

**3. ÄNDERUNG
DER ABRUNDUNGSSATZUNG
DER GEMEINDE GNEVEN
FÜR DEN ORT
GNEVEN
NACH § 34 (4) 3 BauGB**

Oktober 2011

architekten und stadtplaner
stutz & winter

B e g r ü n d u n g
zur 3. Änderung der Abrundungssatzung
der Gemeinde Gneven
für den Ort Gneven
gem. § 34 (4) 3 BauGB

I N H A L T :

- 1. Begründung**
 - 1.1 Allgemeines**
 - 1.2 Planungsgrundlagen**
 - 1.3 Rechtsgrundlagen**
 - 1.4 Territoriale Einordnung**
 - 1.5 Bestand / Angaben zur Gemeinde**
 - 1.6 Abgrenzung des Geltungsbereiches**
 - 1.7 Zulässigkeiten/Festsetzungen**
 - 1.8 Umweltrelevante Belange/Grünordnerische Festsetzungen**
 - 1.9 Erschließung**
 - 1.10 Immissionsschutz**
 - 1.11 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**
 - 1.12 Verfahrensstand**

- 2. 3. Änderung Abrundungssatzung M 1: 1000**

1. Begründung

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Gneven hat im Jahr 1992 eine Satzung nach § 34 (4) 1- 3 BauGB für den Ort Gneven aufgestellt. Im Jahr 1994 wurde die Satzung zum ersten Mal geändert. 2002 wurde die rechtskräftige Satzung zum zweiten Mal mit dem Ziel der Einbeziehung einer Außenbereichsfläche geändert.

Seit Sommer 2010 verfolgt die Gemeinde Gneven das Ziel, die rechtskräftige Abrundungssatzung für den Ort Gneven zum dritten Mal zu ändern. Der Anlass der 3. Änderung liegt in der weiteren städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet begründet.

Aufgrund der veränderten Marktsituation und auch unter der Berücksichtigung der raumordnerischen Belange ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen, für den Ort Gneven die bauliche Entwicklung über die Änderung der Abrundungssatzung zu steuern.

Hiefür steht der Gemeinde nach § 34 (4) 1-3 das Mittel der Abrundungssatzung zu Verfügung. Am 07.03.2011 wurde in der Gemeinde Gneven dieser Planungsschritt beschlossen.

Folgender Bereich befindet sich im Geltungsbereich der Änderung:

Gemeinde: Gneven

Gemarkung: Gneven

Flur: 1

Flurstücke: alle anteilig: 172/1 (Strasse); 189/4; 189/5; 189/6; 190; 191; 192/5

Planziel der Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauGB ist es, eine bislang als Außenbereich anzusprechenden Fläche innerhalb des Ortes Gneven in Richtung Vorbeck in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einzubeziehen.

Die Satzung muss mit einer **geordneten städtebaulichen Entwicklung** vereinbar sein.

§ 34 Abs. 5 Satz 2 ermöglicht zum Zwecke der Ergänzung und Modifizierung des Zulässigkeitsrechts im nicht beplanten Innenbereich die Aufnahme von einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB in die Satzung. Die Gemeinde Gneven macht auf diese Weise Gebrauch von der Möglichkeit, entsprechend den Anforderungen der geordneten städtebaulichen Entwicklung, im Satzungsgebiet einzelne Festsetzungen zu treffen.

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 BauGB bebaubar ist, werden sich mit der Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen rechtssicher regeln lassen.

1.2 Planungsgrundlagen

Die Änderung der Satzung wurde auf Basis einer aktuellen Flurkarte erarbeitet, digitalisiert und auf einen Maßstab von 1:1000 für die Planzeichnung gebracht.

Die Gemeinde Gneven verfügt über **keinen** rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Es wird durch die Gemeinde Gneven festgestellt und dargelegt, dass sich zukünftig keine weiteren städtebaulich relevanten baulichen Entwicklungen im Gemeindegebiet vollziehen werden, die eine Aufstellung eines Flächennutzungsplanes rechtfertigen. Aus diesem Grund wird die Gemeinde keinen Flächennutzungsplan erstellen.

Die städtebauliche Ordnung für den in der baulichen Entwicklung befindlichen Gemeindeteil wird durch die Abrundungssatzung sowie deren 3. Änderung hinreichend gesteuert.

1.3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Satzung ist das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I. S 619) sowie § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S.102), die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4. 1993, BGBl. I S. 466), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S.1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVObI. M-V 2004, S. 205) sowie der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S 66).

Mit der Willensbekundung der Gemeinde Gneven vom 07.03.2011 wurde das Änderungsverfahren eröffnet.

1.4 Territoriale Einordnung

Die Gemeinde ist im Amt Ostufer Schweriner See verwaltungstechnisch organisiert. Der Sitz des Amtes befindet sich in Rampe. Zur Gemeinde gehören die Dörfer Gneven und Vorbeck. Das Gemeindegebiet wird begrenzt im Osten durch die Gemeinde Kuhlen-Wendorf und die Stadt Crivitz, im Westen durch die Gemeinde Leezen, im Süden durch die Gemeinde Godern und im Norden durch die Gemeinde Langen Brütz.

Zur Landeshauptstadt Schwerin beträgt die Entfernung vom Ort Gneven aus ca. 15 km, zur Stadt Parchim ca. 40 km, zur Stadt Sternberg ca. 30 km.

Das Gemeindegebiet wird über die B 104 und L101 sowie über Landes- und Kreisstraßen sowie ländliche Wege erschlossen.

Die Gemeinde Gneven liegt in einem überaus reizvollen Landschaftsraum, der durch zahlreiche Seen und Wälder gekennzeichnet ist.

1.5 Bestand / Angaben zur Gemeinde/ Angaben zum Ort

Die Gesamtfläche der Gemeinde Gneven beträgt ca. 10,28 km².

Die Gemeinde hat ca. 390 Einwohner. Die Gemeinde Gneven befindet sich ca. 15 km östlich der Landeshauptstadt Schwerin.

Die Gemeinde Gneven liegt inmitten einer landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft. Fast ausschließlich Wiesen- und Waldflächen bestimmen das Umfeld von Gneven.

Gneven wurde erstmalig 1246 urkundlich erwähnt.

Zur geplanten weiteren Entwicklung des Dorfes wurde durch die Gemeinde der Änderungsbereich der Satzung so gefasst, dass sich das Plangebiet auf den städtebaulich erkennbaren Entwicklungsbereich an der Vorbecker Straße in Richtung Vorbeck beschränkt.

Der bauliche Gebäudebestand im Geltungsbereich der Änderung ist durch ein Wohngebäude (Haus- Nr. 5, Flurstück 189/6) mit Nebengelass und einiger Bungalows gekennzeichnet. Diese Gebäudestrukturen werden in die Satzung mit eingeschlossen und stellen den östlichen Abschluss des Geltungsbereiches der Satzung dar. Ansonsten ist der Änderungsbereich unbebaut.

Der bauliche Gebäudebestand des Umfeldes ist eingeschossig und größtenteils als Putz- und Klinkerbauten ausgebildet. Es sind verschiedenen Dachformen anzutreffen. Prägend sind Sattel- und Walmdächer. Die Topografie des Geländes ist bewegt.

1.6 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Da die geplante Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein Planungsinstrument gem. § 34 (4) BauGB für die mögliche Ausweisung von Bauflächen darstellt, wurde der Geltungsbereich auf die diesem Ziel entsprechenden Flächen abgeglichen.

Der räumliche Geltungsbereich wird u. a.

- im Norden durch die Vorbecker Straße;
- im Osten durch Grünflächen;
- im Süden durch an den Schünsee angrenzende Grünflächen;
- im Westen durch Wohnbebauung

begrenzt.

1.7 Zulässigkeiten/Festsetzungen

Die Gemeinde kann durch Satzung

- die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen und
- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind und
- einzelne Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Gemäß dieser Möglichkeit ist die Satzung als Abrundungssatzung nach § 34, Abs. 4, Satz 3 BauGB entwickelt.

Die Satzungsbestandteile müssen mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist bei der erarbeiteten Planung der Fall. Eine Zersiedlung der Landschaft ist durch die Änderung der Satzung nicht zu befürchten. Die Satzung dient vorrangig der Siedlungsentwicklung und Ausschöpfung der Baulandreserven innerhalb des Ortes Gneven und seiner baulich geprägten Strukturen. Die Abgrenzung der Satzung erfolgt in der Form, dass die durch die straßenbegleitende Bebauung geprägten Bereiche, einschl. der vorhandenen Baulücken und einbezogenen Außenbereichsflächen, gefasst, klargestellt und gegenüber dem Landschaftsraum abgegrenzt werden.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) ab der Bekanntmachung dieser Satzung nach § 34 BauGB.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den im Satzungsplan festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO MV) über Abstandsflächen bleiben unberührt.

Die ausgewiesenen Bauformen lassen den Bau von Gebäuden als eingeschossige Einzelhäuser zu. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Die notwendige städtebauliche Ordnung wird durch die Festsetzung der trauf- oder giebelständigen Bauweise in Bezug auf die Haupterschließungsstraße sowie durch die Festsetzungen zur Dachneigung bestimmt.

Mit der geplanten Zulässigkeit von Bebauungen auf den freien Grundstücken wird der Siedlungsteil in seiner Entwicklung abgeschlossen. Mit dem Aufstellen der Satzung wird die Ortslage von Gneven landschaftsverträglich gestaltet und eine indifferente Bebauung ausgeschlossen. Die Eigenständigkeit Gnevens als ländlicher Siedlungsraum wird nicht

zerstört, das Zusammenspiel von Bebauung und Landschaft wird nicht negativ beeinflusst. Das Ortsbild wird nicht negativ beeinträchtigt.

Die geplanten Bauvorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Diesem Ziel wird die Satzung gerecht.

Flächenbilanz:

Das Plangebiet der Änderung der Satzung umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha.

1.8 Umweltrelevante Belange und grünordnerische Festsetzungen

1.8.1 Allgemeine Aussagen zum Naturraum

Landschaft, Geologie

Entsprechend der Gliederung des Raumes nach physisch-geographischen Gesichtspunkten liegt die Gemeinde Gneven in einer hügeligen Endmoränenlandschaft des Mecklenburgischen Gletschervorstoßes. Die Oberflächenstruktur wurde geprägt durch die letzte große Eiszeit (Weichsel-Kaltzeit). Geologisch betrachtet gehört die Gemeinde zur Norddeutschen Senke und bildet damit einen Teil des Norddeutschen Tieflandes.

Gewässer/Gewässerschutzstreifen

Als Oberflächengewässer im Planungsraum sind der Krebssee im Norden und der Schönsee sowie die Warnow im südlichen Bereich zu nennen. Das Planvorhaben weist zum Krebssee einen Gewässerabstand von weniger als 50 m auf.

An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen nach § 29 NatSchAG M-V keine bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet errichtet oder wesentlich geändert werden. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht (§29 (2) Nr.3 NatSchAG M-V).

Da weiterhin der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan (Westmecklenburg) den Krebssee nicht als Schwerpunktbereich mit Sicherung und Entwicklung für ökologische Funktionen ausweist und die Vorbecker Straße bereits eine bauliche Grenze zum See darstellt, liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Schutzabstandes vor.

Grundwasserschutz

Das Grundwasser ist auf Grund des geringen Flurabstandes gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe unzureichend geschützt. Als Bereich mit hohem Grundwasserdargebot und einer hohen Grundwasserneubildungsrate wird eine hohe Schutzwürdigkeit im Landschaftsrahmenplan genannt.

Klima

Die Schutzwürdigkeit von Klima und Luft ergibt sich aus ihrer Bedeutung im Ökosystem und als unmittelbare Lebensgrundlage des Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt. Die Festsetzungen in der Satzung führen voraussichtlich zu keiner Veränderung, die zur Belastung der Luft oder des Klimas beitragen. Die Gemeinde liegt im Klimagebiet der westmecklenburgischen, kuppigen Ackerplatten und Becken. Diese klimatische Einheit ist zwar durch maritime Merkmale beeinflusst, zeigt aber bereits erhebliche vom Küstenklima abweichende Temperatur- und Niederschlagswerte.

Böden

Die anstehenden Böden bestehen hauptsächlich aus Sanden und Kiesen. Der Landschaftsrahmenplan weist eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit für den Bereich der Gemeinde aus. Die Böden weisen eine niedrige natürliche Ertragsfähigkeit aus.

Im Umfeld der Satzung befinden sich folgende Schutzgebiete nach Naturschutzrecht:

NATURA 2000-Gebiet

In weiteren Umfeld des Plangebietes liegt in östlicher Richtung das FFH-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (DE 2138-302) mit einer Größe von 6.479 ha.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Warnowtal bei Kritzow“ (LSG 20) mit einer Größe von 62 ha. Das Gebiet erstreckt sich entlang der Warnow.

Naturpark (NP)

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Sternberger Seenland“ mit einer Größe von 53.990 ha.

Naturschutzgebiet (NSG)

Im Plangebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete.

Nach § 20 LNatG M-V geschützte Biotope im Plangebiet:

Im Plangebiet befinden sich keine geschützte Biotope die im „Atlas der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Parchim“ (2002) aufgeführt sind. Dazu gehören nach § 20 LNatG M-V u. a. naturnahe Feldgehölze, Gebüsche, naturnahe Kleingewässer sowie Röhrichtbestände und Riede.

Grün- und Freiraumstrukturen

Die Flächen des Satzungsgebietes erstrecken sich vorrangig über landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Brachflächen.

Baumbestand:

Der Baumbestand wurde nachrichtlich übernommen. Es gilt das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), das Eichen ab einem Stammumfang von 1,00 m, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, unter Schutz stellt. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind durch Neupflanzungen zu kompensieren (Baumschutzkompensationserlass vom 17.10.2007).

Siedlungsbereich

Die Ortsränder werden durch angrenzende Acker - und Grünlandflächen, teilweise durch noch vorhandene Knicks und Eingrünungen, gebildet.

Für die Freiraumstruktur eines Dorfes sind traditionell Hausgärten von größerer Bedeutung als öffentliche Grünflächen. Während in Teilbereichen der Gemeinde noch einige ursprüngliche Bauerngärten (nebeneinander von Nutz - und Ziergärten) bewirtschaftet werden, sind viele Gebäude von nicht dorfgemäßen Ziergärten umgeben, in denen sich nur noch wenige heimische Laubbäume und Sträucher wie Hasel oder Weißdorn befinden und statt dessen Koniferen dominieren. Für den Rückgang der Artenvielfalt in Siedlungsbereichen sind zum einen die Intensivierung der Landwirtschaft, zum anderen auch die naturfern und artenarm angelegten Hausgärten verantwortlich. Dem sollte entgegengewirkt werden.

Zusammenfassende Bewertung

Gemäß § 34 (5) BauGB ist die **Voraussetzung** für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4, Satz 1 Nr. 2 und Nr.3 dass:

- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,**
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und**
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.**

Laut der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für Wohnungsbauprojekte (Nr. 18.7) ab einer festgesetzten Größe der Grundfläche von 20.000 m² eine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Im vorliegenden Satzungsbereich wird diese Größenordnung durch das Schließen von Baulücken nicht erreicht. Es besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht.

Der gebietsbezogene festgelegte Schutzzweck und die Erhaltungsziele der Schutzgebiete bilden den Prüfmaßstab für die Bewertung von Beeinträchtigungen im Hinblick auf ihre Erheblichkeit. Die Festlegung der Erhaltungsziele knüpft dabei unmittelbar an dem jeweils gegebenen Erhaltungszustand der im Gebiet vorkommenden Lebensräume bzw. Arten an.

Daraus folgend geht es im weiträumigen Bereich um die Vermeidung einer Verschlechterung des derzeitigen Zustandes. Mit der Satzung wird der vorhandene Zustand mit einer einbezogenen Außenbereichsfläche zum Innenbereich erklärt. Die ausgewiesenen Neubaustandorte sind straßenbegleitend und liegen zwischen bereits vorhandener Bebauungen (Lücken). Die Inanspruchnahme von bereits anthropogen genutzten und beeinträchtigten Flächen wirkt nicht nachhaltig negativ auf den angrenzenden Freiraum. Eine Erweiterung der Ortslage in den landschaftlichen geschützten Raum findet nicht statt.

Die geplante Bebauung passt sich dem Bestand an und wird daher auch nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

Es bestehen daher auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von nationalen und internationalen Schutzgebieten.

Artenschutz

Im Zuge der Erstellung der Abrundungssatzung für die Gemeinde Gneven erfolgte die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. (siehe AFB)

Einer Ausnahme von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG gemäß § 45 Absatz 7, BNatSchG in Bezug auf die betroffene Tierarten ist nicht notwendig, da keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen festgestellt werden können. Da es zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen kommen wird, sind gesonderte Festzungen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen nicht erforderlich.

Zur Sicherstellung des Artenschutzes während der Bauphasen wird in der Satzung festgesetzt, dass die Umsetzung der Planung nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel (März-Juli) zulässig ist.

1.8.2 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (23.2.2010) sind laut Absatz (1) Eingriffe insbesondere:

12. - die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 m².

Für die in der Abrundungssatzung neu gebildeten Baugrundstücke (gekennzeichnet durch Baugrenzen in Teil A der Satzung) wird festgelegt, dass der erforderliche Ausgleich ortstypisch auf den betreffenden eigenen Grundstücken zu realisieren ist. Das Ziel das damit verfolgt wird, ist in der dorftypischen Durchgrünung der Siedlungsstrukturen begründet.

So werden Kompensationsmaßnahmen für jedes Baugrundstück einzeln angegeben und damit der Ausgleich jedem Eingriff konkret zugeordnet.

Kompensation pro Wohnhaus:

a) Anlage einer freiwachsenden Feldhecke mit heimischen Straucharten

Ort: Gemarkung Gneven, Flur 1, Eingriffsflurstück

Größe der Fläche: 5 m breite Hecke auf 25 m Länge ;

Art der Pflanzung: 3 Gehölzreihen; Pflanzabstand 1,25 m; versetzte Pflanzung;

Anzahl der Gehölze: 60 Stück (1 Stück / 2,0 m²)

Qualität: 2 x verpflanzt, 80 - 100 cm hoch

Gehölzart: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn),
Carpinus betulus (Hainbuche), Coryllus avellana (Haselnuss),
Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa canina (Hundsrose),
Viburnum opulus (Schneeball),

b) Pflanzung von Obstbäumen pro Grundstück

Ort: Gemarkung Gneven, Flur 1, Eingriffsflurstück

Anzahl der Gehölze: 2 Stück je Grundstück

Qualität: hochstämmiger Obstbaum, Stammumfang 10-12 cm

Gehölzart: Obstbaum z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume

Ersatzmaßnahmen:

- Bei Abnahme einer Eiche (*Quercus robur*) an der Vorbecker Straße ist eine Eiche (*Quercus robur*) auf dem Flurstück 169, Flur 1, Gemarkung Gneven zu pflanzen.

Gehölzqualität: Baumhochstamm, mind. 3 x verpflanzte Ware,
Stammumfang 12 -14 cm

- Für die Rodung der Schlehenhecke ist als Ersatz eine neue Hecke durch Pflanzung von Rodungsmaterial auf den Eingriffsflurstücken 190 und 191, Flur 1, Gemarkung Gneven (einreihig, Abstand 0,5 m, Länge 40 m) anzulegen. Die Pflanzung erfolgt vor dem Waldrand des Schünsees.

Realisierung/Erhaltungspflege:

Die Pflanzungen sind im Herbst nach Baubeginn anzulegen. Sie sind durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Wildverbisschutz (z.B. Schutzzaun) wird vorgeschrieben.

Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Erstanpflanzung zu Beginn der nachfolgenden Vegetationsperiode angewachsen sind.

1.9 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Gemeinde Gneven liegt relativ nahe am Ostufer des Schweriner Sees, östlich der Autobahntrasse A 14 und nördlich der Bundesstraße B 321 und südlich der Bundesstrasse 104. Durch das Gebiet der Gemeinde verläuft die Kreisstraße (K 5), die über den Ort Vorbeck in

östlicher Richtung an die Landesstraße L 101 (verbindet östlich des Schweriner Sees die B 104 und B 321) anschließt. Über den westlich der Gemeinde verlaufenden Autobahnanschluss der A 14 ist der Anschluss an die A 24 Hamburg - Berlin und an die A 20 gewährleistet.

Die benachbarten Orte wie Pinnow (6 km), Godern (5 km) Kritzow (1 km) oder Leezen (6,5 km) sind mit dem Auto oder per Rad zu erreichen. Die nächstliegenden Städte Crivitz (14 km), Brüel (15 km), Schwerin (15 km) und Parchim (30 km) sind über die vorhandenen Straßen erschlossen.

Die Straßen und Wege innerhalb der Gemeinde sind für die bestehenden und geplanten Nutzungen ausreichend vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV

Der Gemeindebereich ist in das Linienbusnetz der SGS Bus & Reisen GmbH eingebunden. Die Orte der Gemeinde werden regelmäßig von den Bussen angefahren und dadurch mit den umliegenden Orten verbunden.

Technische Erschließung / Versorgungsanlagen

Hierzu zählen alle Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Öl, Gas und Wärme dienen.

Vorhandene unterirdische Leitungen sind in der Satzung nicht dargestellt, oberirdische Leitungen nur unvollständig und nachrichtlich gekennzeichnet.

Mit dem Antreffen von Leitungen und Kabeln muss bei Erdarbeiten gerechnet werden.

Alle Medien sind im Bereich der Kreisstraße vorhanden. Die Erschließung ist grundsätzlich gewährleistet.

Trinkwasserversorgung/Löschwasserversorgung

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt für die Gemeinde Gneven über den Zweckverband Schweriner Umland. Die Versorgung der Gemeinde ist in einer Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungskonzeption geregelt. Durch die beabsichtigte 3. Änderung der Satzung werden keine Veränderungen an den bisherigen Regelungen vorgenommen. Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Die Versorgung des Ortes Gneven mit Trinkwasser erfolgt über das Wasserwerk in Pinnow. Somit ist der Ort an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

Für die in der Planzeichnung Teil A dargestellten zukünftigen Bauflächen wird davon ausgegangen, dass eine Dimensionserweiterung des Trinkwassernetzes nicht notwendig werden wird. Dies ist jeweils im konkreten Fall zu prüfen und mit dem WAZ abzustimmen. Die Trinkwasserversorgung der Grundstücke ist durch Anschluss an die vorhandenen Trinkwasserleitungen bzw. durch Netzerweiterungen möglich. Die Kosten sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen. Bei der Bebauung der Grundstücke ist die Lage der Trinkwasserleitungen zu beachten. Zu den Anlagen muss mindestens ein Abstand von 2,5 m eingehalten werden. Bei direkten Berührungspunkten sind Umverlegungen zu Lasten des Grundstückseigentümers unvermeidbar. Es besteht ein Anschluss- und Benutzerzwang für die Trinkwasserversorgung.

Die Gemeinde ist verpflichtet eine ganzjährig nutzbare Löschwasserentnahmestelle einzurichten und freizuhalten. Zur Brandbekämpfung stehen in Gneven zahlreiche Teiche und Seen im Umfeld zur Verfügung. Am Krebssee unterhält die Gemeinde eine Löschwasserentnahmestelle, an der Kreisstraße ist ein Hydrant vorhanden.

Die Löschwasserentnahmestellen sind entsprechend der DIN herzustellen und zu ganzjährig zu unterhalten.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Gneven ist Mitglied im Zweckverband Schweriner Umland.

Grundlage für die geplanten Bebauungen ist eine ordnungsgemäße Erschließung und schadlose Ableitung von Schmutzwasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Der Abwasserbeseitigungspflichtige hat gem. § 40(1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine den Anforderungen des § 7 a WHG und der dazu erlassenen Vorschriften entsprechende Abwasserbehandlung sicherzustellen.

Die Abwasserentsorgung ist über den Anschluss an die Kläranlage Gneven zu sichern.

Regenwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück entsprechend der Regelungen im Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern § 39 Abs. 3 zu versickern, soweit die Standortbedingungen dies zulassen bzw. einem Vorfluter zuzuführen.

Außerhalb von Trinkwasserschutzonen ist die Festsetzung und Regelung einer Versickerung von Regenwasser zulässig.

Die Versickerung hat so zu erfolgen, dass Schäden mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Gem. § 37 WHG haben die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten von Bodenflächen und Grundstücken gegen die Boden abtragende Wirkung des Wassers geeignete Maßnahmen durchzuführen.

Nach § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder verändert werden.

Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Es ist besonders bei der Planung und bei der Durchführung von Baumaßnahmen darauf hinzuweisen, dass die Grundwasserneubildung nicht durch unverhältnismäßige Versiegelung des Bodens noch mehr eingeschränkt wird.

Energieversorgung/Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung der Gemeinde Gneven ist gewährleistet. Versorgungsträger sind die WEMAG bzw. eon Hanse. Durch den Versorgungsträger ist der jetzige und geplante Bedarf abzusichern.

Versorgungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt bzw. überbaut oder sich in unzulässiger Weise genähert werden. Bei Näherungen mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist der Versorgungsträger vorher zu konsultieren. Durch Bebauung notwendige Leitungsumlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden.

Für die Erweiterung der Netze sind ggf. weitere Standorte für Trafo-Stationen und Leitungstrassen außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wege freizuhalten (gem. DIN 1998).

Konkrete Maßnahmen sind mit dem zuständigen Netzbezirk zu klären.

Bei Bedarfserweiterungen ist der Versorgungsträger rechtzeitig zur Einleitung der notwendigen Maßnahmen zu informieren. Die allgemeinen Hinweise der Versorgungsträger sind zu beachten.

Leitungen und Kabel wurden in der Satzung nicht dargestellt. Bei Näherungen mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist die WEMAG AG vorher zu konsultieren. Durch geplante Bebauungen notwendige Leitungsumverlegungen und Anlagenveränderungen sind möglich, müssen jedoch vom Besteller finanziert werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Bauwerken und Anpflanzungen unterhalb von Freileitungen generell nicht gestattet ist. Es sind die Schutzbedingungen für die Versorgungsanlagen und die Sicherheitsabstände der baulichen Anlagen zu Freileitungen und Kabeln gem. der DIN VDE 0210 zu beachten.

Hierzu ist das Versorgungsunternehmen zu konsultieren. Kabeltrassen sind bei der WEMAG abzufragen.

Post- und Fernmeldewesen

Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom. Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist bei Erweiterung von Bebauungen die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Der Postdienst wird u. a. durch die Deutsche Bundespost in der Gemeinde Gneven sichergestellt. Die Fernmeldeversorgung in der Gemeinde erfolgt über das Ortsnetz der Deutschen Telekom AG. Es sind durch die Erschließungsplanung geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung und Wartung von Fernmeldeanlagen vorzusehen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Bereich von Telekom-Anlagen sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich dem Fernmeldeamt mitzuteilen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Parchim. Die Entsorgung von Hausmüll und Spermüll ist entsprechend Abfallgesetz vollständig zu gewährleisten.

Es ist darauf zu achten, dass die anfallenden Abfälle geordnet und vollständig entsorgt werden. Anfallender unbelasteter Bodenaushub ist wieder zu verwerten. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder weitere Müllablagerungen auf, ist das Umweltamt des Landkreises Parchim zu informieren. Es ist bei allen Vorhaben im Gemeindegebiet grundsätzlich darauf zu achten, dass gemäß der Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), durch das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz MV vom 15.01.1997 sowie der zur Zeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Parchim, Abfälle möglichst zu vermeiden, vermindern bzw. zu verwerten sind. Der anfallende Abfall ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

1.10 Immissionsschutz

Zur Gewährung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen entspr. der DIN 18005 im Gebiet selbst, wie auch in den angrenzenden Gebieten, nach ihrer Einstufung gem. BauNVO einzuhalten und möglichst zu unterschreiten. Immissionsquellen relevanten Ausmaßes sind nicht bekannt.

Hinweis:

Bedingt durch den dörflich-landwirtschaftlich geprägten Charakter des überplanten Siedlungsraumes ist an dieser Stelle auf eine eventuell vorhandene Geruchsproblematik (u.a. Düngen von Ackerflächen, landwirtschaftliche Einrichtungen und Ställe, Viehhaltung) zu verweisen.

1.11 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Im Zuge der frühzeitigen Behördeninformation gem. § 4(1) BauGB wurde seitens des Landkreises Parchim darauf hingewiesen, für die zwei im Geltungsbereich der Satzung befindlichen bestandsgeschützten Wochenendhäuser eine Regelung der Erschließung zu treffen.

Das Dritte in Rede stehende Wochenendhaus befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung der Satzung Gneven und bleibt von der Betrachtung ausgenommen.

Mit dem Thema der Erschließung hat sich die Gemeinde Gneven im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung auseinandergesetzt.

Die Flurstücke 189/4 und 189/5 befinden sich im Gemeindeeigentum. Es handelt sich zzt. um so genannte „gefangene Flurstücke“. Die derzeitigen Nutzer der Wochenendhäuser kommen aus dem familiären Umfeld des Eigentümers des Flurstückes 189/6.

Es wird seitens der Gemeinde bzw. des Eigentümers des Flurstückes 189/6 folgende Lösung der Erschließung vorgeschlagen und angestrebt:

Der Eigentümer des Flurstückes 189/6 wird konzeptionell den Antrag an die Gemeinde Gneven stellen, die Flurstücke 189/4 und 189/5, die sich innerhalb des Flurstückes 189/6 ohne eigene Zuwegung befinden, käuflich zu erwerben.

Damit würde zukünftig die Erschließung der Wochenendhäuser über die Vorbecker Strasse möglich werden. Weiterhin wird die Vereinigung der Einzelflurstücke (189/6; 189/5 und 189/4) zu einem Gesamflurstück angestrebt.

1.12 Verfahrensstand

Am **07.03.2011** beschloss die Gemeindevertretung von Gneven die 3. Änderung der Abrundungssatzung durchzuführen.

Auf der am **07.03.2011** stattgefundenen Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Gneven wurde dem Vorentwurf der 3. Änderung der Abrundungssatzung zugestimmt.

Am **02.05.2011** wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3(1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerinformation erfolgte gem. Hauptsatzung der Gemeinde.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des §4 Abs.1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, erfolgte ab der 13. KW.

Anregungen zur Planung wurden von folgenden Ämtern und Behörden berücksichtigt: Landkreis Parchim; LUNG; Eon-Hanse AG; Telekom; Landesamt für innere Verwaltung, Landesvermessungsamt.

Am **01.08.2011** wurde die Entwurfsplanung der Gemeinde Gneven vorgestellt. Die Gemeinde beschloss auf dieser Sitzung die Offenlage des Entwurfes der 3. Änderung der Satzung.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung und Information zur Offenlage gem. §4 Abs.2 BauGB erfolgte ab der 31. KW. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte gem. Hauptsatzung der Gemeinde.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom **17.08.2011** bis zum **21.09.2011** statt.

Ein Hinweis des LUNG wurde in die Planung eingestellt. (Vogelschutz)

Ein Einspruch zur Planung wurde von einem Bürger geltend gemacht. Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Abwägungsprozesses mit dem Einspruch auseinandergesetzt. Der Einspruch wurde von der Gemeinde begründet zurückgewiesen.

Am 07.11.2011 wurde der Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Gneven gefasst.

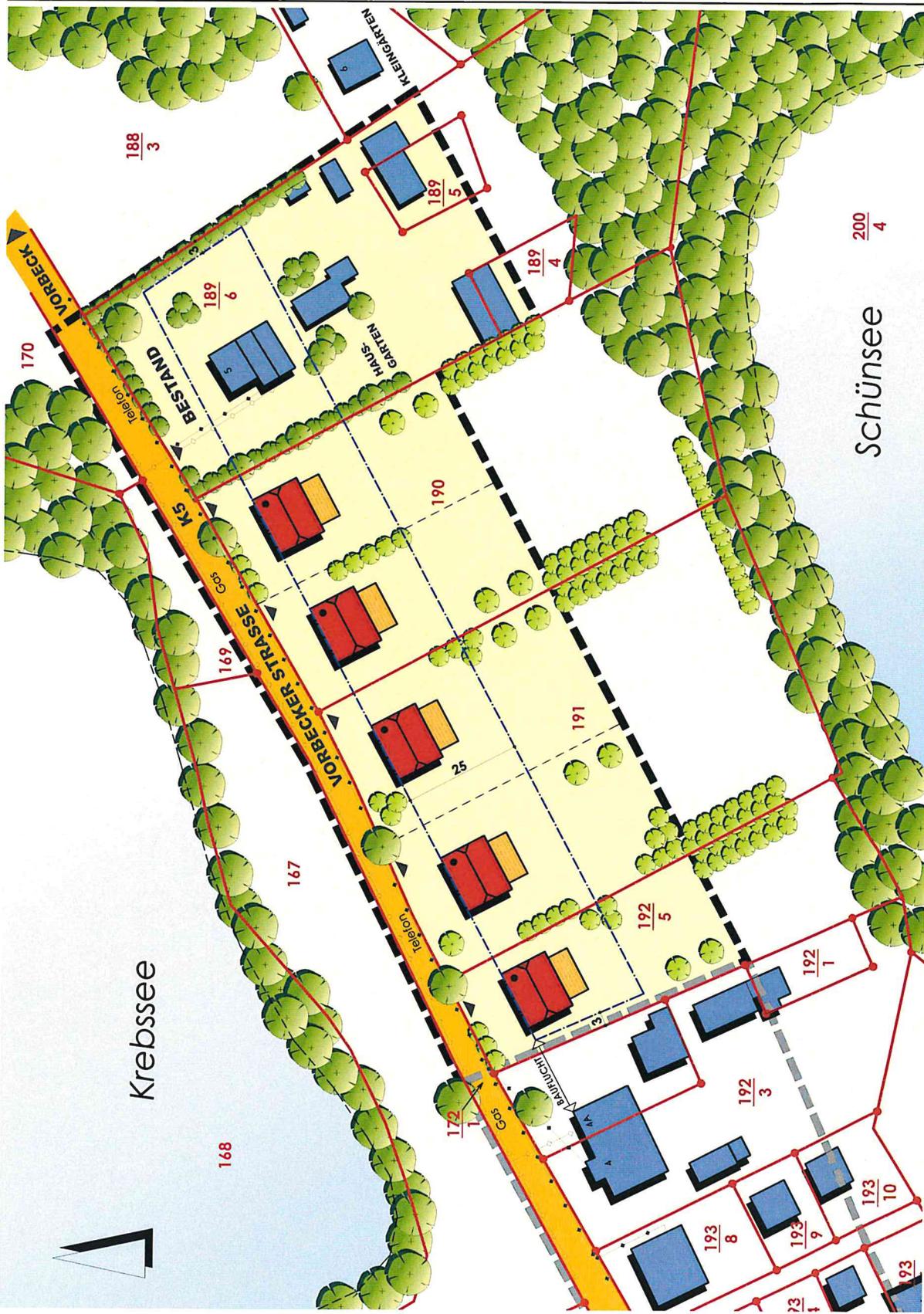
aufgestellt: 19. Januar 2011
fortgeschrieben: 17. März 2011
28. Juni 2011
01. August 2011
10. Oktober 2011
07. November 2011

Gemeinde Gneven

Frau Behnke
2. Stellvertreterin des Bürgermeisters



STÄDTEBAULICHER ENTWURF ZUR 3. ÄNDERUNG DER ABRUNDUNGSSATZUNG DER GEMEINDE GNEVEN FÜR DEN ORTSTEIL GNEVEN



LEGENDE

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ursprungssatzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung der Satzung
	vorhandene Bebauung
	geplante Bebauung (Bebauungsvorschlag/symbolhafte Darstellung)
	Baugrenze gem. Satzung
	vorhandener Baum-/Strauchbestand
	geplante Baum-/Strauchpflanzungen (Pflanzgrafik/symbolhafte Darstellung)