

1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung des Ortsteils Daugzin Gemeinde Rubkow

Begründung

Anlage 1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
----------	---------------------------------------

Stand:

März 2023

Auftraggeber:

Gemeinde Rubkow
Der Bürgermeister
über Amt Züssow
Dorfstraße 6
17495 Züssow

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395-5824051
Fax: 0395-36945948
info@planungsbuero-trautmann.de

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes	4
3. Beschreibung des Plangebietes	4
4. Planungsanlass und Planungsziel	5
5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung	5
6. Planinhalt und Festsetzungen	6
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze	6
6.3 Erschließung	6
6.4 Ver- und Entsorgung	7
6.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und.....	7
zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
6.6 Hinweise	7
6.6.1 Geschützte Bäume.....	7
6.6.2 Bodendenkmale	7

Anlage 1 Klarstellungs- und Abrundungssatzung Daugzin Gemeinde Rubkow

1. Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Daugzin

2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der wirksamen Klarstellungs- und Abrundungssatzung umfasst den gesamten Innenbereich des Ortsteils Daugzin mit Abrundungsbereichen.

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Daugzin erstreckt sich auf den nordwestlichen Bereich an der Kreisstraße VG17 und eine Baulücke in Osten.

1. Teilbereich West an der Kreisstraße VG17

Er hat eine Größe von 1,0 ha, wovon 5.297 m² für Neubebauung einbezogen werden.

Der einzubeziehende Bereich umfasst die Gemarkung Daugzin, Flur 9 Flurstücke 15, 19 und 25 sowie Flur 11 Flurstücke 11, 12, 14/1, 14/2, 15/1, 15/2 und 16 (alle teilweise).

Er wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Nebenanlagen der Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen (Flur 9 Flurstücke 15 und 19 sowie Flur 11 Flurstück 11),
- im Osten: durch die Kreisstraße VG17, Wohngrundstücke (Daugzin 14 und 14a) und eine unbebaute Baulücke aus der wirksamen Satzung (Flur 9 Flurstück 25 sowie Flur 11 Flurstücke 11, 12 und 16),
- im Süden: durch Nebenanlagen der Wohnbebauung und eine unbebaute Freifläche in der Ortslage (Flur 11 Flurstücke 14/1, 14/2, 15/1, 15/2 und 16) und
- im Westen: durch die Kreisstraße VG17 und landwirtschaftliche Flächen (Flur 8 Flurstück 1/1 sowie Flur 9 Flurstücke 15 und 25).

2. Teilbereich Ost an örtlicher Straße

Er hat eine Größe von 0,5 ha.

Der einzubeziehende Bereich umfasst die Gemarkung Daugzin, Flur 9 Flurstück 24 (teilweise).

Er wird wie folgt umgrenzt:

- Im Nordwesten: durch Wohnbebauung (Daugzin 40) (Flur 9 Flurstück 26),
- im Osten: durch landwirtschaftliche Flächen (Flur 9 Flurstück 24),
- im Süden: durch Wohnbebauung (Daugzin 2b) und Freiflächen der Wohnbebauung (Flur 11 Flurstücke 37 und 39) und
- im Westen: durch eine örtliche Straße (Flur 11 Flurstück 25).

3. Beschreibung des Plangebietes

Der Teilbereich West der Einbeziehung liegt im Nordwesten der Ortslage Daugzin beidseits der Kreisstraße (VG17). Während auf der Südseite 4 Wohngrundstücke bestehen ist die Nordseite unbebaut und wird als Ackerfläche genutzt. Prägend ist die Wohnnutzung Daugzin 14, 14a, 15, 15a, 16 und 16a.

Der Geltungsbereich wird durch die Kreisstraße VG17 erschlossen. An der Kreisstraße stehen Bäume.

Die Flächen sind intensiv genutzter Lehacker bzw. artenarmes Frischgrünland.

Der Teilbereich Ost der Einbeziehung liegt im Westen der Ortslage Daugzin westlich der Landesstraße L26. Der Bereich ist unbebaut und wird als Ackerfläche genutzt. Prägend ist die Wohnnutzung Daugzin 2b, 6, 40 und 47.

1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Daugzin

Der Geltungsbereich wird durch die örtliche Straße erschlossen. An der Straße steht eine Baumreihe.

Die Fläche ist intensiv genetzter Lehmacker.

4. Planungsanlass und Planungsziel

Planungsziel der vorliegenden Einbeziehungssatzung ist die Ausweisung von Bauflächen für Wohnungsbau im Ortsteil Daugzin.

Die Gemeinde Rubkow kann derzeit der Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken nicht entsprechen.

Die Gemeinde beabsichtigt zusätzlich 8 neue Wohngrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen.

Um den nun geplanten Bauabsichten gerecht werden zu können, ist es notwendig, die geplanten Standorte in den Innenbereich einzubeziehen und Baurecht über eine Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung zu schaffen.

5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

Die Gemeinde Rubkow hat keinen Flächennutzungsplan. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Daugzin der Gemeinde ist seit dem 16.10.2010 wirksam. Die Ergänzungsgrundstücke sind inzwischen größtenteils bebaut. Offen sind noch die Flurstücke 20 und 22 der Flur 9 und 23 und 24 der Flur 11. Davon werden die Flurstücke 23 und 24 als Koppel genutzt und stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Der Einbeziehungsbereich West beinhaltet die Wohnbebauungen Daugzin 15, 15a, 16 und 16a und wird im Osten von Wohnbebauung (Daugzin 14 und 14a) begrenzt. Im Südosten grenzt ein Stallgebäude an. Im Norden und Süden grenzen Ackerflächen an.

Der Einbeziehungsbereich Ost wird durch die Wohnbebauungen Daugzin 2b und 40 begrenzt; sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite Daugzin 47 und die im Bau befindlichen Daugzin 46 und 48. Im Osten grenzen Ackerflächen an.

Durch die Einbeziehung der Planbereiche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfährt der vorhandene Siedlungsbereich eine sinnvolle Ergänzung.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist der Fall, da der Bereich durch die vorhandene Bebauung hinreichend geprägt wird. Die benachbarte Bebauung sind bis auf eine Ausnahme Wohngebäude. Der Stall steht nicht in der ersten Reihe an der Straße, sondern ist zurückgesetzt. Mit der Satzung wird Baurecht für weitere Wohnbebauung geschaffen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

Nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 ist eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1

1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Daugzin

Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen, also keine Schutzgebiete tangiert oder beeinträchtigt werden.

Zusammen mit den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, den GGB-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000. Das nächstgelegene GGB-Gebiet ist das DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“, das mehr als 9 km vom Geltungsbereich der Planung entfernt ist. Das nächstgelegene SPA-Gebiet ist das DE 2147-401 „Peentallandschaft“, welches ebenfalls fast 2 km südlich des Geltungsbereiches liegt. Aufgrund der großen Entfernung hat der Planbereich keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete.

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass Wohnungsbauvorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störanfällig sind. Die Planung steht nicht im Verdacht, Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich der Einziehungssatzung regeln sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Zulässigkeiten werden so geregelt, dass sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Daher werden keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die prägende Bebauung wird als allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Die prägenden Gebäude sind alle eingeschossig.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze

In der Einziehungssatzung wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert. Die vordere Baugrenzen befinden sich im Abstand von 6 m zur Flurstücksgrenze der Straße.

Die Baufelder haben eine Tiefe von 18 m.

6.3 Erschließung

Wegen der Wirkung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, Flächen zum unbeplanten Innenbereich zu erklären, ist für Vorhaben die gesicherte Erschließung Voraussetzung für das Verfahren.

Die Einziehungsbereich werden durch die Kreisstraße und die örtliche Straße verkehrlich erschlossen.

1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Daugzin

6.4 Ver- und Entsorgung

Die versorgungstechnische Erschließung ist durch das Vorhandensein der Hauptversorgungsleitungen (Stromkabel, Trinkwasser, Telekommunikation) gesichert. Die Abwasserentsorgung ist individuell zu lösen.

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Kompensationsmaßnahmen

- M1 Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 11.277,30 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro 1 m² beanspruchter Ergänzungsfläche sind vom jeweiligen Bauherrn 1,63 Ökopunkte zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Möglich wäre die Verwendung des ca. 4,8 km nordöstlich gelegenen Kontos VG-029 „Anlage extensiver Mähwiesen bei Warnekow und Lentschow“ (Betreiber Philipp Kowolik, Tel. 03836-202692 / 03836-201256, E-Mail: peeneland-hohendorf@t-online.de), da dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wie das Vorhaben liegt.

6.6 Hinweise

6.6.1 Geschützte Bäume

Im Bereich der Straße und teilweise auch im Randbereich der Grundstücke befinden sich gesetzlich geschützte Bäume. Diese Bäume sind zu erhalten.

6.6.2 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

1. Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Daugzin

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Rubkow,

Der Bürgermeister

Siegel