Stadt Mirow

Staatlich anerkannter Erholungsort

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schillersdorf

(Ursprungssatzung 1999: Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schillersdorf)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Quelle: GeoPortal, Stand: 02.05.2018

Begründung

Satzung

Stand: überarbeiteter Entwurf

Begründung

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schillersdorf

(Ursprungssatzung 1999: Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schillersdorf)

Träger des Planverfahrens: **Stadt Mirow**

Der Bürgermeister
über
Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte
Sachgebiet Bauen & Objektverwaltung

Leiter: Herr Reggentin
Bauleitplanung: Frau Bahtz

Rudolf-Breitscheid-Straße 24
17252 Mirow

Tel.: 039833 / 280 36
email: bahtz@amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de

Städtebauliche Planung: **stadtbau.architekten.nb**

Lutz Braun freier Architekt und Stadtplaner
Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg

Tel.: 0395 / 363171 52
Fax: 0395 / 369499 19

email: braun@stadtbauarchitekten-nb.de

Bearbeitung: Herr Braun, Herr Müller

Datum: 19.03.2019

Stand: überarbeiteter Entwurf

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Allgemeines 5
1.1 Aufstellungsbeschluss und Ziel der Planung 5
1.2 Verfahren 5
1.3 Rechtsgrundlagen 6
1.4 Kartengrundlage 6
1.5 Bestandteile der Satzung 7
1.6 Geltungsbereich der Satzung 7
1.7 Vergleich der Planinhalte der 1. Änderung der Satzung mit der rechtskräftigen Satzung der Gemeinde Roggentin für den Ortsteil Schillersdorf von 1999 (Ur-Satzung) 7
1.8 Räumlicher Geltungsbereich 7
1.8.1 Textliche Festsetzungen 8
1.8.2 Zeichnerische Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung 9

2. Rahmenbedingungen der Planung 12
2.1 Planungserfordernis 12
2.2 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan 12
2.3 Bestandsbeschreibung 13
2.3.1 Lage des Satzungsgebiets 13
2.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten 13
2.3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen/ Städtebauliche Situation 13
2.4 Erschließung/Medien 15
2.4.1 Äußere Erschließung 15
2.4.2 Innere Erschließung 15
2.4.3 Versorgung 15
2.4.4 Löschwasserversorgung 15

3. Hinweise 16
3.1 Vermessungsmarken 16
3.2 Straßenverkehrswesen 16
3.3 Denkmalpflege 17
3.4 Wasserwirtschaft 18
3.5 Telekommunikation 18
3.6 Stromversorgung 18

3.7 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung 18
3.8 Wasser- und Bodenverband 19
3.9 Hinweis zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) 19
3.10 Hinweis auf Munitionsbelastung 19
3.11 Hinweise zu Altlasten/ Bodenschutz 19

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss und Ziel der Planung

Die Stadt Mirow hat am 01.09.2017 beschlossen, die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schillersdorf zu ändern.

In der Begründung zu dem Beschluss heißt es:

„Die ehemalige Gemeinde Roggentin hat im Jahr 1999 für den Ortsteil Schillersdorf die Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schillersdorf erlassen. Im Anschluss an die östlichen Grundstücke des Ortes wurden großzügig Flächen in den Innenbereich einbezogen.

Im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes hat sich die Gemeinde mit den Entwicklungszielen für Schillersdorf erneut auseinandergesetzt. Die Flächenvorhaltungen für die ehemals angedachten Entwicklungen in Schillersdorf sind nicht mehr erforderlich. Deshalb wurden im Flächennutzungsplan die Planungsabsichten bereits korrigiert. Jetzt soll auch die Satzung entsprechend geändert werden.

In diesem Zusammenhang sollen auch die Grundstücke 56/5 und 56/6 in den Innenbereich einbezogen werden, um diese als Baugrundstücke veräußern zu können."

Ziel der 1. Änderung ist die Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Schillersdorf sowie die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnbauland.

Weiterhin soll der im Zusammenhang bebaute Siedlungsbereich klargestellt werden, da sich einige Wohn- und Nebengebäude faktisch im Außenbereich befinden und nicht den Anforderungen des § 35 Abs. 1 BauGB entsprechen.

Mit der 1. Änderung der Satzung ist eine Verringerung des räumlichen Geltungsbereichs im Osten der Ortslage verbunden (Aufhebung des Geltungsbereichs der Ursatzung), welcher mit Beschluss des Jahres 1999 zur Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vorgesehen war.

Dennoch hat sich der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung durch die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches vergrößert.

Das ursprüngliche Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von 12,11 ha (121.143 m²). Das Satzungsgebiet der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 11,22 ha (112.165 m²).

1.2 Verfahren

Die Erstellung der 1. Änderung der Satzung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden, sowie 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.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusam-

menfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Gemeinde wird für das Verfahren der 1. Änderung von diesen Regelungen Gebrauch machen und diese im weiteren Verfahrensablauf beachten.

Der Entwurf der 1. Änderung 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.

Der Entwurf der 1. Änderung wurde überarbeitet und wird erneut öffentlich ausgelegt.

Die 1. Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ersetzt die derzeit rechtskräftige Satzung von 1999.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schillersdorf sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** 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)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V),** i in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) - (Neubekanntmachung der LBauO M-V vom 18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 4 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)
- Hauptsatzung der Stadt Mirow

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

1.4 Kartengrundlage

Als Katastergrundlage für die Satzung dient der Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte für Schillersdorf, Stadt Mirow, vom 09.05.2018, zur Verfügung gestellt durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landeskreises Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Neubrandenburg, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg.

Unterstützte Bezugssysteme: ETRS89 verkürzte Zone

1.5 Bestandteile der Satzung

Die Planzeichnung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schillersdorf besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung
- Teil B: Textliche Festsetzung

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 1. Änderung der Satzung ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil I) zeichnerisch dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schillersdorf der Stadt Mirow umfasst eine Fläche von ca. 12,38 ha und bildet sich aus dem Bebauungszusammenhang heraus. Er umfasst diverse Flurstücke der Flur 14, Gemarkung Roggentin.

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

1.7 Vergleich der Planinhalte der 1. Änderung der Satzung mit der rechtskräftigen Satzung der Gemeinde Roggentin für den Ortsteil Schillersdorf von 1999 (Ur-Satzung)

Im Folgenden werden die im Planteil dargestellten bzw. festgesetzten Änderungen durch den Vergleich der beiden Satzungen erläutert. Die Satzung von 1999 (Planteil und Festsetzungen) sind auf den Seiten 8-10 ersichtlich.

1.8 Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung der Satzung setzt einen neuen Geltungsbereich fest, der sich am gegenwärtigen Bestand und der zukünftigen Bebauung bzw. Bebauungsentwicklung orientiert. Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung wird aufgehoben und durch den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung ersetzt.

Im Wesentlichen sollen Flächen im Osten der Ortslage in den Außenbereich entlassen werden (Aufhebung), da sich hier die beabsichtigte Bebauung nicht eingestellt hat und die Stadt davon ausgeht, dass auch zukünftig keine Wohnbebauung auf diesen Fläche erfolgen wird. Die in der Planzeichnung der 1. Änderung als Aufhebungsbereich dargestellten Flächen werden aufgehoben. Sie unterliegen nun dem § 35 BauGB.

Weiterhin sollen Flächen, welche bereits mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut wurden und derzeit im Außenbereich liegen, dem Innenbereich zugeordnet werden (Klarstellung). Die Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs in Verbindung mit der beabsichtigten Klarstellung richtet sich in erster Linie an die bestehenden Flurstücksgrenzen. In Bereichen, wo die Orientierung an der Flurstücksgrenze nicht möglich ist, da die Flurstückstiefe zu groß ist, wurden verschiedene Abstände zur Flurstücksgrenze der parallel laufenden Erschließungsstraßen und Wege gewählt. Die Abstände sind in der Planzeichnung darge-

stellt. Die in der Planzeichnung der 1. Änderung dargestellten Klarstellungsbereiche werden in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen und unterliegen nun dem § 34 BauGB.

Gem. dem Aufstellungsbeschluss der Stadt Mirow sollen die Flurstücke 56/5 und 56/6 in den Innenbereich einbezogen werden (Ergänzung) und für eine Wohnbebauung vorhalten. Zulässig sind Vorhaben gemäß §34 BauGB.

Eine Teilfläche des Flurstücks 26 soll, wie bereits in der rechtskräftigen Satzung dargestellt, eine Einbeziehungsfläche bleiben. Die Stadt möchte diese Fläche für eine mögliche Wohnbebauung vorhalten. Die in der Planzeichnung der 1. Änderung dargestellten Ergänzungsbereiche werden in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen und unterliegen nun dem § 34 BauG.

1.8.1 Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 1: *„Gemäß § 4 Abs. 2 a der BauGB-MaßnahmenG sind auf den nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB in den Geltungsbereich dieser Satzung mit einbezogenen Außenbereichsgrundstücken ausschließlich Wohngebäude zulässig.“* in der derzeit rechtskräftigen Satzung wird gestrichen.

Die Stadt möchte damit einer möglichen Bebauung mehr Spielraum geben. Der Grundsatz, dass sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 Abs. 1 BauGB) bleibt erhalten, da darüber im Rahmen der Bauantragsstellung seitens der Genehmigungsbehörde entschieden wird.

Die derzeit rechtskräftigen Baugrenzen in den Ergänzungsbereichen sollen aufgehoben werden, da sich die Genehmigungswürdigkeit einer geplanten Bebauung in den Ergänzungsbereichen nach § 34 regeln lässt. Weiterhin soll einer möglichen Bebauung mehr Spielraum gegeben werden. Die textliche Festsetzung Nr. 2: *„Gebäude dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten – dies gilt auch für Nebengebäude, die Gebäude sind.“* in der derzeit rechtskräftigen Satzung entfällt somit.

Die textlichen Festsetzungen unter Nr. 3 in der derzeit rechtskräftigen Satzung bleiben unverändert bestehen – bis auf die Festsetzung Nr. 3.1 (s. Seite 10). Sie wird ersetzt durch folgende Festsetzung:
Auf den in den Ergänzungsbereichen befindlichen Flächen der Flurstücke 56/5, 56/6 und 26 sind 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.

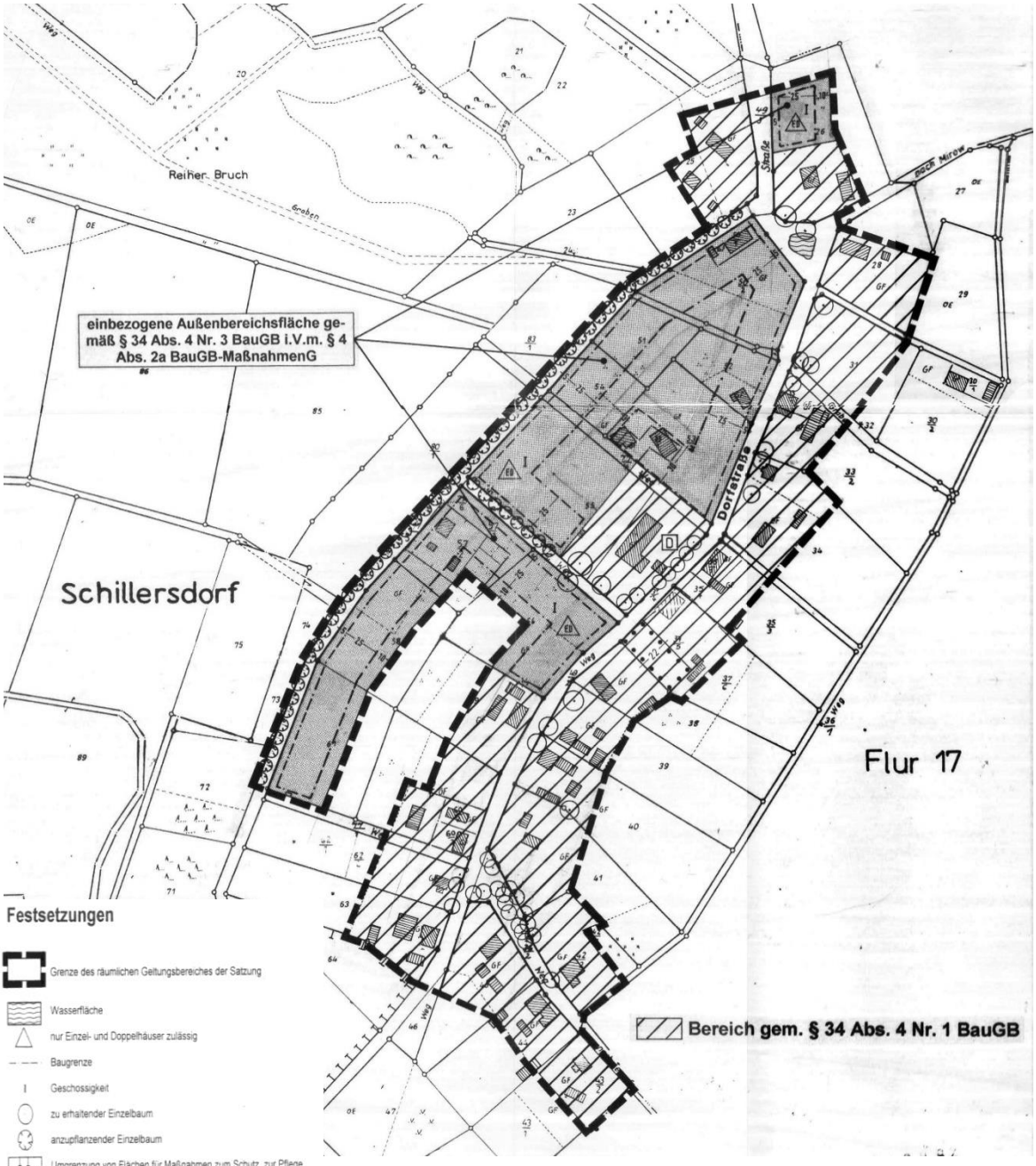
Es ist davon auszugehen, dass die Stadt (zuvor die Gemeinde) im Laufe der langen Satzungsdauer die diesbezüglichen Maßnahmen bereits umgesetzt hat.

1.8.2 Zeichnerische Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung

Die zeichnerischen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung, dass in den Ergänzungsbereichen nur *eingeschossige Doppel- und Einzelhäuser* zulässig sind, kann für Bauplanungen in den Ergänzungbereichen sowie innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung der Satzung vernachlässigt werden, da die umgebende bestehende Bebauung die Zulässigkeit von Art- und Maß der baulichen Nutzung gem. § 34 BauGB vorgibt.

Die zeichnerischen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) und die in der Satzung dafür vorgesehenen Flächen bleiben unverändert bestehen, um den Schutzstatus dieser Flächen zu unterstützen.

Satzung der Gemeinde Roggentin über die Festsetzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schillersdorf, 1999 (Ursprungssatzung)



Textliche Festsetzungen:

1. Gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG sind auf den nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB in den Geltungsbereich dieser Satzung mit einbezogenen Außenbereichsgrundstücken ausschließlich Wohngebäude zulässig.

2. Gebäude dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten - dies gilt auch für Nebengebäude, die Gebäude sind.

3. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme entsprechend § 8a BNatSchG werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

3.1 Im gesamten Geltungsbereich der Satzung sind mit Erstbezug eines jeden Wohnhauses, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode (Sept. bis April) auf dem zugehörigen Baugrundstück drei 3 x verpflanzte heimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
Die Standortwahl innerhalb der Grundstücke ist freigestellt.
Empfohlene Arten: Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Rotdorn, Walnuß, Vogelkirsche, Silberweide, gemeine Eberesche, hochstämmige Obstbäume.
Nicht heimische Nadelgehölze sind unzulässig.

3.3 Entlang der den nördlichen Geltungsbereich begrenzenden Wegeverbindung sind einseitig Einzelbäume in einem Abstand von 10 m als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) als Reihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Empfohlene Arten: Spitzahorn, Winterlinde
Es ist jeweils nur eine der o.g. Arten zu setzen.
Die Maßnahme ist nach Inkrafttreten der Satzung, spätestens jedoch in der nachfolgenden Pflanzperiode (Sept. bis Aug) von der Gemeinde Roggentin durchzuführen.

3.4 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstück 65) ist als extensiv zu nutzendes Grünland herzurichten und zu erhalten, dabei sind die auf der Fläche vorhandenen Zäune zu entfernen. Eine Mahd der Fläche ist nur einmal im September eines jeden Jahres zulässig. Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen sowie das Aufbringen von Düngestoffen und chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die Fläche verbleibt im Eigentum der Gemeinde Roggentin.
Die Gemeinde stellt die Pflege und Unterhaltung der Fläche sicher.
Die Maßnahme ist nach Inkrafttreten der Satzung, spätestens jedoch nach der nachfolgenden Pflanzperiode (Sept. bis Aug.) von der Gemeinde Roggentin durchzuführen.

3.5 Eine dreijährige Entwicklungspflege der Gehölze ist zu garantieren. Während dieser Zeit ausgefallenes Material ist in der darauffolgenden Pflanzperiode (Sept. bis April) zu ersetzen.

3.6 Die durchgängige Sicherung der Bestände vor Anfahren, Abstellen von Materialien etc. ist durch entsprechende Schutzvorrichtungen zu gewährleisten.
Für die Bäume ist eine offene Baumscheibe von 6 m² freizuhalten.
Das Anlegen von öffentlichen Parkplätzen im Kronentraufbereich sowie im Wurzelbereich von Bäumen ist nicht zulässig.

3.7 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken sind Bestandteil des Bauantrages und durch den Eigentümer des jeweiligen Grundstückes zu realisieren.

2. Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Planungserfordernis

„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 Stadt Mirow ist es, für die Ortslage Schillersdorf 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.

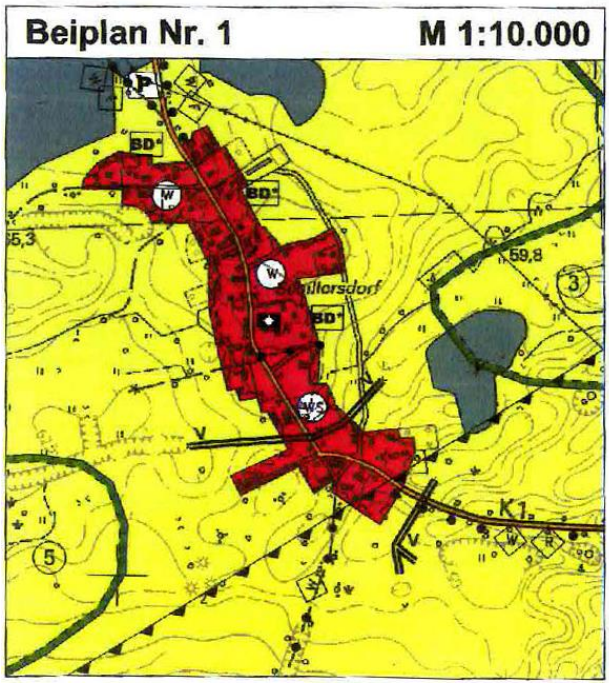
Die Festlegung bzw. Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhangbebauten Ortsteils durch Satzung dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermitteln zu können. Ziel der Satzung ist Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich zu erhalten“.

Zitat: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Die Stadt Mirow hat sich mit dem Flächennutzungsplan, FNP, den die ehemalige selbstständige Gemeinde Roggentin aufgestellt hat, auseinandergesetzt. Auszugsweise ist nachfolgend der betreffende Absatz aus der Begründung eingefügt.

2.2 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Roggentin, Stand 2005



Auszug aus der Begründung:

„3.1.6 Siedlungsbereich Schillersdorf

Mit 92 Einwohnern (Stand: 31.12.2005) ist Schillersdorf zahlenmäßig ein kleines Dorf. Die Kreisstraße K 1 endet hier. Schillersdorf liegt in Grenzlage zum Müritz-Nationalpark.

Nach der Zerstörung des Ortes durch die Luftwaffe des Flugplatzes Rechlin wurde das Angerdorf nur teilweise wieder aufgebaut. Die heutigen Strukturen stellen sich als Straßendorf dar. 1999 hat die Gemeinde eine Abrundungssatzung aufgestellt und sich zu einer Entwicklung des Ortes in den alten Strukturen bekannt. Die östliche Angerseite sollte wieder aufgebaut werden. Schillersdorf hat sich in den vergangenen Jahren jedoch als Straßendorf weiter verfestigt. Die alten Erschließungswege sind nur zum Teil erhalten bzw. im Verlauf kaum noch nachzuempfinden. Mit der Wiederherstellung der östlichen Angerseite sind Wegebaumaßnahmen verbunden.

Schillersdorf wäre Entwicklungsschwerpunkt.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit den Entwicklungsabsichten erneut auseinander gesetzt. Der Gemeinde stehen nur

Entwicklungen im Rahmen ihres Eigenbedarfs zu. Babke und Leussow sind im wesentlichen bebaut und den Erhaltungsorten zu zuordnen. In Blankenförde/ Kakeldütt, Qualzow und Roggentin sind Ergänzungen und Abrundungen möglich (Ergänzungsorte). Das der Gemeinde im Rahmen der Eigenentwicklung zustehende WE - Volumen kann in diesen Orten überwiegend abgedeckt werden. In Schillersdorf sind Flächenvorhaltungen für die ehemals angedachten Entwicklungen nicht mehr erforderlich.

Die Gemeinde korrigiert ihre Planungsabsichten. Im Flächennutzungsplan wird der ehemals westliche Teil des Ortes (der heute bebaute Teil) berücksichtigt. Von der Entwicklung des östlichen Angerbereiches wird wieder Abstand genommen; die ehemals angedachte Entwicklungsfunktion wird zurück genommen."

Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Mirow, 4. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Mirow, Planungsstand Entwurf August 2017, erarbeitet im Auftrag und Einvernehmen des Stadt Mirow, erstellt durch: A & S GmbH, Neubrandenburg

Die Satzung über die 1. Änderung wird dem Flächennutzungsplan angepasst und präzisiert.

2.3 Bestandsbeschreibung

2.3.1 Lage des Satzungsgebiets

Der Ortsteil Schillersdorf befindet sich im nördlichen Teil des heutigen Stadtgebietes von Mirow unweit der westlichen Stadtgrenze.

Für die Lage im Raum ist es bedeutsam, dass der Ort unmittelbar an den nördlich angrenzenden Müritz Nationalpark angrenzt.

2.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Umgebung ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald geprägt.

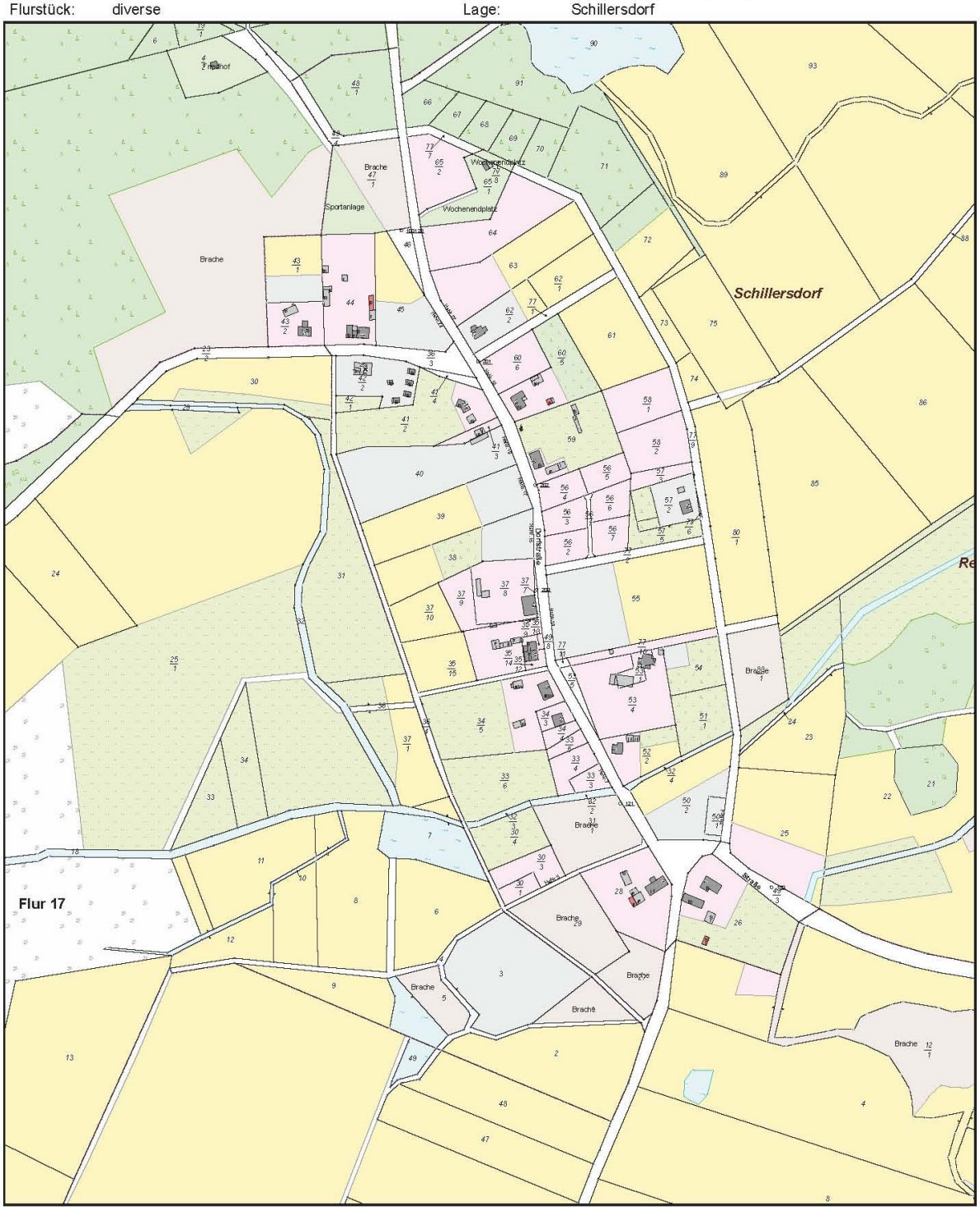
Innerhalb des Ortes bildet der Wasserlauf eine Zäsur.

2.3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen/ Städtebauliche Situation

Im Rahmen dieser Satzung hat sich die oben beschriebene Entwicklung vollzogen. Sie hat zu einem positiven städtebaulichen Resultat beigetragen und den Siedlungskörper bisher kompakt entwickelt. Das soll fortgesetzt werden, deshalb sollen die 1999 ausgewiesenen Baulandreserven eingeschränkt werden.

Erstellt am 09.05.2018

Gemarkung:	Roggentin (13 1491)	Kreis:	Landkreis Meckl. Seenplatte
Flur:	14	Gemeinde:	Mirow, Stadt (13 0 71 099)
Flurstück:	diverse	Lage:	Schillersdorf



0 50 100 150 Meter

Maßstab 1:5000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

Die Karte zeigt die heutigen Baustrukturen im Bestand. Im Norden befindet sich der Zugang zum Nationalpark. Die Karte zeigt eine den in der Begründung zum FNP erwähnten bis heute bestehenden perforierten Bebauungszusammenhang mit potenziellen Bauflächen.

2.4 Erschließung/Medien

2.4.1 Äußere Erschließung

Das Dorf ist an das überörtliche Straßennetz angebunden.

2.4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die zentrale Dorfstraße und Stichwege.

Die **Erschließung für die Feuerwehr** ist gegeben.

2.4.3 Versorgung

Die **Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation ist über entsprechende Netze und Anlage** gewährleistet.

2.4.4 Löschwasserversorgung

Die Sicherung der Löschwasserversorgung ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Damit wird die Grundlage zur Einhaltung der §§3 und 14 LBauO M-V gelegt. Der Bedarf kann aus technischen Gründen nicht aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

Mit der Planänderung wird der im bereits im Zusammenhang bebaute Ortsbereich bestimmt. Dort werden Bestandsanlagen berücksichtigt. Es werden zusätzliche Flächen nur in geringer Distanz zu bereits bebauten Bereichen als Abrundung in die Satzung aufgenommen.

3. Hinweise

3.1 Vermessungsmarken

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

In der Öffentlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Lagefestpunkte ("TP") haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, H6hen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Blumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden k6nnen, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

3.2 Straßenverkehrswesen

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs 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 Meck-

lenburgische Seenplatte, StraBenverkehrsbeh6rde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.

Für eine erforderliche Beschilderung bzw. Markierung, ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde in 2-facher Form vorzulegen

3.3 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich befinden sich unter der fortlaufenden Nummer der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte folgende Baudenkmale:

- MST_1000_1 Schillersdorf (Mirow), Schillersdorf 10 ,,Kirchturm“

Weiterhin sind im Bereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schillersdorf der Stadt Mirow mehrere mit der Farbe Blau gekennzeichnete Bodendenkmale bekannt.

Die genannten Bau- und Bodendenkmale sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen und im Plan kenntlich zu machen.

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. Uber 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.

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. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

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.

Altlasten bzw. ein entsprechender Altlastenverdacht gemäß § 2 Absatz 5 und 6 des

BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Es ist aber zu berücksichtigen, dass ehemalige Stallanlagen, militärisch genutzte Objekte sowie Betriebs- und Tankanlagen, in denen mit wasser- und oder bodengefährdenden Steffen umgegangen wurde, als Verdachtsflächen zu betrachten sind. die mit schädlichen Bodenverunreinigungen belastet sein können, die auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen beseitigt werden müssen.

Falls daher bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren. Die Gemeinden haben die Pflicht, bei Aufstellung von Bebauungsplänen, Gesundheitsgefährdungen zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen.

Ein Teil der Planungsfläche ist als munitionsbelastet ausgewiesen.

Aus diesem Grund sollte vor Beginn von Planungs- und Bauarbeiten der Kampfmittelräumdienst M-V konsultiert werden.

3.4 Wasserwirtschaft

Das Flurstück 26 der Flur 14 der Gemarkung Roggentin wird von einem Gewässer II. Ordnung LV031 tangiert. Bei einem späteren Bauvorhaben ist für diesen Bereich die Stellungnahme des unterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“ einzureichen.

3.5 Telekommunikation

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Lin1en)der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH vorhanden, die ggf. im Zuge der gemeindlichen Planung gesichert werden müssen.

Für die nachfolgende vertiefende Planung (Objektplanung) ist die Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 14.11.2018 zu beachten. Sie liegt in der Stadtverwaltung, Bau- und Ordnungsamt vor.

3.6 Stromversorgung

Im Bereich des o.g. Vorhabens befinden sich 0,4-kV-Kabel, 0,4-kV-Freileitungen und 20-kV-Freileitungen der E.DIS Netz GmbH.

Für die nachfolgende vertiefende Planung (Objektplanung) ist die Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 06.11.2018 zu beachten. Sie liegt in der Stadtverwaltung, Bau- und Ordnungsamt vor.

3.7 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Für die nachfolgende vertiefende Planung (Objektplanung) ist die Stellungnahme des Wasserzweckverbands Strelitz vom 12.11.2018 zu beachten. Sie liegt in der Stadtverwaltung, Bau- und Ordnungsamt vor.

3.8 Wasser- und Bodenverband

Im Plangebiet befinden sich Gewässer II. Ordnung, der L147 und BG 203, die im Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Bodenverbandes „ObereHavel/Obere Tollense“ liegen.

„Grundsätzlich gilt: Zur Sicherung der Baufreiheit bei notendigen Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten empfehlen wir, einen Randstreifen von 7m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.“

3.9 Hinweis zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Für die Gewässer im Ortsbereich macht das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V in der Stellungnahme vom 10.12.2018 auf die Wasserrahmenrichtlinie aufmerksam.

3.10 Hinweis auf Munitionsbelastung

In der Stellungnahme des Landkreises MSE vom 19.12.2018 wird auf munitionsbelastete Flächen im Plangebiet hingewiesen. Das ist in der weiteren Planung zu beachten.

3.11 Hinweise zu Altlasten/ Bodenschutz

In der Stellungnahme des Landkreises MSE vom 19.12.2018 wird auf mögliche Altlasten hingewiesen. Gegenwärtig sind jedoch dem Landkreis MSE keine Altlasten bekannt.

Ebenso wird auf die Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

aufgestellt. 19.03.2019