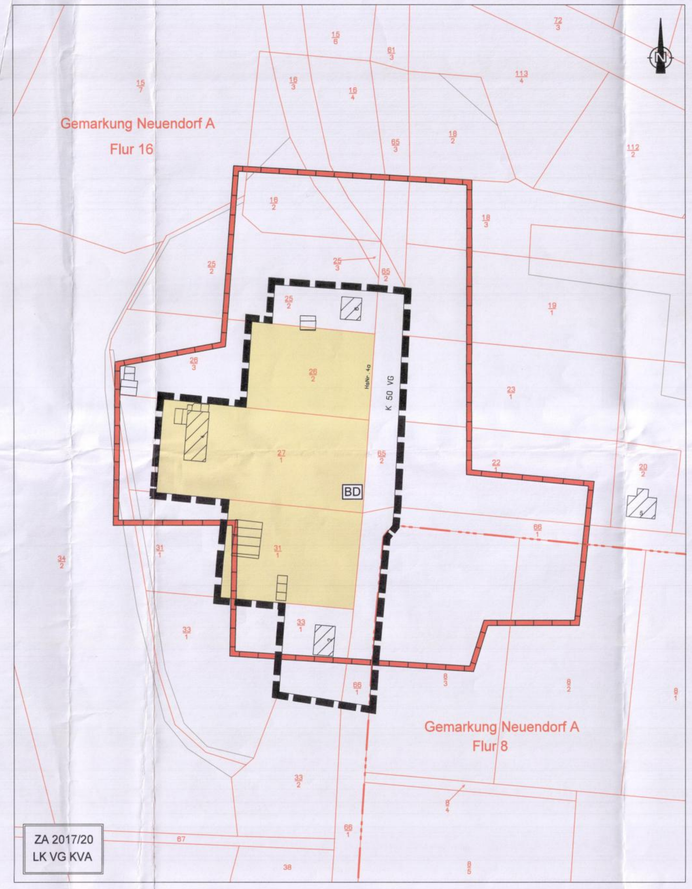
Außenbereichssatzung
für den Ortsteil Kurtshagen der Gemeinde Ducherow
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1:1000

0 20 40 60 80 100m



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung

Kennzeichnung der Flurstücke, auf denen eine Bebauung zulässig ist

2. Hinweise

z. B. 26/2 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

Flurgrenze

vorhandene Bebauung Hauptgebäude

vorhandene Bebauung Nebengebäude

3. Nachrichtliche Übernahme

BD Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Bodendenkmal, Gemarkung Neuendorf A, Fundplatz 11
Anmerkung: Der Untergrund der Ortslage Kurtshagen stellt in seiner Gesamtheit ein bedeutendes Bodendenkmal gemäß § 2 Abs.1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern dar.

SATZUNG

zur Festlegung der Grenzen des bebauten Außenbereiches

(Außenbereichssatzung)

Nach § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331) und § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ducherow am ..... die nachfolgende Satzung über das Bauen im Außenbereich (Außenbereichssatzung) beschlossen und für die Gemeinde Ducherow, Ortsteil Kurtshagen erlassen.

§ 1
Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung gilt für den Bereich, der in der Planzeichnung (Teil A) als Satzungsgebiet im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt ist. Die Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB, die Wohnzwecken dienen, nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 in Verbindung mit § 35 Abs. 6 BauGB. Es sind nur Wohngebäude zulässig, die dem Dauerwohnen dienen.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3
Nähere Bestimmungen

Es sind innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) markierten Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraße ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal jeweils zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.

Für die Gebäude wird Eingeschossigkeit festgelegt. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

Eine Neubebauung hat sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der äußeren Gestaltung in das nähere bauliche Umfeld einzufügen.

Bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand ist eine Höhenentwicklung größer als ein Vollgeschoss zulässig, sofern die entsprechende Geschossigkeit bereits vor dem Inkrafttreten der Satzung vorhanden war.

§ 4
Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung tritt gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ducherow, 13.12.2018
Ort, Datum

Unterschrift

Allgemeine Hinweise

1 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden Belange der Bodendenkmalpflege berührt.

Denkmale sind gemäß § 2 (1) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) Sachen, Mehrheit 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 ihr die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V].

Gemäß § 1 (3) DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt.

2 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald verfügt seit dem 1. Januar 2017 über eine neue einheitliche Satzung zur Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS).

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (http://www.kreis-vg.de) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (http://www.vevg-karlsburg.de) verfügbar.

Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

Unbelasteter Erdaushub ist möglichst am Anfallort wieder einzubauen.

3 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle

Der Straßenbaulastträger ist bezüglich eventuell zu errichtender Grundstückszufahrten zu beteiligen.

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

Bei Verkehrsraumeinschränkungen auf der Kreisstraße 50 VG ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 StVO zu beantragen. Dem Antrag sind die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

4 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Hoch- und Tiefbau

Für Zufahrten und die Anbindung der zu bebauenden Grundstücke an Ver- und Entsorgungsträger sind beim Sachgebiet Hoch- und Tiefbau/Kreisstraßenmeisterei gesonderte Stellungnahmen einzuholen.

5 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Bodenschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

6 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in keiner rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone.

Die Trinkwasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgung zu realisieren. Die Anschlussgenehmigung für die geplanten Baugrundstücke ist beim zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser einzuholen.

Die Abwasserentsorgung in der Ortslage Kurtshagen erfolgt derzeit über grundstückseigene Kleinkläranlagen und Abwassersammelgruben.

Der Bau und der Betrieb von Kleinkläranlagen ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig. Die Errichtung von Abwassersammelgruben ist anzeigepflichtig. Zuständig für die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnisse bzw. für die Bearbeitung der Anzeigen ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf den betreffenden Baugrundstücken versickert werden.

7 Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

8 Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde 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 (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.

Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de sind unter „Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

9 Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern

Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung:
Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung – BaustellV – vom 10. Juni 1998, BGBl. I S. 1283).

10 Belange de s Naturschutzes

Der vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Es sind die Bestimmungen der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Flächen, die gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in die Außenbereichssatzung aufgenommen werden, ist der Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 15 BNatSchG auszugleichen.

- **Gehölzbestand**

Bei der Einordnung der Gebäude ist vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen.

Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen.

- **Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Verursacher auszugleichen.

Die Bilanzierung des Eingriffs und die vorzunehmende Ausgleichspflanzung sind im jeweiligen Bauantragsverfahren durch den Antragsteller vorzulegen.

Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrer Artzusammensetzung der potenziell natürlichen Vegetation entsprechend zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

12 Flächenversiegelungen

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken auf Stellflächen, Zufahrten, Wegen u. a. ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Außenbereichssatzung für den Ortsteil Kurtshagen der Gemeinde Ducherow wird auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ducherow vom 13.11.2017 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land am 15.06.18 erfolgt.

   Ducherow, 14.06.18 — Der Bürgermeister — Siegel

2. Die Gemeindevertretung Ducherow hat in ihrer Sitzung am 28.05.2018 den Entwurf der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Kurtshagen der Gemeinde Ducherow mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Ducherow, 29.05.2018 — Der Bürgermeister — Siegel

3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Kurtshagen der Gemeinde Ducherow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, lagen gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.18 bis zum 18.07.18 während folgender Zeiten

Montag	7:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 12:30 Uhr bis 15:00 Uhr
Dienstag	7:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 12:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch	7:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 12:30 Uhr bis 15:00 Uhr
Donnerstag	7:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 12:30 Uhr bis 15:00 Uhr
Freitag	7:00 Uhr bis 12:00 Uhr

   zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

   Der Entwurf der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Kurtshagen der Gemeinde Ducherow sowie die Begründung sind auch im Internet über die Homepage des Amtes Anklam-Land unter der Adresse http://www.amt-anklam-land.de/cms/front_content.php?idart=85, eingestellt.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Satzungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 15.06.18 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Ducherow, 17.09.18 — Der Bürgermeister — Siegel

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.06.18 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

   Ducherow, 21.09.18 — Der Bürgermeister — Siegel

5. Die Gemeindevertretung Ducherow hat in ihrer Sitzung am 18.11.18 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Ducherow, 20.11.18 — Der Bürgermeister — Siegel

6. Der katastermäßige Bestand am 12.12.2018 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte und Grenzen gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 250 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Hansestadt Anklam, 12.12.2018 — Kataster- und Vermessungsamt — Siegel

7. Der Entwurf der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Kurtshagen der Gemeinde Ducherow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.11.18 von der Gemeindevertretung Ducherow beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ducherow vom 18.11.18 gebilligt.

   Ducherow, 20.11.18 — Der Bürgermeister — Siegel

8. Die Außenbereichssatzung für den Ortsteil Kurtshagen der Gemeinde Ducherow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Ducherow, 20.11.18 — Der Bürgermeister — Siegel

9. Die Außenbereichssatzung für den Ortsteil Kurtshagen der Gemeinde Ducherow ist im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land am 12.12.18 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Die Außenbereichssatzung mit der Begründung ist auch im Internet über die Homepage des Amtes Anklam-Land unter der Adresse http://www.amt-anklam-land.de/cms/front_content.php?idart=85 eingestellt.

   Die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am 12.12.18 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden.

   Die Außenbereichssatzung für den Ortsteil Kurtshagen der Gemeinde Ducherow tritt mit Ablauf des 13.12.18 in Kraft.

   Ducherow, 13.12.18 — Der Bürgermeister — Siegel

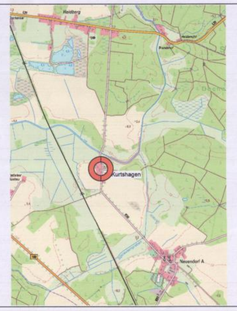
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05. September 2011;
- 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 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

Gemeinde Ducherow

Außenbereichssatzung
für den Ortsteil Kurtshagen der Gemeinde Ducherow
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Übersichtslageplan zur Lage der Außenbereichssatzung



Plangrundlagen:

- Flurgrenzen aus aktuellen ALKIS-Daten vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand Januar 2018)

Auftraggeber:
Amt Anklam-Land
Gemeinde Ducherow
Amtsweg 1
17389 Ducherow

Auftragnehmer:
Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
Hochbau- und Stadtplanung · Verkehrs- und Tiefbau · Vermessung
Mitglied der Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern · Zertifizert nach DIN EN ISO 9001 · Reg.-Nr. 29802/01
Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH · August-Bebel-Straße 39 · 17489 Greifswald
www.ingenieurbuero-neuhaus.de · greifswald@neuhaus.de
Fax-Nr. 03834 / 8 08 80 · Tel-Nr. 03834 / 8 08 80 - 0

Datum: 06.11.2018
Maßstab: 1 : 1000

H/B = 594 / 1040 (0.62m²)

Allplan 2019