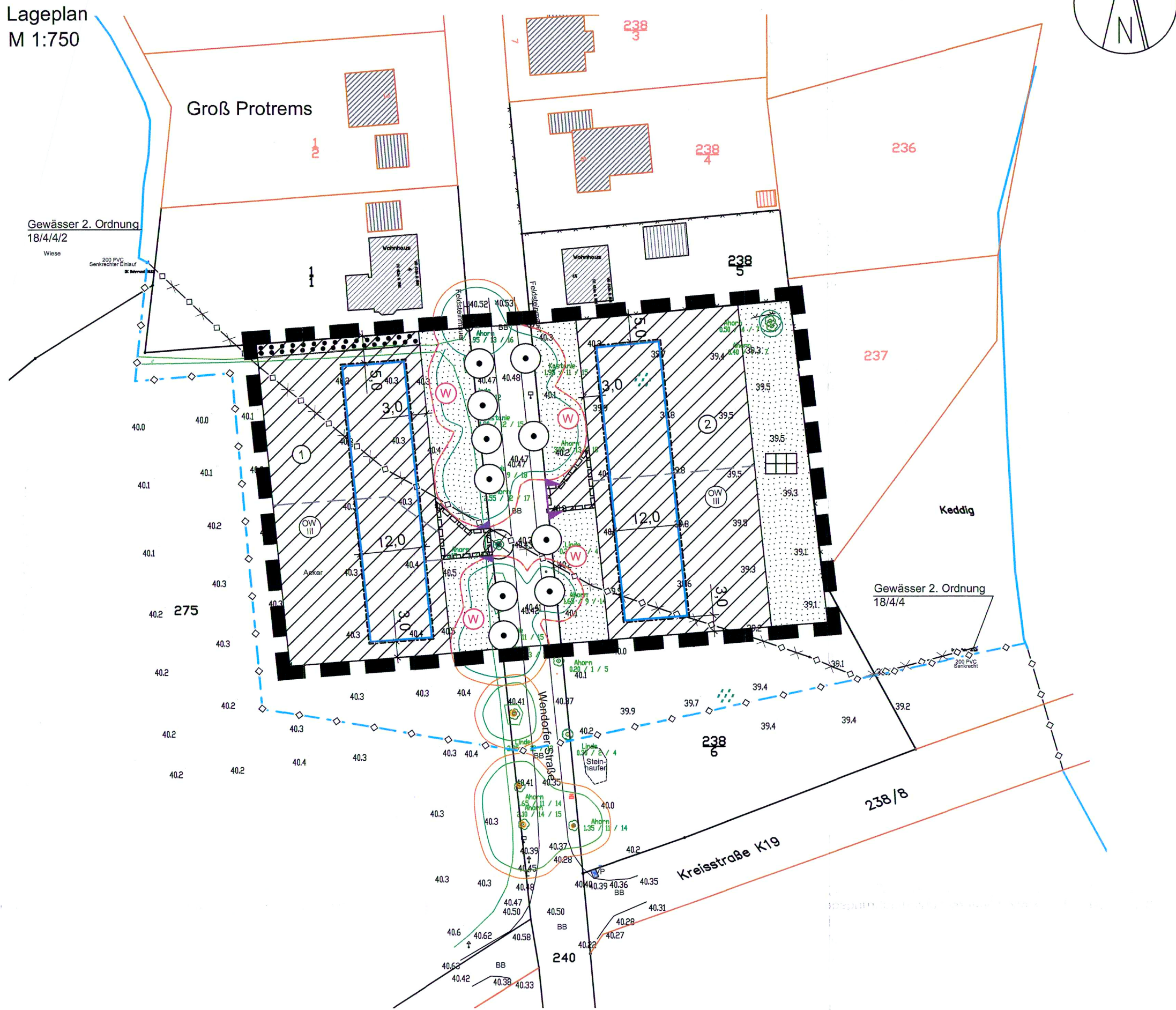


SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF über die

1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Groß Potrems (ehemals Gemeinde Prisannewitz)



Zeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)
	Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) mit lfd. Nummerierung
	Baugrenzen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Baugrenze
	Verkehrsflächen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Einfahrtbereich
	Hauptabwasserleitung (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
	Verrohrtes Gewässer 2. Ordnung, unterirdisch, künftig fortfallend
	Grünflächen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Hausgarten
	Wurzelschutzbereich
	Erhaltung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Sonstiges
	Nachrichtliche Übernahme (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)
	Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone III
	Darstellungen ohne Normcharakter
	vorhandenes Gewässer 2. Ordnung, offener Graben
	geplantes Gewässer 2. Ordnung, unterirdisch, i. R. d. Umverlegung des verrohrten Gewässers
	vorhandener Baum mit Krone und Wurzelschutzbereich
	vorhandener Baum, künftig fortfallend
	vorhandene Gebäude, gemäß ALK
	vorhandene Gebäude, gemäß Luftbild
	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	vorhandene Geländehöhen im m ü. NN (DHHN 2016)
	in Aussicht genomme Grundstücksteilung
	zukünftig entfallend

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Golnik, Rostock, Stand: Januar 2022;
digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2022; eigene Erhebungen

Planverfasser:
Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fritze
Losestraße 25
23966 Usteritz
Tel. 03841 8240700
info@sp-usternitz.de www.sp-usternitz.de

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dummerstorf vom 30.01.2024 folgende Satzung über die 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Groß Potrems, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung**
(1) Die Satzung über die 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Groß Potrems (ehemals Gemeinde Prisannewitz) umfasst das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.
(2) Der Lageplan mit der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.
- § 2 Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(1) In den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Ergänzungsflächen wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass Ferienhäuser und Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO unzulässig sind.
(2) In den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Ergänzungsflächen ist nur die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden zulässig.
- § 3 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen**
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Herstellung der Grundstückszufahrten für die Ergänzungsflächen 1 und 2 ist nur innerhalb der festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig.
- § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB, § 202 BauGB)
(1) Die zum Erhalt festgesetzte Siedlungshöhe sowie die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
(2) Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wurzelschutzbereich“ ist als Rasenfläche zu gestalten, zu erhalten und zu pflegen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.
(3) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.
(4) Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Hinweise

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 bis 4 BauGB.

Nach § 19 NatSchAG M-V und nach dem Alleenerlass für Mecklenburg-Vorpommern (AlErl M-V) sind Alleen gesetzlich geschützt. Nach § 19 Abs. 1 Satz 2 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) sind alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von Alleen und einseitigen Baumreihen führen können, verboten. In der Folge von Beeinträchtigungen oder Fällungen von Allee-Bäumen sind diese zu ersetzen und nach dem Alleenerlass M-V durch Ersatzleistungen auszugleichen.

Während der Bautätigkeiten innerhalb der ausgewiesenen Bereiche für die Erschließungszufahrten sind Schutzmaßnahmen für die anschließenden Alleebereiche zu treffen (Nr. 6, 5, 12 und 14 der Baumliste in der Begründung zu entnehmen): am äußeren Rand des Wurzelschutzbereiches (Kronenraufe zzgl. 1,5 m), sind 2,0 m hohe Bauzäune zu stellen, so dass eine Befahrung des Wurzelschutzbereiches sowie Ablagerungen von Baumaterial innerhalb des Wurzelschutzbereiches ausgeschlossen werden können.

Reptilienschutzzaun/Amphibienschutzzaun: Um ein Einwandern von Reptilien und Amphibien in die Bauflächen zu vermeiden, ist durch Fachpersonal ein Reptilienschutzzaun bzw. Amphibienschutzzaun als Abgrenzung zu Lebensräumen potenziell vorkommender Amphibien oder Reptilien, wie z.B. der Zauneidechse, aufzustellen. Hierfür ist der Zaun an den Grenzen der Ergänzungsfläche 1 westlich und südlich sowie an der Grenze der Ergänzungsfläche 2 östlich und südlich aufzustellen. Über den Zeitraum der Bautätigkeiten ist der Zaun zu belassen und stets funktionstüchtig zu halten. Werden dennoch bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, sind die Arbeiten in dem Bereich sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu protokollieren. Sollten die Erdarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar abgeschlossen sein, kann auf die Anlage des temporären Reptilienzaunes/Amphibienzaunes verzichtet werden.

Das mit den naturschutzfachlichen Eingriffen verbundene Kompensationserfordernis von 8.092 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ist durch das Ökokonto „DBR-005“ der Gemeinde Dummerstorf auszugleichen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone, Schutzzone III für Oberflächenwasser, des Schutzgebietes Warnow-Rostock. Die Schutzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet „Warnow“ (Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 27. März 1980) des Bezirksrates Rostock ist einzuhalten. Diese Verordnung wurde mit dem § 136 Abs. 1 des Landeswassergesetzes M-V in gültiges Recht überführt. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Das Satzungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Dummerstorf, Griebnitzter Weg 2 in 18196 Dummerstorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung wurde am 01.09.2020 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Dummerstorfer Amtsanzeiger“ am 15.09.2020 sowie auf der Internetseite der Gemeinde Dummerstorf erfolgt.
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 20.09.2022 beteiligt worden.
- (3) Die Gemeindevertretung hat am 30.08.2022 den Entwurf der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Groß Potrems mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- (4) Der Entwurf der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Groß Potrems, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, die Begründung haben in der Zeit vom 26.09.2022 bis zum 27.10.2022 während der Dienstzeiten im Rathaus Dummerstorf gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde Dummerstorf verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Dummerstorfer Amtsanzeiger“ am 15.09.2022 sowie auf der Internetseite der Gemeinde Dummerstorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 20.09.2022 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dummerstorf, den 05.02.24 (Siegel)
Der Bürgermeister

(5) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.01.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(6) Die 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Groß Potrems, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wurde am 30.01.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.

Dummerstorf, den 05.02.24 (Siegel)
Der Bürgermeister

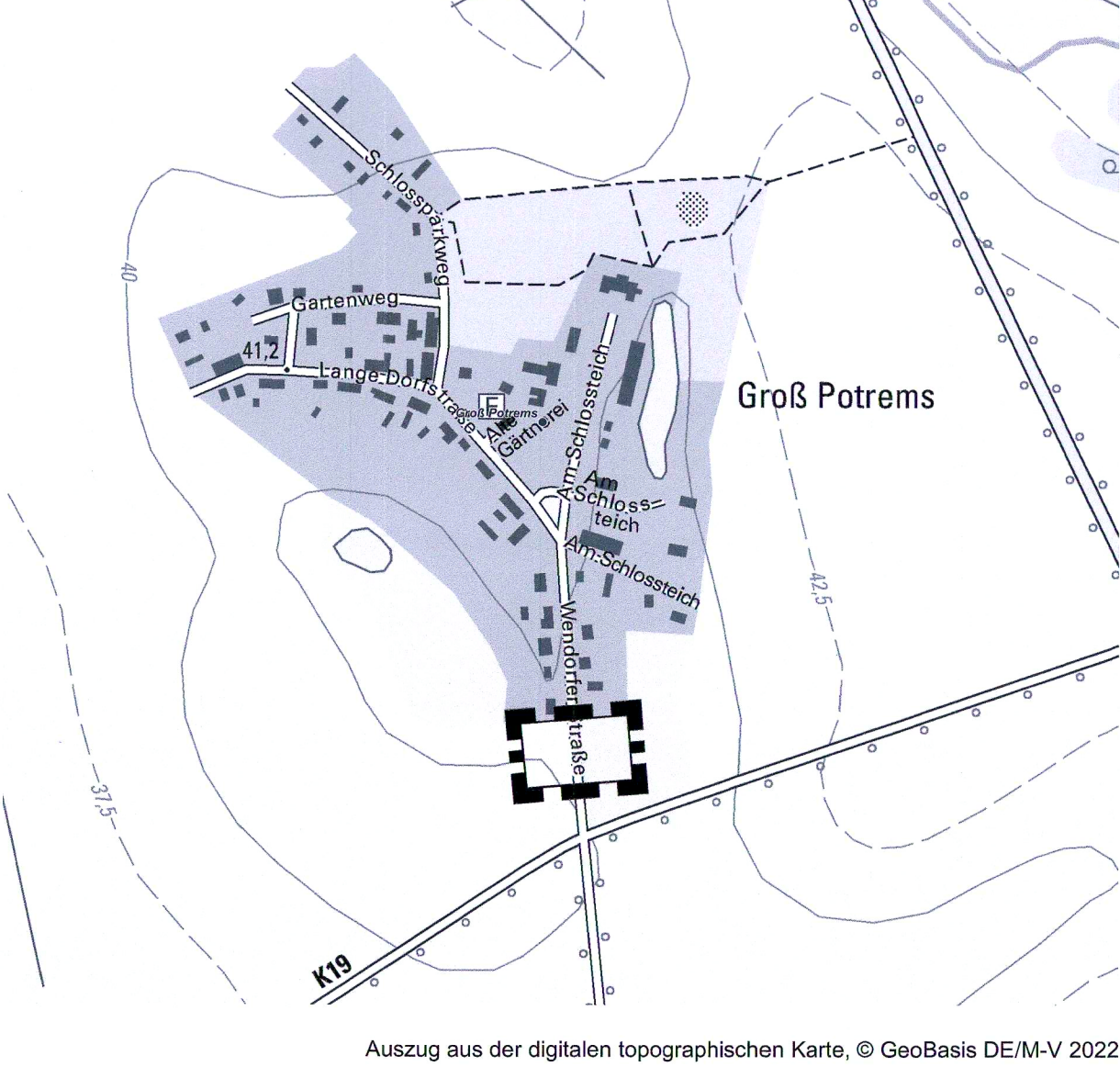
(7) Die Satzung über die 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Groß Potrems, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Dummerstorf, den 05.02.24 (Siegel)
Der Bürgermeister

(8) Der Satzungsbeschluss über die 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Groß Potrems sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 16.02.24 durch Veröffentlichung im „Dummerstorfer Amtsanzeiger“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.02.24 in Kraft getreten.

Dummerstorf, den 16.02.24 (Siegel)
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Satzung der Gemeinde Dummerstorf über die 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Groß Potrems (ehemals Gemeinde Prisannewitz)

Satzungsbeschluss

30.01.2024