUNG

erneuter Entwurf

Stand 17.11.2021

Begründung

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leppin der Gemeinde Lindetal

Träger des Planverfahrens: Gemeinde Lindetal

Die Bürgermeisterin, Frau Kroh
über

Amt Stargarder Land
Fachbereich II Bau, Ordnung und Soziales

Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Tel.: 039603 - 25335

Fax: 039603 - 25342

Bearbeitung: Frau Dörbandt

m.doerbandt@stargarder-land.de

Planung/Städtebau:

stadtbau.architekten^{nb}, Lutz Braun
freier Architekt und Stadtplaner

Johannesstraße 1
17033 Neubrandenburg

Herr Braun

Tel.: 0395 363171-52

braun@stadtbauarchitekten-nb.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. L. Braun
M.A. A. Rommel
Dipl. Ing S. Kiskemper

Eingriffs-/Ausgleich

Kunhart Freiraumplanung

Bilanzierung

Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg

Frau Kerstin Manthey-Kunhart

Tel.: 0395 4 22 51 10

kunhart@gmx.net

Datum:

17.11.2021

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeines	5
1.1 Aufstellungsbeschluss	5
1.2 Verfahren	5
1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.4 Kartengrundlage	7
1.5 Bestandteile der Satzung	7
1.6 Geltungsbereich der Satzung	8
2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung	9
2.1 Planungserfordernis	9
2.2 Landesplanerische Stellungnahme	10
3. Bebauungszusammenhang/ Eingliederung des Ergänzungsbereiches	11
4. Bestandsbeschreibung	13
4.1 Lage des Satzungsgebiets	13
4.2 Vorhandene Bestandsstrukturen	13
4.3 Erschließung/ Medien	13
4.3.1 Äußere Erschließung	13
4.3.2 Innere Erschließung	14
4.3.3 Erschließung für die Feuerwehr	14
4.4 Versorgung	14
4.5 Naturräumliche Gegebenheiten	14
4.6 Biotope	14
4.7 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	14
5. Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung	15
6. Herleitung der Abgrenzung	16
6.1 Klarstellungssatzung	16
6.2 Ergänzungssatzung – Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB	17
6.2.1 Nachweis des Vorhandenseins eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles	17

6.2.2	städtebauliche Prägung der in den Innenbereich einzubeziehenden Außenbereichsfläche.....	17
6.2.3	Begründung der Vereinbarkeit der Ergänzungssatzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles	18
6.2.4	Anforderungen des § 34 Abs.1 Satz 1 BauGB.....	18
6.2.5	UVP-pflichtige Vorhaben, Natura 2000-Gebiete	18
6.2.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
7.	Planinhalt und Festsetzungen.....	20
	Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen	22
	Externe Kompensationsmaßnahmen	22
	Bodendenkmalpflege	23
	Bau- und Kunstdenkmale	23
8.	Weitere Hinweise.....	25
8.1	Altlasten und Bodenschutz.....	25
8.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft.....	25
8.3	Denkmalpflege	26
8.4	Straßenverkehrswesen	27
8.5	Bautechnischer Brandschutz.....	27
8.6	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken.....	28
8.7	Kampfmittel.....	28
8.8	Wasserwirtschaft	29
8.9	Untere Wasserbehörde	29
8.10	Mitteilungen der Versorgungsunternehmen	30
	8.10.1 Deutsche Telekom Technik GmbH	30
	8.10.2 E.DIS Netz GmbH	30

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Gemeindevertreter der Gemeinde Lindetal in ihrer Sitzung am 19.01.2021 die Aufstellung der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Leppin“ der Gemeinde Lindetal beschlossen.

Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauland auf den Ergänzungsflächen zum Innenbereich.

1.2 Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung:

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Gemäß Abs. 5 gilt die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3, dass:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 6 sind bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

Die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Leppin erfüllt diese Kriterien.

§ 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 wird angewendet. Dabei ist folgendes zu beachten:

- 2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,*
- 3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.*

Wird nach Satz 1 Nummer 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.“

Der Entwurf wird öffentlich ausgelegt; der betroffenen Öffentlichkeit wird dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Leppin sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVOBl.M-V, S.615, 618)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 18. August 2021; (BGBl. I S. 3908)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 12ff), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V, S. 362)

- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 219)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V, S. 219)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V, S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255) ,
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228),
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Hauptsatzung der Gemeinde Lindetal, in Kraft getreten am 01.07.2019

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt, Platanenstraße 43 in 17033 Neubrandenburg vom 03. November 2020.

1.5 Bestandteile der Satzung

Die Planzeichnung der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Leppin der Gemeinde Lindetal“ besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.500
- Teil B: Textliche Festsetzung und der
- Verfahrensübersicht

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

1.6 Geltungsbereich der Satzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil A) zeichnerisch dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich für die „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Leppin“ umfasst eine Fläche von ca. 14,6 ha und bildet sich aus dem Bebauungszusammenhang heraus.

Er beinhaltet in der Gemarkung Leppin Flurstücke in den Fluren 2 und 3.

Für außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches liegende Grundstücke wird keine bodenrechtlich verbindliche Zuweisung in den Außenbereich vorgenommen.

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Planungserfordernis

Für die nachfolgend kursiv gedruckten Teile der Begründung wurde als Quelle der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte genutzt.

„Die Gemeinden haben die Möglichkeit durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (sog. Innenbereichssatzungen) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen, soweit die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen vorliegen.

Ziel der Gemeinde (Lindetal) ist es, für die Ortslage (Leppin) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klarstellend die Grenzen der hier im Zusammenhang bebauten Ortslage festzulegen. Gleichzeitig sollen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden. Im konkreten Fall werden hier also zwei Satzungstypen miteinander kombiniert.

Die Festlegung bzw. Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch Satzung dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermitteln zu können. Ziel der Satzung ist Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich zu erhalten.

Der Erlass beider Satzungstypen ist an die Erfüllung bestimmter Tatbestandsvoraussetzungen gebunden:

1. Klarstellungssatzung

Voraussetzung für den Erlass der Klarstellungssatzung ist zunächst, dass ein Ortsteil überhaupt vorhanden ist. Die Grenzen der Satzung ergeben sich aus dem Bebauungszusammenhang.

Die Satzung hat also insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festzulegen. Sie ist hinsichtlich der Grenzen an den tatsächlich vorhandenen Innenbereich gebunden. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil endet grundsätzlich hinter der letzten Wohnbebauung.“

Auf die städtebauliche Eigenart des Dorfes Leppin wird nachfolgend eingegangen. Tatsächlich wurden für die Festlegung des gegenwärtig im Zusammenhang bebauten Ortsteiles die jeweils an den vorhandenen Erschließungsstraßen befindlichen Gebäude als Grenzen genommen. Die „rückwärtige Grenze“ auf dem jeweiligen Grundstück bezieht die Hoffläche und die Nebengebäude mit ein. Die Flurstücke werden in den allermeisten Fällen dadurch geteilt, rückwärtige Gartenflächen bleiben in der Regel außerhalb. Im Norden werden Flächen mit Gebäuden einbezogen, welche eine gemischte Nutzung (u.a. Wohnen, Möbelmanufaktur) aufweisen. Die Erschließung erfolgt hierbei über den Cölpiner Weg auf dem Flurstück 2/8.

2. Ergänzungssatzung

1. Der Satzungstyp nach Nr. 3, die sogenannte Ergänzungssatzung, ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen, geprägt sind. Für die Einbeziehung von Flächen reicht es allerdings nicht aus, dass diese an den Innenbereich grenzen.

Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen im Sinne einer Abrundung bilden. Erforderlich ist also, dass die einzubeziehenden Flächen durch die umgebende und angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen

werden können. Maßstab ist ausschließlich die vorhandene Bebauung. Grundstücksgestaltung bzw. Bepflanzungen stellen keine rechtlich belastbaren Tatbestandsmerkmale dar.

2. Ein Vorhaben in einem Zusammenhang bebauten Ortsteil ist entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Dabei ist die gesicherte Erschließung eine eigenständige Zulässigkeitsvoraussetzung. Die Erschließungsanlagen müssen ohne Missstände nutzbar sein.

Des Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Darüber hinaus darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Der Grundtatbestand der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird durch § 34 Abs. 1 BauGB geregelt. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist § 34 Abs. 2 als *lex specialis* gegenüber § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten.

In diesem Zusammenhang sei auch auf den Sinn des § 34 BauGB verwiesen, nämlich, dass er gewährleisten soll, dass im unverplanten Innenbereich die sich dort tatsächlich gebildete städtebauliche Situation unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung weiter besteht. Dabei wird die Eigenart der näheren Umgebung hauptsächlich durch die vorhandene Bebauung geprägt.

Es muss mithin eindeutig die Zulässigkeit erkennbar sein, die zulässige Nutzung muss sich nach der umgebenden vorhandenen Bebauung bestimmen lassen. Im Weiteren ist unabdingbar, dass eine Satzung nach § 34 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss.“

Quelle: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Die Ergänzungsflächen befindet sich entlang einer vorhandenen Erschließungsstraße. Als begrenzende Bebauung des Innenbereiches wurden die jeweils letzten Wohnhäuser mit Nebenanlagen gewählt. Der baustrukturelle Zusammenhang ist gegeben. Der Ort kann sich harmonisch unter Einbeziehung der Ergänzungsflächen als Einheit weiterentwickeln.

Die Bebauung in Leppin ist hinsichtlich der Gestalt und der Nutzung homogen, so dass sich die hinzuzufügende Bebauung in ihrer Einfügung relativ leicht bestimmen lässt.

In Leppin ist erkennbar, dass sich in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit vor allem durch Sanierungen vollzogen hat. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes trägt diesem Umstand sichtbar Rechnung.

Die Ergänzungsfläche 1 an der „Jasper-von-Oertzen-Straße“, am westlichen Ortsrand schließt sich an Wohnbebauung an. Die gegenüberliegende Bebauung ist ebenfalls Wohnungsbau.

Die Ergänzungsfläche 2 an dem Cölpiner Weg, am nördlichen Ortsrand hat ebenfalls eine gegenüberliegende Wohnbebauung mit Nebenanlagen.

2.2 Landesplanerische Stellungnahme

Eine positive landesplanerische Stellungnahme vom Amt für Raumordnung und Landesplanung liegt mit Datum vom 13.04.2021 vor. Es wird erneut um eine Stellungnahme zur geänderten Entwurf gebeten. Der Inhalt der erneuten Stellungnahme wird mit Vorlage der landesplanerischen Stellungnahme in der Begründung ergänzt.

3. Bebauungszusammenhang/ Eingliederung des Ergänzungsbereiches

Leppin ist siedlungshistorisch ein Gutsdorf. Historische Karten zeigen eine strukturelle Gliederung in den „Gutsbereich“ und den „Wohnbereich“.



Historische Karte um 1900, Quelle: Geodatenportal M-V, 07.12.2020

Die Karte zeigt die historisch angelegte Ortsstruktur, die sich bis heute erhalten hat und den Ort prägt.

Die Gutsanlage ist vollständig und sehr gut erhalten. Sie bildet räumlich und durch den Umfang der baulichen Anlagen das Rückgrat der Ortsstruktur.

Wesentlich ist weiterhin die zentrale Hauptstraße. Dort befindet sich in der Mitte die prägende Dorfkirche. Nebenstraßen und Wege ergänzen das Erschließungssystem.

Die Ergänzungsfläche 1 ist bereits in diesem hier zitierten Messtischblatt als Bau- und Hoffläche dargestellt. Sie gehört also schon zu dieser Zeit nicht zur Feldmark, sondern zum bebauten Ortsbereich.

Die Ergänzungsfläche 2 mit einem Wirtschaftsgebäude, ist Teil des Flurstücks 3/33 der Flur 3 Gemarkung Leppin.

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Gemeinde befugt, einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und diese einer Nutzung, hier: Bauland, zu widmen. Dieses Verfahren ist notwendig, um die dargestellten Ergänzungsflächen dem Innenbereich zuzuweisen und die baurechtliche Handhabung mit den darauf befindlichen Grundstücken festzusetzen.

Die Gemeinde hat zunächst den zu ergänzenden Innenbereich festgelegt. In diesem ist bereits heute Baurecht vorhanden.

Die zu ergänzenden Grund- bzw. Flurstücke als Ergänzungsgrundstücke befinden sich im Westen und Norden der Ortslage. Die Ergänzungsbereiche passen sich in den städtebaulichen Zusammenhang ein und sind durch ihr bauliches Umfeld geprägt und an die öffentliche Erschließung angebunden.

Zur Bestimmung des Klarstellungsbereiches hat sich die Gemeinde mit der Ortsstruktur auseinandergesetzt. Dieser Bereich ist historisch bereits über einen längeren Zeitraum entstanden. Die Gegebenheiten haben die Flächengröße eines zusammenhängenden Siedlungskörpers entstehen lassen. Die Gebäude mit Nebenanlagen, Höfen, Wirtschaftsflächen bilden ein harmonisches Ensemble in einem räumlichen Zusammenhang. Die Ergänzungsflächen fügen sich ein.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Lage des Satzungsgebiets

Der Ort Leppin befindet sich ca. 10 km nordwestlich der Stadt Woldegk und ca. 8 km östlich von Burg Stargard im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. In Burg Stargard befindet sich die Amtsverwaltung des Amtes Stargarder Land.

Die Gemeinde Lindetal umfasst die Ortsteile Dewitz, Marienhof, Leppin, Plath, Alt Käbelich, Ballin und Rosenhagen.

Satzungen gibt es bereits für die Ortsteile Dewitz, Rosenhagen und Alt Käbelich.

Durch Bebauungspläne ist die Ortsentwicklung in Marienhof und Dewitz geregelt.

4.2 Vorhandene Bestandsstrukturen



Luftbild der Ortslage Leppin in der Gemeinde Lindetal, Quelle: Geodatenportal M-V, 09.12.2020

Das aktuelle Luftbild zeigt die baustrukturelle Gesamtsituation. Die kompakte Ortslage ist durch gleichmäßige Bau- und Nutzungsstrukturen geprägt, die sich v.a. entlang der beiden Hapterschließungsstraßen entfalten.

4.3 Erschließung/ Medien

4.3.1 Äußere Erschließung

Leppin ist über die Landesstraße L33 erreichbar. Das Dorf ist damit gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Ortslage wird durch Gemeindewege weiterhin erschlossen.

4.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Hauptstraße und Stichwege.

Die Erschließung aller, in den Geltungsbereich aufgenommener Flurstücke ist bereits im Bestand gesichert. Eine verkehrstechnische Anbindung von dem Baugrundstück/Ergänzungsbe-
reich an die vorhandenen Ortsstraßen ist gegeben.

4.3.3 Erschließung für die Feuerwehr

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr in hinsichtlich der Erreichbarkeit der Ergänzungsflächen ist durch deren Anbindung an die öffentliche Erschließung gesichert.

4.4 Versorgung

Die Versorgung ist gesichert. Die einzelnen Parameter zur Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung, Telekommunikation werden im Anschluss an das Beteiligungsverfahren ergänzt. Informationen sind als Hinweis für nachfolgende Planungsaufgaben im nachfolgenden Begründungstext aufgenommen.

4.5 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Landschaftsbild ist durch landwirtschaftliche Nutzung, durch Feldgehölze und Alleen geprägt. Der Ort ist durch große Bäume und einen Vegetationsbereich als Abschluss zur Feldmark gekennzeichnet.

Laut LINFOS MV "Naturräumliche Gliederung" liegt der Untersuchungsraum in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, der Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“ und der Landschaftseinheit „Woldegk-Feldberger-Hügelland“. Das Relief des Untersuchungsraumes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit und ist der Pommerschen Hauptendmoräne als Grundmoräne nördlich vorge-
lagert. LINFOS M-V weist dem betreffenden Landschaftsbildraum „Watzkendorf-Leppiner Hochfläche V 6 - 53“, eine mittlere bis hohe Bewertung zu. Das Gelände ist entsprechend seiner Entstehung eben bis flachkuppig. Die Fläche liegt nicht in einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

4.6 Biotope

Im Süden des Satzungsgebietes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop.

4.7 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Für diese Satzung ist für die Ergänzungsflächen eine Bilanzierung erarbeitet worden, die als Anlage beigefügt wird.

5. Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung

Der Programmsatz 4.1 (2) des RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Die Gemeinde stellt mit der Satzung nun die nutzbaren erschlossenen Standortreserven klar und zielt dabei auf die Verdichtung bebauter Bereiche ab.

Nach Programmsatz 4.1 (6) des RREP MS hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Alle in der Satzung dargestellten Ergänzungsf Flächen stehen im direkten baulichen Zusammenhang mit den umliegenden Nutzungen/Bebauungen, hier Wohnen und Gärten. Typisch für das Ortsbild sind Hauptgebäude an den Erschließungsstraßen. Nebengebäude sowie Freiflächen/Gartenland sind zu den hausabgewandten Hofbereichen angeordnet. Für die in der Satzung dargestellten Ergänzungsf lächen dient dieses Schema als Orientierung.

Der Gebietscharakter der Ortslage Leppin entspricht etwa einem allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) bzw. Mischgebiet/ Dorfgebiet (gem. § 5 / 6 BauNVO). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt durch die Art der Nutzungen, die geordnete Erschließungssituation und die Dichte der Bebauung.

Die Ortslage wirkt kompakt. Dieser Eindruck des Siedlungszusammenhangs wird durch eine Bebauung in Folge dieser Satzung erhalten bzw. weitergeführt.

Die Gemeinde hat ihre Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Satzung, ein Grundstück für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsbereich aufzunehmen.

Wie vorher ausgeführt, ist in Leppin durch die Bautätigkeit der letzten Jahre erkennbar, dass der Ort nachgefragt wird. Dabei handelt es sich um dauerhaftes Wohnen, für Familien.

Die Ergänzungsf läche 1 ermöglicht den Neubau eines Hauptgebäudes, welches in der ersten Reihe errichtet wird.

Auf der Ergänzungsf läche 2 werden Gebäude zur Wohnnutzung ermöglicht.

6. Herleitung der Abgrenzung

Nachfolgend soll auf die Voraussetzungen für diese Satzung näher eingegangen werden.

Es werden zunächst die allgemeinen Satzungsvoraussetzungen benannt. Die *kursiv* geschriebenen Textteile sind Zitate aus Stellungnahmen des Landkreises MSE:

Der Erlass beider Satzungstypen (Klarstellung und Ergänzung) ist an die Erfüllung bestimmter Tatbestandsvoraussetzungen gebunden:

6.1 Klarstellungssatzung

Voraussetzung für den Erlass der Klarstellungssatzung ist zunächst, dass ein Ortsteil überhaupt vorhanden ist.

Unter Ortsteil ist jeder Bebauungszusammenhang im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und – im Gegensatz zu einer unerwünschten Splittersiedlung – Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (VGH Mannheim NVwZ-RR 2011, 393, 395.) Dabei kommt es nicht auf die Entstehungsweise oder gar auf das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung im Sinne einer bestimmten städtebaulichen Einheit oder Ordnung an. Auch eine unterschiedliche, ggf. sogar eine in ihre Art und Zweckbestimmung gegensätzliche Bebauung kann einen Ortsteil bilden. BVerwGE 31, 22, 26 f.; VGH Mannheim NVwZ-RR 2011, 393, 395.

Die Ortslage Leppin weist ein städtebauliches Gewicht auf. Die Bebauung stellt eine organische Siedlungsstruktur dar, welche eine Fortentwicklung erlaubt. Die Bebauung in Leppin ist hinsichtlich der Gestalt und der Nutzung homogen, so dass sich die hinzufügende Bebauung in ihrer Einfügung relativ leicht bestimmen lässt.

Die Ortslage Leppin ist ein Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB.

Die Grenzen der Satzung ergeben sich aus dem Bebauungszusammenhang.

Die Satzung hat also insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festzulegen. Sie ist hinsichtlich der Grenzen an den tatsächlich vorhandenen Innenbereich gebunden. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil endet grundsätzlich hinter der letzten Wohnbebauung.“

Auf die städtebauliche Eigenart des Ortsteils Leppin wird nachfolgend eingegangen. Tatsächlich wurden für die Festlegung des gegenwärtig im Zusammenhang bebauten Ortsteiles die jeweils ohne Baulücken untereinander an den vorhandenen Erschließungsstraßen befindlichen Gebäude als Grenzen genommen. Die „rückwärtige Grenze“ auf dem jeweiligen Grundstück bezieht die Hoffläche und die Nebengebäude mit ein. Die Flurstücke werden in den allermeisten Fällen dadurch geteilt, rückwärtige Gartenflächen bleiben in der Regel außerhalb.

6.2 Ergänzungssatzung – Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB

6.2.1 Nachweis des Vorhandenseins eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

Unter Ortsteil ist jeder Bebauungszusammenhang im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und – im Gegensatz zu einer unerwünschten Splittersiedlung – Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (VGH Mannheim NVwZ-RR 2011, 393, 395.) Dabei kommt es nicht auf die Entstehungsweise oder gar auf das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung im Sinne einer bestimmten städtebaulichen Einheit oder Ordnung an. Auch eine unterschiedliche, ggf. sogar eine in ihre Art und Zweckbestimmung gegensätzliche Bebauung kann einen Ortsteil bilden. BVerwGE 31, 22, 26 f.; VGH Mannheim NVwZ-RR 2011, 393, 395.

Die Ortslage Leppin weist ein städtebauliches Gewicht auf. Die vorhandene Bebauung stellt eine organische Siedlungsstruktur dar, welche eine Fortentwicklung erlaubt.

Die Bebauung in Leppin ist hinsichtlich der Gestalt und der Nutzung homogen, so dass sich die hinzufügende Bebauung in ihrer Einfügung relativ leicht bestimmen lässt.

In Leppin ist erkennbar, dass sich in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit durch Neubauten und Sanierungen vollzogen hat. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes trägt diesem Umstand sichtbar Rechnung.

Die Ortslage Leppin ist ein Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB.

6.2.2 städtebauliche Prägung der in den Innenbereich einzubeziehenden Außenbereichsfläche

Die Außenbereichsflächen, die durch Satzung in den bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen, sind durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt. Zudem sind die baulichen Anlagen, die den Bebauungszusammenhang herstellen, geeignet dafür den Charakter des Ortsteils zu prägen, weil sie so beschaffen sind, dass sie zum Eindruck der Geschlossenheit beitragen.

In Anbetracht auf die vorhandene ist die zukünftige Bebauung in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ablesbar.

Es handelt sich um eine „geringe Erweiterung“ des Innenbereiches durch den Einbezug „einzelner Außenbereichsflächen“.

14,13 ha	vorhandene Innenbereichsfläche
0,45 ha	als Bauflächen in den Innenbereich einzubeziehende Außenbereichsflächen

Der Innenbereich wird damit um 3 % erweitert.

6.2.3 Begründung der Vereinbarkeit der Ergänzungssatzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles

Die erleichterte Ausweisung von Bauland respektive Baurechten nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB ist vom Gesetzgeber an strikte Voraussetzungen geknüpft, da die Gefahr nicht auszuschließen ist, dass die Zielsetzungen des BauGB, den Außenbereich möglichst von Bebauung freizuhalten, zugunsten von Baurechtsschaffung verfehlt werden könnte.

Die zu ergänzenden Grund- bzw. Flurstücke als Ergänzungsgrundstücke befinden sich im Westen und Norden der Ortslage. Die Ergänzungsbereiche passen sich in den städtebaulichen Zusammenhang ein. Sie sind durch ihr bauliches Umfeld geprägt und an die öffentliche Erschließung angebunden. Mit einer Bebauung auf den Ergänzungsflächen wird der Siedlungskörper im Sinne einer kompakten Anlage „abgerundet“.

Die zukünftigen Festsetzungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gewährleisten die notwendige Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, schützen den Ortsteil Leppin vor untypischen Veränderungen und sichern die ortstypische Freiflächenstruktur. Durch diese Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 3 werden keine störepfindlichen Nutzungen an störende Nutzungen herangeführt.

Die Satzung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. (Stellungnahme vom 13.04.2021)

Es werden keine bodenrechtlichen Konfliktsituationen geschaffen.

Umweltschutzkonflikte wegen eines Nebeneinanders von unvereinbaren Nutzungen werden nicht aufgeworfen.

Eine Biotopkartierung ist für die Ortslage bekannt.

Im Ortsbereich sind Baudenkmale vorhanden und werden gemäß der Stellungnahme seitens der unteren Denkmalschutzbehörde nachrichtlich in die Satzung übernommen.

6.2.4 Anforderungen des § 34 Abs.1 Satz 1 BauGB

Eine Bauleitplanung muss sicherstellen, dass durch sie keine Verhältnisse geschaffen werden, die zu unverträglichen Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen.

Im Zuge der Planung konnten keine Konflikte die zu unverträglichen Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen ermittelt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beeinträchtigt nicht das Ortsbild, da es nicht im Widerspruch zu den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5, 6 BauGB steht.

6.2.5 UVP-pflichtige Vorhaben, Natura 2000-Gebiete

Durch die Satzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, da diese nach § 34 Abs. 1 – bis 3a BauGB nicht genehmigungsfähig sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Aufgrund bestehender Einschränkungen des Anwendungsbereichs der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 können keine europarechtlich relevanten Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Damit besteht auch keine förmliche UP-Pflicht.

6.2.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 9 Abs. 1a BauGB ist bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in den Satzungstext Hinweise aufgenommen.

7. Planinhalt und Festsetzungen

Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leppin der Gemeinde Lindetal wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil klargestellt und um Flurstücke bzw. Teilbereiche der Flurstücke 11/22 und 3/33 der Flur 3 Gemarkung Leppin ergänzt.

Die Bau- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Grundstücke fungiert dabei als maßstabbildende Bebauung und verleiht damit den Ergänzungsflächen eine ausreichende Prägung. Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V sind nicht erforderlich. Die Gestaltung der zu errichtenden Wohngebäude muss sich gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

1.1 Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Abrisse oder Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Das Feldgehölz am westlichen Rand der Ergänzungsfläche 1 ist einschließlich einer 2 m breiten Pufferzone zu erhalten und vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.
- V3 Vor Beginn der Baumaßnahmen ist auf den Ergänzungsflächen und vor Beginn der Brutzeit am 01. März die gesamte Fläche zu mähen und kurzrasig zu halten, um die Ansiedlung von geschützten Tierarten auf dieser Fläche zu verhindern.
- V4 Vor Abriss oder Umbau des Gebäudes auf Ergänzungsfläche 2 ist dieses 1 Jahr vorher auf Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten (Fledermäuse, Vögel) untersuchen zu lassen. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese stellt ggf. ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des §44 Absatz 1 BNatschG. Die Person hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

1.2 Kompensationsmaßnahmen

- M1 Auf den Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, ein Hochstamm heimischer Arten (z.B. Eiche, Walnuss, Weide) oder 2 Obsthochstämme (z.B. Äpfel wie Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen wie Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern; Quitten wie Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) 2 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm sowie 20 m² Strauchflächen heimischer Arten (Schwarze Johannisbeere, Hartriegel, Hasel) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die auf den Grundstücken vorhandenen einheimischen Bäume und Sträucher können dabei angerechnet werden, wenn diese nicht nach § 18 Abs. 1 NatSchAG MV geschützt sind.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Norden der Ergänzungsfläche 1 durch eine Baugrenze zeichnerisch festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenze dient der Einhaltung der Bauflucht in der Jasper-von-Oertzen-Straße und sichert die städtebauliche Ordnung.

Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/ textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

1. Externe Kompensationsmaßnahmen

Da der erforderliche Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung nicht umgesetzt werden kann, wird auf die Ausführung der externen Kompensationsmaßnahmen (M2 und M3) gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Stand: 12.11.2021 hingewiesen.

M2 Auf dem Flurstück 19/6, Flur 2 Gemarkung Leppin ist entsprechend Abbildungen 9 und 10 der EAB ein 2.250 m² großes Standgewässer anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist dinglich zu sichern. Die Anlage des naturnahen Standgewässers erfolgt gemäß Maßnahme 4.21 der Hinweise zur Eingriffsregelung durch Bodenaushub. Ziel sind flache, makrophytenreiche Gewässer durch die Schaffung von Flachwasserzonen (bis 1,0 m Wassertiefe) auf ca.2/3 der Wasserfläche sowie tieferer Zonen (bis maximal 2 m Wassertiefe) und durch Gestaltung naturnaher flacher strukturreicher Uferböschungen mit Neigungen von mind.1:3. Der Bodenaushub muss ordnungsgemäß entsorgt werden. Ab Böschungsoberkante des Gewässers erfolgt die Einrichtung einer mindestens 5,0 m breiten, nutzungsfreien Pufferzone durch Selbstbegrünung und Abgrenzung bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung (z.B. durch Eichenspaltpfähle). Eine effektive Funktionssicherung wird durch Ausschluss von Fischbesatz, Wassergeflügelhaltung, Angelnutzung und anderen wirtschaftlichen und Freizeitnutzungen jeglicher Art erreicht. Die Vorgaben werden Inhalt der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.

M3 Auf dem Flurstück 19/6, Flur 2 Gemarkung Leppin sind entsprechend Abbildungen 9 und 10 der EAB 10 Weiden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist dinglich zu sichern. Die Pflanzungen erfolgen gemäß Maßnahme 2.11 der Hinweise zur Eingriffsregelung. Es erfolgen: die Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang mind. 14/16 cm mit Dreibockanbindung und Wildverbisschutz, keine Ackernutzung im Abstand von 2,5 m zum Stammfuß des Baumes, wirksame Ausgrenzung des Weideviehs in Weideflächen, Gewährleistung freier Kronenentwicklung, keine Schnittmaßnahmen, Ersatzpflanzungen bei Ausfall, Wässerung bei Bedarf, Instandsetzen der Verankerung und Schutzeinrichtung, Entfernung der Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr, Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren. Die Vorgaben werden Inhalt der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.

2. Bodendenkmalpflege

Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten/ Erdarbeiten in die o. g. Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/ Erlaubnis/ Zulassung/ Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag ist bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden.

Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Die mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V abgestimmten Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile des Bodendenkmals sind der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises innerhalb von 5 Werktagen schriftlich anzuzeigen, bei Planänderung, sind die geänderten Planungsunterlagen einzureichen. Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

3. Bau- und Kunstdenkmale

Grundsätzlich sind alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Nachrichtliche Übernahme von Baudenkmalen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Im Gebiet des Vorhabens sind folgende Baudenkmale bekannt:

Nr.	Nr.	lfd.	Ort	Bezeichnung
	Denk	Nr.		
2795	561	1	Leppin,	Jaspar-von-Oertzen-Straße 29 Schmiede
2796	562	0	Leppin,	Schloßweg 1, 2, 3 Gutsanlage mit
2797	562	1	Leppin,	Schloßweg 1, 2, 3 Gutshaus,
2798	562	2	Leppin	Park,
2799	562	3	Leppin	Pferdestall,
2800	562	4	Leppin	Speicher,
2801	562	5	Leppin	Stall
2802	563	1	Leppin,	Balliner Straße Kirche mit
2803	563	2	Leppin	Grabstätte des Oertzen-Leppiner Hauses
2804	563	3	Leppin	Grabmal Jasper von Oertzen,
2805	563	4	Leppin	Grabmal von Oertzen,
2806	563	5	Leppin	Grabplatte
2807	564	1	Leppin,	Balliner Str. Kriegerdenkmal 1914/18

Der Bereich ist im Planteil gekennzeichnet sowie alle aufgeführten Baudenkmale nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

8. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

8.1 Altlasten und Bodenschutz

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

8.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Sch|.Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Zuwege zu Abfallbehälterstandplätzen sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Die Zuwege sollen ohne Gefährdung befahrbar sein und Wendemöglichkeiten z.B. am Ende von Sackgassen bieten.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

8.3 Denkmalpflege

Im Allgemeinen gilt: Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

8.4 Straßenverkehrswesen

Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wird in der Stellungnahme vom 13. September 2021 darauf hingewiesen:

„dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Straßenverkehrsbehörde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.“

8.5 Bautechnischer Brandschutz

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO MV aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

Im Zentrum des Ortsteils Leppin befindet sich ein vor ca. 5 Jahren angelegter Löschwasserteich. Die Zufahrt zum Löschwasserteich ist durch die öffentliche Straße „Jasper-von-Oertzen-Straße gesichert.

8.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Im Planbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Allgemein gilt: Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVObI. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

8.7 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern 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 auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

8.8 Wasserwirtschaft

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).

8.9 Untere Wasserbehörde

Von Seiten der unteren Wasserbehörde wird in der Stellungnahme vom 13. September 2021 darauf hingewiesen:

„Für die Niederschlagswasserbeseitigung durch Ableitung oder Versickerung sind folgende all-gemeine Bestimmungen zu beachten:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topografischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses.

Für die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über eine Versickerungsanlage (Rigole, Schacht usw.) in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische-Seenplatte zustellen. Die Sickerleistung ist mit einem Gutachten nachzuweisen.

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollte die Entsorgung des unbelasteten Niederschlagswassers unter Beachtung der Versickerungsfähigkeit des Bodens geregelt werden. Sollte die Gemeinde eine genehmigungsfreie Versickerung gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V gestatten, ist dafür außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich. ...“

8.10 Mitteilungen der Versorgungsunternehmen

Im Zuge der Beteiligung werden Versorgungsunternehmen beteiligt und geben in der Regel Hinweise ab, die für spätere Bauvorhaben relevant sind. Darauf wird nachfolgend auszugsweise verwiesen. Im Zuge der jeweiligen Objektplanung sind diese Angaben erneut einzuholen.

8.10.1 Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Allgemeinen gilt: *„Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir Sie, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, anzuzeigen.*

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, informiert.“

8.10.2 E.DIS Netz GmbH

Die E.DIS Netz GmbH teilt in der Stellungnahme vom 10.05.2021 mit, dass sich Leitungen, Anlagen und sicherheitsrelevante Einbauten im Planbereich befinden. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich sein, muss ein rechtzeitiger Antrag gestellt werden, aus dem die Baugrenzen ersichtlich sind.