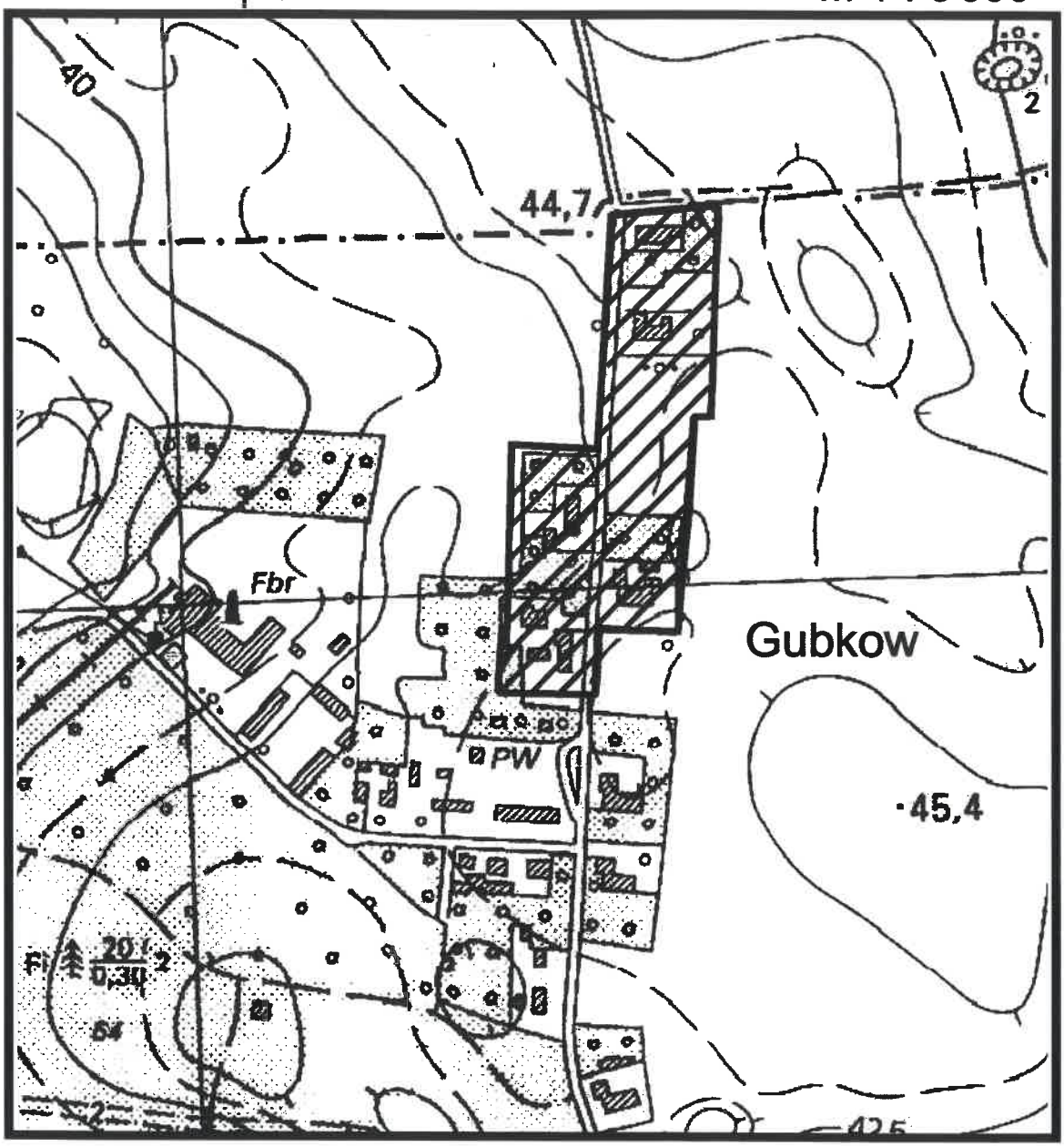
Übersichtsplan M 1 : 5000



Gemeinde Sanitz

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

Klarstellungsatzung für den nördlichen Teilbereich des Ortes Gubkow

Sanitz, September 2009

GEMEINDE SANITZ 8 LANDKREIS BAD DOBERAN

Hünecke
Bürgermeister

Begründung zur Satzung über die Klarstellung des nördlichen Teilbereiches des Ortes Gubkow gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Inhalt:

		Seite
I.	Ziel und Zweck der Satzung, Auswirkungen	3
II.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
III.	Lage und Umfang des Satzungsgebiets	4
IV.	Eingriffe in Natur und Landschaft	5
V.	Weitere Hinweise für eine Bebauung im Geltungsbereich der Satzung	5

Verfasser:

TÜV NORD Umweltschutz

TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKMV 505-91-3-d

TEL.: (0381) 7703 440
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de

I. Ziel und Zweck der Satzung, Auswirkungen

Die Gemeinde Sanitz verfügt mit dem Flächennutzungsplan über ein vorbereitendes Steuerungselement für die städtebauliche Entwicklung. Unter Einbeziehung auch unbebauter Flächen wird im Flächennutzungsplan für den Ort Gubkow die Darstellung als Wohnbaufläche getroffen.

Da im Ort Gubkow bislang kein städtebaulicher Steuerungsbedarf erkennbar war, wurde von der Aufstellung einer Innenbereichssatzung etwa im Sinne der Darstellung des Flächennutzungsplans abgesehen

Ausgelöst durch privates Baubegehren soll nun mit den Mitteln einer räumlich begrenzten städtebaulichen Satzung nach § 34 BauGB ein planungsrechtliches Instrument geschaffen werden, um die städtebauliche Entwicklung des Ortes geordnet zu steuern.

Bei der Beurteilung von geplanten Vorhaben haben sich im nördlichen Teilbereich des Ortes Gubkow Unsicherheiten ergeben. Für diesen Bereich soll eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Damit wird sichergestellt, dass Vorhaben im Geltungsbereich der Klarstellungsatzung ausschließlich auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt werden.

Die Beurteilung von Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB ist auch dann zutreffend, wenn sich die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteil durch den gezielten Rückbau vorhandener baulicher Anlagen im Randbereich scheinbar nach "Innen" verlagert.

Da derzeit kein weiterer Ansiedlungsdruck zu verzeichnen ist, sieht die Gemeinde Sanitz momentan davon ab, für die gesamte Ortslage eine Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und gegebenenfalls Nr. 3 BauGB aufzustellen.
Der aktuelle Ordnungsbedarf ist auf den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung begrenzt.

Auswirkungen der Satzung

Da es für das Vorliegen eines "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" auf die tatsächlichen Gegebenheiten ankommt -wenn der Bebauung ein gewisses Gewicht zukommt-, hat die Satzung insoweit Klarstellungscharakter, als sie darauf begrenzt ist, die Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen.

Mit der vorliegenden Satzung wird für den Klarstellungsbereich, also den im Bestand vorhandenen bebauten Bereich, die Innenbereichsqualität konstitutiv festgestellt.
Dies geht einher mit der im Flächennutzungsplan vorgenommene Darstellung dieser Flächen als Wohnbaufläche.

Die Bedürfnisse des privaten Vorhabenträgers/Bauherrn hinsichtlich der baulichen Nutzung werden ohne Widersprüche zu angrenzenden Nutzungen oder beispielhafte Wirkungen befriedigt.

Die vorhandenen Systeme der technischen Infrastruktur und der Erschließungsanlagen werden konsequent ausgenutzt und ausgelastet.

Bezüglich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden hier keine Eingriffe vorgenommen und für die angrenzenden Nutzungen keine restriktiven Auswirkungen ausgelöst.

Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen ist im Satzungsgebiet grundsätzlich auf die Prägung aus dem Bestand abzustellen. Hier ist von einem allgemeinen Wohngebiet auszugehen.
Insgesamt wird die Satzung zur Erleichterung des Umgangs mit Vorhaben in ihrem Geltungsbereich beitragen.

Mit der Aufstellung der Klarstellungssatzung wird sie allein maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben.
Auswirkungen auf Gebiete außerhalb der Satzung werden nicht erwartet.

§ 35 BauGB (Außenbereich) ist bei der Beurteilung von Vorhaben nicht mehr anzuwenden.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Klarstellungssatzung für den nördlichen Teilbereich des Ortes Gubkow ist deutlich zu machen, dass für die übrigen Teile des Ortes lediglich hier keine Festsetzungen getroffen werden.

Für die überwiegenden weiteren Teile des Ortes Gubkow, die nicht von der Satzung erfasst werden, ist eine eindeutige Innenbereichsqualität festzustellen. Neben einigen Baulücken innerhalb dieser Innenbereichsflächen, die bereits jetzt einer Bebauung zugänglich sind, verfügen weite Teile des Ortes Gubkow über das Potential im Wege einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Innebbereichsqualität zu erlangen und somit bei entsprechendem Ausgleich einer Bebauungsmöglichkeit zugeführt zu werden.
Da dort bislang aber kein aktueller Handlungsbedarf bestand, wurde bislang von der Aufstellung einer entsprechenden Satzung abgesehen.

Auch ohne eine entsprechende Satzung ist für weite Teile des Ortes Gubkow auch nach Erlass der vorliegenden Satzung von einer Innenbereichsqualität auszugehen.
Mit dem räumlich begrenzten Geltungsbereich der vorliegenden Satzung wird der verbleibende Teil des Ortes Gubkow in keiner Weise etwa im Umkehrschluss dem Außenbereich zugeordnet.

II. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Als Rechtsgrundlage für die Aufstellung einer Klarstellungssatzung ist allein § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB heranzuziehen, welche sich auch mit der Einführung des EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) und durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) nicht gravierend geändert hat.

Weiterhin wird § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB so interpretiert, dass, wenn zum Zwecke der alsbaldigen Errichtung eines Ersatzbauwerkes das letzte zum Bebauungszusammenhang gehörende Gebäude beseitigt wird, dieses Grundstück nicht seine Innenbereichsqualität verliert.

Die Satzung kann sich, unabhängig von der Größe eines Ortsteils, auf einen Teil des Ortsteils beziehen.

Der Erlass dieser Satzung steht grundsätzlich im freien Ermessen der Gemeinde. Nach § 34 Abs. 6 sind für den Erlass einer Klarstellungssatzung, außer der Bekanntmachungsvorschrift, keine bundesrechtlichen Verfahrensregelungen vorgesehen. Bei der Bekanntmachung ist §10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

Jedoch bedarf die Klarstellungssatzung als kommunale Satzung nach den Festlegungen des Kommunalrechts eines Satzungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung.

III. Lage und Umfang des Satzungsgebiets

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ein Areal von ca. 3,4 ha.
Erfasst wir der im Zusammenhang bebaute Bereich an der Landesstraße 191 "Am Damm" in Richtung Sanitz.

Zur Darstellung der Festsetzungen der Satzung wurden die Angaben des Katasteramtes Bad Doberan, Gemarkung Gubkow, Flur 1, im Maßstab 1:1500 verwendet. Diese Unterlagen wurden durch örtliche Aufnahme und Luftbildangaben im Juni 2009 ergänzt.

Neben den baulich genutzten Flächen werden auch die der Erschließung dienenden Verkehrs- und Versorgungsflächen sowie andere städtebauliche Funktionsflächen von der Satzung erfasst.

Das Gebiet der Satzung befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III Oberflächenwasserfassung "Warnow". Hierbei ist zu beachten, dass diese Schutzzone der Gewinnung von Trinkwasser aus Oberflächenwasser dient und somit besondere Sorgfaltspflicht geboten ist. Die weitergeltende Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet "Warnow" (Oberflächenwasser) basiert auf dem Beschluss Nr. 54-15/80 vom 27.03.1980 des Bezirkstages Rostock. Die sich aus der nach § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) weitergeltende Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet "Warnow" (Oberflächenwasser) ergebenden Bestimmungen sind bei Vorhaben und Nutzungen innerhalb dieser Zone zu beachten. Die Lagerung von und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist der unteren Wasserbehörde (Landrat des Landkreises Bad Doberan) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V anzuzeigen.

Im Westen tangiert das Landschaftsschutzgebiet **102**, "Wolfsberger Seewiesen" den Geltungsbereich der Satzung.

IV. Eingriffe in Natur und Landschaft

Für die von der Satzung erfassten Flächen besteht grundsätzlich bereits die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung.

Alle Flächen, die von der Satzung erfasst werden nehmen derzeit am im Zusammenhang bebauten Ortsteil teil und sind unter Berücksichtigung der sonstigen Regelungen des § 34 BauGB, hier insbesondere die Absätze 1 und 2 sowie die Absätze 3 und 3a, uneingeschränkt baulich nutzbar.

Nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB sind im Zuge der Aufstellung einer Klarstellungssatzung neben der Feststellung des Geltungsbereichs keine Festsetzungen zu treffen. Auch nicht hinsichtlich eines Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, so weit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist in einer bestehenden Innenbereichssituation der Fall.

Biotop- oder artenschutzrechtliche Bestimmungen sind davon natürlich nicht berührt.
Die entsprechenden Bestimmungen entfalten ihre Wirkung auch im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

V. Weitere Hinweise für eine Bebauung im Geltungsbereich der Satzung

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass keine Funde bekannt sind.
Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden (auffällige Bodenverfärbungen), gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle in unverändertem Zustand bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.
Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Erkenntnisse über **Altlasten** liegen für den Geltungsbereich der Satzung nicht vor.
Sollten bei Erdarbeiten jedoch Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Bad Doberan über diesen Tatbestand zu informieren. Der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.07.2007 (BGBl. I S. 1462), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Anfallende **Abfälle** sind gemäß des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.09.2007 (BGBl. I S. 1666) und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V Gl. Nr. 2129-1), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V 2004 S. 1942) sowie der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Bad Doberan (Abfallsatzung) vom 27. September 2006 und Beschluss-Nr. 116-13/2006 zu entsorgen. D.h. die Abfallentsorgung ist ordnungsgemäß und grundstücksbezogen sicherzustellen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen **Überschussböden** anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. IS.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Das Gebiet der Satzung ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten **kampfmittelverdächtige** Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt der Gemeinde Sanitz hinzuzuziehen.

Auf den Grundstücken sind im Rahmen der Bauanträge die entsprechenden **Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer** im Sinne des § 45 LBauO M-V vorzusehen.
Bereitstellungsplätze sind so anzulegen, dass eine leichte Reinigung möglich ist und sie müssen auch allen Erfordernissen des Arbeitsschutzes "Verhalten bei der Müllsammlung" BGV C 27 insbesondere §§ 10, 11 genügen. Die Abfallentsorgung erfolgt nur aus dem öffentlichen Bereich - private Flächen/Straßen werden nicht befahren und eine Mülltonne wird höchstens 10 m von der Bereitstellung bis zum Müllwagen von den Müllwerkern ungehindert transportiert.
Hausmüll und alle anderen in Haushalten anfallenden Abfälle sowie gewerblicher Siedlungsabfall zur Beseitigung nach § 3 Abs. 7 GewAbfV sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für Grundstücke, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Gewerbliche Einrichtungen sichern den Anschluss durch einen Vertrag mit der zuständigen Entsorgungsfirma als Drittbeauftragten des Landkreises ab.
Anfallende Abfälle zur Verwertung im gewerblichen Bereich sind vom Abfallbesitzer eigenständig ordnungsgemäß einer Verwertung zu zuführen sind. Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen, als Drittbeauftragten, schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumnis dieser Meldepflicht trägt der Antragsteller alle zusätzlichen Kosten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung **Bohrungen** niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, [RGBl. I S. 1223] in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 10.12.2001 BGBl. I S. 2992, meldepflichtig.

Das anfallende **Niederschlagswasser** soll in geeigneten Fällen, je nach Bodenart, auf den Grundstücken versickert werden. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist zu erbringen. Für überschüssige Niederschlagswassermengen sowie für die anstehenden Wassermengen von den öffentlichen Bereichen ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Dieses ist der unteren Wasserbehörde und dem Zweckverband "Kühlung" vorzulegen. Für die Einleitung von gefasstem Niederschlagswasser in die vorhandene Vorflut ist gemäß § 8 LWaG bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Eventuell notwendige **Grundwasserabsenkungen** im Rahmen von Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen einer Erlaubnis gemäß § 8 LWaG, die durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan zu erstellen ist.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme von landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen, wie **Meliorationsanlagen** in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen, sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Hinsichtlich vorhandener **Anlagen der Versorgungsunternehmen** sind die jeweiligen speziellen Bestimmungen zu berücksichtigen.
Der Anschluss an diese Anlagen ist mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen.
Das betrifft insbesondere die Elektroenergie- und Gasversorgung, die Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung sowie Telekommunikationsanlagen.

