

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Stadt Wittenburg über die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zühr gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Wittenburg	3
2. Gründe für die Aufstellung der Ergänzungssatzung	3
3. Allgemeines	4
3.1 Abgrenzung des Satzungsbereiches	4
3.2 Kartengrundlage	5
3.3 Bestandteile der Satzung	5
3.4 Rechtsgrundlagen	5
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	5
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	5
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	6
4.3 Flächennutzungsplan	6
4.4 Landschaftsplan	6
4.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte	7
5. Bestandsaufnahme	9
5.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
5.1.1 Ortslage Zühr	9
5.1.2 Satzungsbereich	9
5.2 Naturräumlicher Bestand	10
5.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
6. Planungsziele	10
6.1 Planungsziel	10
6.2 Städtebauliches Konzept	11
7. Inhalt der Ergänzungssatzung	11
8. Immissions- und Klimaschutz	14
9. Verkehrliche Erschließung	15

10.	Ver- und Entsorgung	15
10.1	Trinkwasserversorgung	15
10.2	Schmutzwasserbeseitigung	16
10.3	Niederschlagswasserbeseitigung	16
10.4	Brandschutz/ Löschwasser	16
10.5	Elektroenergieversorgung	16
10.6	Gasversorgung	17
10.7	Telekommunikation	17
10.8	Abfallentsorgung	17
10.9	Flächenbilanz	17
11.	Auswirkungen der Planung	17
11.1	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	17
11.2	Verkehrliche Auswirkungen	18
11.3	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	18
11.4	Auswirkungen auf die Umwelt	18
12.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	19
12.1	Denkmalpflege	19
12.2	Altlasten	20
12.3	Leitungsbestand	20
12.4	Munitionsfunde	21
12.5	Gewässerschutz	21
13.	In-Kraft-Treten	21
TEIL 2	Ausfertigung	22
1.	Beschluss über die Begründung	22
2.	Arbeitsvermerke	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich (rot) der Satzung der Stadt Wittenburg über die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zühr, Orthofoto überlagert mit Flurstücken	4
Abb. 2: Übersicht der LSG und EU-VSG in der Umgebung des Plangebietes	7
Abb. 3: Übersicht über die Biotope in der Umgebung des Plangebietes	8

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Wittenburg

Die Stadt Wittenburg befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim im südwestlichen Teil Mecklenburg-Vorpommerns. Sie ist ein Grundzentrum und soll als solches auch weiterhin entwickelt werden. Die Stadt liegt direkt an der Autobahn 24 und damit an der Hauptverbindung der Metropolregionen Hamburg, welcher sie auch angehört, und Berlin. Darüber hinaus liegt Wittenburg am Schnittpunkt der Landesstraßen L04, L042 sowie L05 und ist damit auch in das regionale Verkehrsnetz angebunden. Verwaltet wird Wittenburg in Zusammenschluss mit der Gemeinde Wittendörp über das Amt Wittenburg, dessen Amtssitz sie auch ist. In der Stadt leben 6.313 Einwohner auf 80km².¹ Seit dem 25. Mai 2014 sind neben dem Ortszentrum und den Ortsteilen Helm, Klein Wolde, Wölzow und Ziggelmark auch die Ortsteile Körchow, Lehsen, Perdöhl und Zühr Teil des Stadtgebietes.

Neben der Stärkung von Tourismus und erneuerbaren Energien zählt vor allem die Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ausweisung von Gewerbegebieten sowie die Siedlungsentwicklung durch die Schaffung von Wohnbauflächen zu den langfristigen Entwicklungszielen der Stadt Wittenburg.

2. Gründe für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Für den Ortsteil Zühr besteht seit 05.09.1998 eine Abrundungssatzung der damaligen Gemeinde Körchow. Diese setzt für einen Teil des nordwestlichen Ortsbereiches bislang Flächen nach dem Wohnbaurleichterungsgesetz/ BauGB-Maßnahmengesetz festgesetzt, dieses Gesetz ist nicht mehr gültig. Ziel der Stadt Wittenburg ist es nunmehr, nicht nur Wohnbauvorhaben, sondern Nutzungen im Spektrum des § 34 BauGB zuzulassen. Der Plangeltungsbereich soll in minimalen Umfang an die realen Gegebenheiten angepasst werden. Um einen im städtebaulichen Sinne geordneten Übergang zwischen Siedlungsraum und Landschaft zu schaffen sollen Festsetzungen in geringem Umfang getroffen werden.

Für die Umsetzung dieser Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. einer städtebaulichen Satzung sowie die Durchführung eines entsprechenden Verfahrens erforderlich. Die Stadt Wittenburg hat sich aufgrund der vorliegenden Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 entschieden.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeiten sind mit Rechtskraft der Satzung Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen dieser Satzung entsprechen. Es werden Festsetzungen getroffen, die aus Sicht der Stadt Wittenburg für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Satzungs-

¹ vgl. Statistisches Amt M-V: Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2018

gebietes notwendig sind. Darüber hinaus gelten die Anforderungen des § 34 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

3. Allgemeines

3.1 **Abgrenzung des Satzungsgebietes**

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Nordwesten der Ortslage Zühr und umfasst die Flurstücke 44/5, 44/7, 44/8, 44/9, 44/10, 44/11, 44/15 sowie 48/3 der Flur 1, Gemarkung Zühr. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Nordwesten und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen der Flurstücke 44/12 sowie 48/6,
- im Süden durch die Albertinenhofer Straße sowie den dazugehörigen Fußweg,
- im Osten durch die Kütziner Straße.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 0,56 ha.

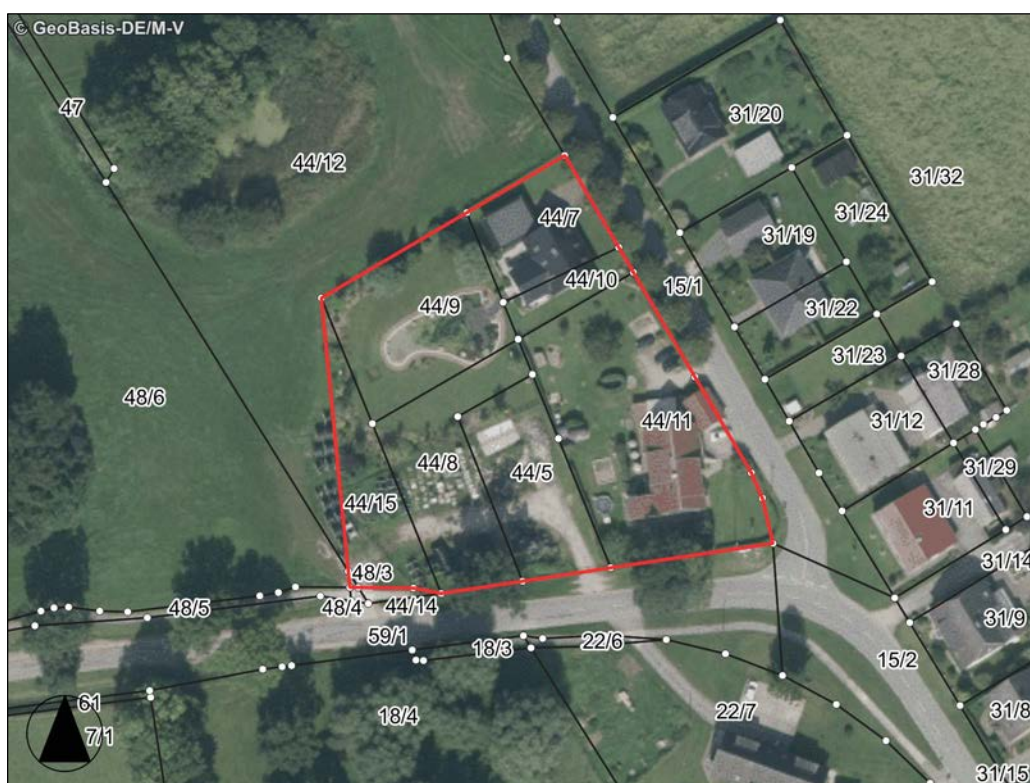


Abb. 1: Geltungsbereich (rot) der Satzung der Stadt Wittenburg über die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zühr, Orthofoto überlagert mit Flurstücken
(Ohne Maßstab, Quelle: Herausgeber: GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0, Abruf: 01.07.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

3.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Kartenauszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) für das Gebiet. Die Planzeichnung der Ergänzungssatzung wird im Maßstab 1:1.000 angefertigt.

3.3 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Stadt Wittenburg besteht aus:

- Satzung, Plan im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- textlichen Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften sowie
- der Verfahrensübersicht.

Der Satzung wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen dargelegt werden, beigefügt.

3.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das LREP MV formuliert Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Das Stadtgebiet Wittenburg und der Ortsteil Zühr befinden sich gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Stadt Wittenburg befindet sich darüber hinaus in einem Vorrang- beziehungsweise Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.

Aus Sicht der Stadt Wittenburg werden die Belange der Landesraumentwicklung durch die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zühr nicht berührt. Der Plangeltungsbereich bleibt im Wesentlichen unverändert, minimale Anpassungen an die realen Gegebenheiten werden als irrelevant betrachtet. Ziel der Satzung ist die Ermöglichung von Wohn- und Gewerbenutzung im Rahmen des § 34 BauGB. Die Stadt Wittenburg geht daher davon aus, dass ihre Planung in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung zu sehen ist.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, Stand: August 2011) untersetzt und konkretisiert die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Grundsätze des LREP M-V. Da das RREP WM vor der Zusammenlegung der Gemeinden Körchow, Lehsen und Wittenburg im Jahre 2014 beschlossen wurde sind diese Gemeinden hier noch getrennt erfasst.

Die Stadt Wittenburg wird im RREP WM als Grundzentrum aufgeführt. Grundzentren dienen der Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches „mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes“ (RREP WM 2011, S.42) und sollen gesichert und weiterentwickelt werden. Der Nahbereich der Stadt Wittenburg umfasst das heutige Stadtgebiet sowie die Gemeinde Wittendörp. Die Gemeinden des heutigen Stadtgebietes gehören zum Mittelbereich Hagenow (RREP WM 3.2.2).

Die Flächen um die Ortslage Zühr werden im RREP WM als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie als strukturschwacher ländlicher Raum erfasst.

Analog zu Gliederungspunkt 4.2 geht die Stadt Wittenburg davon aus, dass ihre Planung in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung zu sehen ist.

4.3 Flächennutzungsplan

Für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Körchow und damit auch für die Ortslage Zühr besteht derzeit kein gültiger Flächennutzungsplan. Aus Anlass der erfolgten Fusion der Gemeinden Körchow, Lehsen und Wittenburg befindet sich derzeit ein neuer Flächennutzungsplan in Aufstellung, welcher in seiner Entwurfsfassung den Bereich der Satzung als gemischte Bauflächen (M) ausweist. Ziel der Satzung ist die Ermöglichung von Wohn- und Gewerbenutzung im Rahmen des § 34 BauGB. Die Stadt Wittenburg betrachtet die Satzung daher als aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Aus Sicht der Stadt Wittenburg ist damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

4.4 Landschaftsplan

Da der Landschaftsplan der Stadt Wittenburg vor der Fusion der Gemeinden Körchow und Wittenburg verfasst wurde umfasst er nicht den Geltungsbereich der Satzung. Es existiert daher kein gültiger Landschaftsplan für den Geltungsbereich.

Vorgaben aus dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) sind für das Plangebiet nicht zu beachten. Die Zielsetzungen der Programme stehen der Planung nicht entgegen.

4.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete

Ungefähr 530 m nördlich des Plangebietes beginnt das 5.940 ha große Europäische Vogelschutzgebiet „Schaale-Schildetal mit angrenzenden Wäldern und Feldmark“ (DE 2531-401). Eine Betroffenheit sowie eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes durch die Planung sind aus Sicht der Stadt Wittenburg derzeit nicht erkennbar.

Nationale Schutzgebiete

Ungefähr 3,1 km nördlich des Plangeltungsbereiches beginnt das 585 ha große Landschaftsschutzgebiet „Schilde- und Motelniederung“ (Nummer: L 14). Ungefähr 4,0 km südlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern - Entwicklungszone“ (Nummer: B 3 EZ). Aufgrund der Entfernung und der Art der Schutzzwecke sind aus Sicht der Stadt Wittenburg keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die nationalen Schutzgebiete zu erwarten.

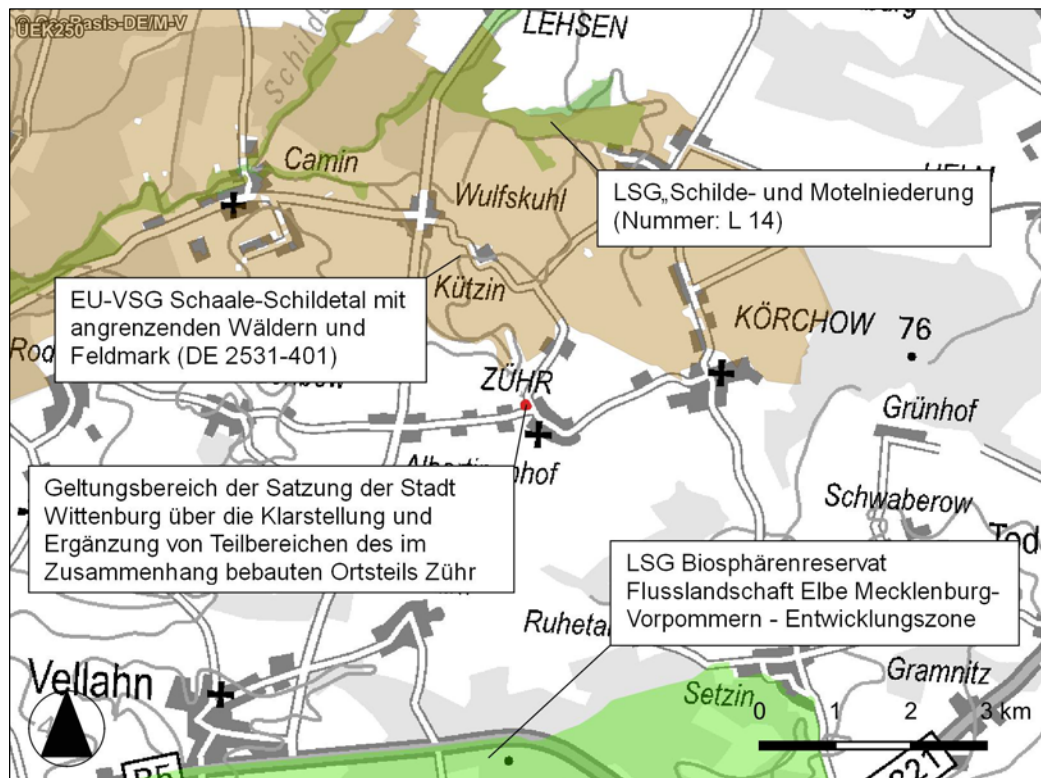


Abb. 2: Übersicht der LSG und EU-VSG in der Umgebung des Plangebietes
(M: 1:100.000, Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 01.07.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes liegen keine gesetzlich geschützten Biotope. In einem Umkreis von 200 m befinden sich folgende, auf der beigefügten Karte dargestellten Biotope:

- (1) LWL08300, permanentes Kleingewässer; Gehölz; Esche; Eiche, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- (2) LWL08293, Baumgruppe, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- (3) LWL08284, Hecke, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- (4) LWL08298, Baumgruppe; Weide, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- (5) LWL08288, permanentes Kleingewässer; Gehölz; verbuscht; Weide; Insel; Linde; Phragmites-Röhricht; Wasserlinsen, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

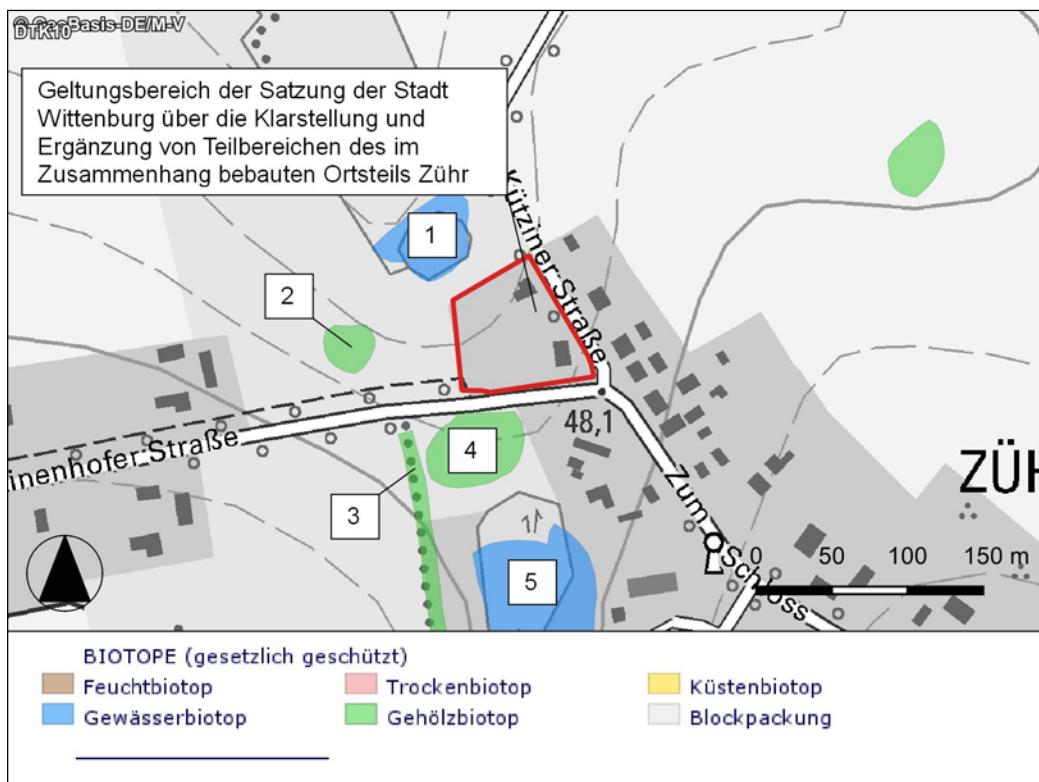


Abb. 3: Übersicht über die Biotope in der Umgebung des Plangebietes (M: 1:5.000, Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Biotope WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 01.07.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

Aufgrund der Entfernungen und der Art der Schutzzwecke entfaltet die Umsetzung der Planung aus Sicht der Stadt Wittenburg keine Auswirkungen auf die umliegenden Biotope.

Trinkwasserschutzzonen

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung und seine Umgebung liegen außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

5. Bestandsaufnahme

5.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1.1 Ortslage Zühr

Zühr wird verkehrlich hauptsächlich durch die durch den Ort führende Kreisstraße 13 erschlossen, welche von Westen kommend bis zur Abzweigung „Kütziner Straße“ als „Albertinenhofer Straße“ benannt ist. Ab dieser Abzweigung führt die Kreisstraße in Richtung Körchow den Namen „Zum Schloss“.

Städtebaulich prägend für die Ortslage Zühr ist neben der landwirtschaftlich geprägten Umgebung die Geschichte des Ortes. So bildet das aus dem 18. Jahrhundert stammende Herrenhaus Zühr, ein zweigeschossiges Gebäude mit Walmdach sowie eingeschossigen Nebengebäuden, das Zentrum des Dorfes. Weiterhin prägen eine Vielzahl annähernd gleichförmiger Dreiseitenhöfe das Ortsbild, welche Ende der dreißiger Jahre des 20. Jahrhunderts im Zuge der Truppenübungsplatzenerweiterung und der damit verbundenen Umsiedlung nach Mecklenburg entstanden. Diese finden sich über den gesamten Ort verteilt entlang der Straße „Zum Schloss“, des „Wiesenwegs“ sowie der „Körchower“, „Kütziner“ sowie „Albertinenhofer Straße“ und bestehen meist aus einem eingeschossigen Haupthaus mit Walmdach sowie zwei Nebengebäuden mit Satteldach. Die Ausrichtung der städtebaulich gleichförmigen Höfe folgt keinem erkennbaren Muster. Ergänzt werden diese Höfe durch eine Vielzahl eingeschossiger Einfamilien- und Reihenhäuser, welche sich hauptsächlich entlang der „Kütziner Straße“ sowie der Straße „Zum Schloss“ anordnen. Die Gestaltung dieser Häuser ist stark heterogen, sie unterscheiden sich in Grund- und Dachform, Baustil und Farbigkeit.

Der überwiegende Teil der Bebauung Zührs ist der Wohnnutzung zuzuordnen. Ausnahmen hierfür bilden neben diversen Landwirtschaftsbetrieben ein Fliesenlegerbetrieb am „Wiesenweg“, ein Unternehmen für Tief-, Straßen- und Energieanlagenbau an der Straße „Zum Schloss“ sowie die Nutzung des bereits erwähnten Herrenhauses durch eine gemeinnützige Organisation.

5.1.2 Satzungsbereich

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich zwei zum Wohnen genutzte Gebäude, welche zur „Kütziner Straße“ hin erschlossen werden. Auf den Flurstücken 44/7 sowie 44/10 findet sich ein traufständiges Einfamilienhaus mit Backsteinfassade sowie ausgebautem Walmdach, als Nebengebäude existiert eine Einzelgarage. An der Anbindung „Kütziner Straße“ - Albertinenhofer Straße“ findet sich auf Flurstück 44/11 ein eingeschossiges Mehrfamilienhaus mit ebenfalls ausgebautem Walmdach und verputzter, weißer Fassade. Als Nebengebäude existiert ebenfalls eine Einzelgarage. Die übrigen Flurstücke des Satzungsbereiches werden im Norden als Garten (Parzelle 44/9) sowie als Lager für Baustoffe und Kabeltrommeln genutzt.

Sowohl die östlich des Satzungsgebietes liegende „Kütziner Straße“ als auch die südlich gelegene „Albertinenhofer Straße“ sind asphaltiert, wobei letzterer eine größere, überörtliche Bedeutung zukommt. Beide Straßen sind als Innerortsstraßen ohne gesonderte Geschwindigkeitsbegrenzung klassifiziert.

Die Umgebungsbebauung besteht ausschließlich aus eingeschossigen Gebäuden. An der „Kütziner Straße“ befindet sich im Nordwesten ein Einfamilienhaus mit Krüppelwalmdach, in Richtung Südosten gefolgt von einem Doppelhaus mit Walmdach sowie zwei Einfamilienhäusern mit Satteldach. Diese vier Gebäude stehen traufständig und sind mit Backsteinfassaden im rötlichen Farbspektrum versehen. Südöstlich des Satzungsgebietes befindet sich auf der südlichen Seite der „Albertinenhofer Straße“ ein ebenfalls traufständiges Reihenhaus mit heller Putzfassade. Die weiteren Seiten des Satzungsgebietes sind unbebaut.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Satzungsgebiet ist teilversiegelt und wird durch die Nutzung als Gartenfläche (nördlicher und östlicher Teilbereich) sowie als Materiallager (Südwestlicher Teilbereich) geprägt. Nördlich, westlich und südwestlich der „Albertinenhofer Straße“ schließt sich an das Satzungsgebiet landwirtschaftlich genutztes Grünland an.

Zwischen dem Satzungsgebiet und der „Albertinenhofer Straße“ befinden sich zwei Einzelbäume, der westliche mit 3,00 m und der östliche mit 3,60 m Stammumfang.

5.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Ortsteil Zühr besteht seit 05.09.1998 eine Abrundungssatzung der damaligen Gemeinde Körchow. Für den Plangeltungsbereich der Satzung der Stadt Wittenburg über die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zühr trifft die rechtsverbindliche Abrundungssatzung folgende Aussagen:

Die Abrundungssatzung setzt die Flurstücke 44/5, 44/7, 44/8, 44/9, 44/10 sowie den nördlichen Teil des Flurstücks 44/11 als Abrundungsfläche gemäß § 4 (2a) BauGB-Maßnahmengesetz fest, der südliche Teil der Parzelle 44/11 wird als Innenbereich gemäß § 34 BauGB festgesetzt. Für die als Abrundungsflächen festgesetzten Flurstücke wird ausschließlich Wohnnutzung zugelassen. Die Flurstücke 44/15 sowie 48/3 liegen außerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung und damit im Außenbereich.

Zusätzlich sieht die rechtsverbindliche Abrundungssatzung einen 5,00 m breiten Grünstreifen zwischen Siedlungsbereich und Landschaft vor, welcher mit landschaftsgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist. Der Grünstreifen ist auf den Flurstücken 44/7, 44/8 sowie 44/9 festgesetzt.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziel

Bislang richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in einem Teil des Plangeltungsbereiches nach dem Wohnbauvereinfachungsgesetz. Planungsziel für die Stadt Wittenburg ist, in Übereinstimmung mit dem sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan, die Zulässigkeit von Vorhaben künftig nach § 34 BauGB zu regeln. In diesem Rahmen soll die tatsächliche Nutzung des Plangebietes erhalten und in geltendes Recht überführt werden. Zusätzlich soll

im westlichen Teilbereich ein geregelter Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum geschaffen werden, der sich auch an den gewachsenen, städtebaulichen Strukturen des Gebietes orientiert.

Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Um Klarheit hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben zu schaffen, trifft die Stadt Wittenburg einzelne Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung.

6.2 Städtebauliches Konzept

Mit der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zühr werden Vorhaben im Rahmen des § 34 BauGB zulässig. Bebauung in zweiter Reihe ist weiterhin zulässig. Zusätzlich wird sichergestellt, dass ein abgestufter, städtebaulicher Übergang zwischen Siedlung und Landschaft geschaffen wird. Die Begrenzung von Trauf- und Firsthöhe sowie die Beschränkung auf Einzelhäuser dient dem Zweck das Maß der baulichen Nutzung entsprechend zu regulieren. Nach § 34 BauGB wären im Plangeltungsbereich auch Reihenhäuser zulässig, diese sind aus Sicht der Stadt Wittenburg jedoch zur städtebaulichen Abrundung der Ortslage Zühr ungeeignet.

Ein weiterer Teil dieses Landschaftsübergangs ist der in der Planzeichnung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gekennzeichnete Gehölzsaum. Eine Baugrenze wird festgesetzt um einerseits die für diesen Teil der Ortslage Zühr typische einheitliche Straßenflucht sicherzustellen, andererseits aber auch die Erschließung einer möglichen Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen und planungsrechtlich vorzubereiten. Die Erschließung der Bebauung in erster Reihe soll im südlichen Bereich über die Albertinenhofer Straße und im östlichen Bereich wie bisher über die Kütziner Straße erfolgen.

7. Inhalt der Ergänzungssatzung

Im Rahmen der Satzung der Stadt Wittenburg über die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zühr werden ausschließlich Festsetzungen getroffen, die aus Sicht der Stadt Wittenburg für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Satzungsgebietes notwendig sind. Nachfolgend sind die Festsetzungen kursiv abgedruckt.

§1 - Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Bereich der Satzung der Stadt Wittenburg über die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zühr gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Begründung

Mit dieser Festsetzung wird der räumliche Geltungsbereich der Satzung klargestellt.

§ 2 - Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen des Satzungsgebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Begründung

Mit dieser Festlegung wird klargestellt, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung grundsätzlich nach § 34 BauGB geregelt wird. Alle weiteren Festsetzungen konkretisieren diese Regelung lediglich.

§ 3 – Planungsrechtliche Festsetzungen

(1) Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude dient die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden Albertinenhofer Straße, gemessen in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.

(2) Gebäude sind nur mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

Begründung

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen orientieren sich am örtlichen Spektrum sowie am städtebaulichen Ziel der Stadt Wittenburg. Da die natürlich gewachsene Geländehöhe aufgrund der bereits erfolgten, anthropogenen Nutzung des Plangebietes nicht zur eindeutigen Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen genutzt werden kann ist die Festsetzung eines Bezugspunktes notwendig.

(3) Vorhaben mit einer Hauptnutzung sind nur innerhalb der umgrenzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Begründung

Die Darstellung erfolgt in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit einer Baugrenze. Um die durch den Bestand gebildeten Fluchten fortzuführen wurde die Baugrenze nach Norden mit einem Abstand von 12,00 m und nach Süden mit einem Abstand von 9m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Weiterhin

wurde nach Westen ein Abstand von 10,00 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, um einen geregelten, abgestuften Übergang zur Landschaft sowie eine mögliche Erschließung von Bebauung in zweiter Reihe zu gewährleisten. Die Abstandsregelungen entsprechend der Landesbauordnung M-V sind zu beachten.

Auf Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO wird mit Blick auf die ortstypischen Werte verzichtet. Im Zuge der Aufstellung der Satzung wurden die tatsächlichen Werte der GRZ in der Ortslage Zühr ermittelt, die Werte liegen zwischen 0,3 und 0,6. Als Referenz für eine Wohnnutzung wurde die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes an der „Kütziner Straße“ sowie der Straße „Zum Schloss“ bis zum Grundstück „Zum Schloss 8“ bewertet. Es wurde eine GRZ von 0,3 ermittelt, was in Anwendung für den Ergänzungsbereich der Satzung eine überbaubare Fläche von ca. 920 m² ergibt.

Als Referenz für eine gewerbliche Nutzung wurden die entsprechend genutzten Flurstücke 16/5 und 16/6 der Gemarkung Zühr, Flur 2, bewertet. Es wurde eine GRZ von 0,6 ermittelt, in Anwendung für den Ergänzungsbereich der Satzung ergibt sich eine überbaubare Fläche von ca. 1.830 m².

(4) Darüber hinaus sind Nebengebäude auch außerhalb der für Hauptgebäude vorgesehenen Flächen zulässig. Nebengebäude und Garagen dürfen zwischen den Straßenverkehrsflächen und der straßenseitigen Baugrenze nicht errichtet werden.

Begründung

Die Festsetzung, dass Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wurde vor dem Hintergrund der individuelleren Grundstücksgestaltung sowie des in dieser Beziehung heterogenen Ortsbildes getroffen. Ebenso können Nebengebäude somit Teil eines abgestuften Landschaftsüberganges werden.

Gleichzeitig wurde klargestellt, dass die Errichtung von Nebengebäuden in unmittelbarer Nähe des Straßenraumes der Albertinenhofer Straße verhindert und so zur positiven Gestaltung des Ortsbildes beigetragen wird.

(5) Die Hauptgebäude sind giebelständig oder traufständig zur Straße auszurichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Begründung

Schräg zur Straße stehende Gebäude sind in der Ortslage Zühr unüblich. Um auch künftig die ortstypische, straßenbegleitende Bebauung mit einer giebelständigen oder traufständigen Ausrichtung zu sichern, wird für das Satzungsgebiet eine entsprechende Festsetzung getroffen

(6) Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind nur Einzelhäuser zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(7) Innerhalb der Einzelhäuser sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Begründung

Mit der Festsetzung von Einzelhäusern mit maximal je zwei Wohnungen wird sowohl auf das ortsübliche Maß als auch auf die Lage des Satzungsbereiches am Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage Zühr Rücksicht genommen.

§ 4 - Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Zur Abgrenzung ist im Norden und Westen der Ergänzungsfläche eine 5,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) aus standortgerechten Gehölzen herzustellen. Diese ist 3-reihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m zu bepflanzen.

Begründung

Die Festsetzung eines anzupflanzenden Gehölzsaumes ist eine Übernahme aus der rechtswirksamen Abrundungssatzung des Ortsteils Zühr vom 24.07.1998. Ziel ist es, der bereits zu diesem Zeitpunkt angedachten Einrichtung eines wirksamen Ortsrandes und damit eines Überganges zur Landschaft Rechnung zu tragen. Die Lage des in der rechtsverbindlichen Abrundungssatzung festgesetzten Gehölzsaumes wird für den Plangeltungsbereich an den tatsächlichen, durch die bestehende Nutzung geprägten Siedlungsrand angepasst.

(2) Auf der Ergänzungsfläche ist in einer Größe von 120 m² eine Anpflanzung aus standortgerechten Gehölzen herzustellen.

Begründung

Die Festsetzung der Anpflanzung von Gehölzen dient der Kompensation des in der Abrundungssatzung vom 24.07.1998 festgesetzten, jedoch nie verwirklichten Gehölzsaumes auf Parzelle 44/10 gleichen Umfangs. Der Verzicht auf eine konkrete Festsetzung einer Fläche hierfür dient der Berücksichtigung eventuell bereits erfolgter Anpflanzungen und lässt dem Grundstückseigentümer auch einen Gestaltungsspielraum.

(3) Zum Schutz des südlich des Ergänzungsbereiches stehenden Einzelbaumes sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) des geschützten Einzelbaumes zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.

Begründung

Die Festsetzung wird zum Schutz des ortsbildprägenden Einzelbaumes zwischen Plangeltungsbereich und Albertinenhofer Straße getroffen.

8. Immissions- und Klimaschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind derzeit keine der Planung entgegenstehenden Belange bekannt. Die Zulässigkeit von Maßnahmen, welche sich negativ auf das Klima auswirken, wird durch die vorliegende Planung nicht begründet.

Die Stadt Wittenburg geht nicht davon aus, dass die geringe Ergänzung der vorhandenen Bebauung zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit einhergehenden Veränderungen der Geräusch- und Schadstoffimmissionen führen wird.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich geprägten Raum typisch sind. Diese Geruchsmissionen sind hinzunehmen. Auf diese möglichen Geruchsmissionen wird hingewiesen.

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden innerhalb des Plangebietes gewahrt. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung werden nicht festgesetzt. Darüber hinaus ist es jedem Bauherrn frei überlassen, im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Vorhaben Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung umzusetzen.

9. Verkehrliche Erschließung

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sind nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Die Ortslage Zühr wird durch die Kreisstraße 13, welche an die Landesstraße 05 anbindet, an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Durch die Planung ergeben sich aus Sicht der Stadt Wittenburg keine Anforderungen an den Ausbau des Straßennetzes.

Das Satzungsgebiet liegt direkt an der Kütziner Straße sowie der Albertinenhofer Straße und wird durch beide verkehrlich angebunden. Durch die festgesetzte Baugrenze wird ein Korridor zum rückwärtig liegenden Flurstück 44/9 von der Hauptnutzung dienender Bebauung freigehalten. Eine Erschließung dieses Flurstückes über die Kütziner Straße ist grundsätzlich ebenfalls möglich. Dadurch ist eine Erschließung von Bebauung in zweiter Reihe möglich.

10. Ver- und Entsorgung

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes entlang der Albertinenhofer- sowie Kütziner Straße ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung grundsätzlich auch für den Geltungsbereich der Satzung sichergestellt ist.

10.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht für das Plangebiet gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale (WBV Sude-Schaale). Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des Verbandes und sind entsprechend beitragspflichtig. Diese Arbeiten und Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen sind zu Lasten des Verursachers herzustellen. Dazu sind Vereinbarungen mit dem WBV Sude-Schaale abzuschließen. Vor Beginn

der Arbeiten ist ein Antrag auf Trinkwasserversorgung durch den Bauherrn/ Erschließer zu stellen.

10.2 Schmutzwasserbeseitigung

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Schmutzwasserversorgung des Plangebietes ist über die Anlagen des Abwasserzweckverband Sude-Schaale (AZV Sude-Schaale) gewährleistet. Das Plangebiet wird abwasserseitig in die vorhandenen Anlagen des AZV Sude-Schaale eingebunden. Die erforderlichen Anschlusshöhen sind hierbei zu beachten. Erforderliche Änderungen sind beim AZV Sude-Schaale zu beantragen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers durchgeführt.

10.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgt weiterhin über Versickerung. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen von nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

10.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Brandschutz in der Ortslage Zühr ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen.

Aus Sicht der Stadt Wittenburg kann der Löschwasserbedarf sichergestellt werden.

10.5 Elektroenergieversorgung

Die Stadt Wittenburg wird durch die WEMAG AG mit Elektroenergie versorgt. Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die konkreten Möglichkeiten sind zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteigrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

10.6 Gasversorgung

Ein Anschluss des Plangebietes an die Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

10.7 Telekommunikation

Die Stadt Wittenburg ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist im weiteren Planverfahren im Rahmen der technischen Planung abzustimmen. Die notwendigen Planunterlagen sind dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.

10.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der Satzungen des Landkreises Ludwigslust-Parchim durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim. Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

10.9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung der Stadt Wittenburg über die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zühr, umfasst ca. 0,56 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab 1: Flächenverteilung im Geltungsbereich

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]
Ergänzungsfläche	2.594,4
davon Fläche innerhalb von Baugrenzen	1.725,0
davon zusätzliche Flächen zur Anpflanzung landschaftsgerechter Gehölze	120,0
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	458,4
Klarstellungsfläche	2.507,4
Gesamtfläche des Satzungsgebietes	5.560,2

11. Auswirkungen der Planung

11.1 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend der getroffenen Festsetzungen und weiterhin nach § 34 BauGB planungsrechtlich vorbereitet. Der sich in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sowie die Entwicklungsabsichten der Stadt Wittenburg für die Ortslage Zühr werden berücksichtigt. Planungsziel für die Stadt Wittenburg ist der Erhalt der tatsächlichen Nutzung des Plangebietes und die Überführung dieser in geltendes Recht. Bereits bestehende Wohnnutzung bleibt weiterhin

zulässig. Zusätzlich wird gewerbliche Nutzung zulässig. Aus Sicht der Stadt Wittenburg entfaltet die Planung daher keine nachteiligen Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen.

11.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung sind aufgrund des geringen Umfangs als vernachlässigbar zu bewerten. Es sind keine wesentlichen baulichen Veränderungen der Albertinenhofer Straße oder der Kütziner Straße notwendig.

11.3 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Aufgrund des vergleichsweise geringen Grundstücksumfangs sind keine relevanten Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe zu erwarten.

11.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Plangeltungsbereich umfasst ausschließlich Flurstücke, die bereits anthropogen vorgeprägt sind. Aus Sicht der Stadt Wittenburg sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, wenn die erforderlichen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgesetzt werden. Der Baum- und Gehölzschutz ist durch die Satzung beachtet. Anforderungen an artenschutzrechtliche Belange ergeben sich für diesen Arrondierungsstandort aufgrund der Bewertung durch die Stadt Wittenburg nicht.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können gewährleistet werden. Eine Zunahme des Zu- und Abgangsverkehrs ist nur in geringem Umfang zu erwarten. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmzunahme im Umfeld des Plangebietes ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Das Plangebiet liegt am Rand des Siedlungsraumes der Ortslage Zühr und ist anthropogen überprägt. Die Freiräume des Plangebietes werden im nördlichen und östlichen Bereich als private Gartenfläche sowie im südwestlichen Bereich als Materiallager genutzt. Größere Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Zum Schutz des zwischen Plangebiet und Albertinenhofer Straße stehenden, ortsbildprägenden Einzelbaumes wurden Festsetzungen getroffen.

Aufgrund der Biotopausstattung der Fläche ist das Plangebiet eher als arten- und individuenarmer Lebensraum zu bewerten. Entsprechend der geringen floristischen Bedeutung ergibt sich eine ebenfalls geringe faunistische Bedeutung der Siedlungsflächen.

Schutzgut Boden

Das natürliche Bodengefüge ist durch die bereits erfolgte anthropogene Nutzung und Bebauung gestört. Es werden zusätzliche Bodenversiegelungen erfolgen. Mit der Entwicklung der Fläche im Siedlungszusammenhang wird ein Beitrag zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme von

schützenswerten Außenbereichsflächen geleistet und den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Durch die Umsetzung der Planung wird sich gegenüber der derzeitigen Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben, was Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Die Bedeutung des Plangebietes für die Reservehaltung von Grundwasser wird, unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorprägung sowie der hydrogeologischen Verhältnisse, als gering bis mittel eingeschätzt. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen. Es ist mit einem für ein allgemeines Wohngebiet üblichen Wasserverbrauch zu rechnen.

Schutzgut Klima und Luft

Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, da nur geringer Bewuchs vorhanden ist. Aus Sicht der Stadt Wittenburg sind keine relevanten Änderungen an der klimatischen Bedeutung des Plangebietes zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild (Ortsbild) des durch die Planung betroffenen Teils der Ortslage Zühr ist durch die vorherrschende Wohnbebauung sowie die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung nordwestlich des Plangeltungsbereiches geprägt. Durch die Planung kann ein abgestufter Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum entstehen, das Orts- und Landschaftsbild wird entsprechend aufgewertet. Das charakteristische Siedlungsgefüge wird durch die Umsetzung der Planungen und die Arrondierung der Ortslage ergänzt, das Ortsbild wird vervollständigt. Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gegenwärtig sind keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb oder in relevanter Umgebung des Plangebietes bekannt.

12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

12.1 Denkmalpflege

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde 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. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde

erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

12.2 Altlasten

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Pflicht, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die notwendigen Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast so weit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

12.3 Leitungsbestand

Innerhalb des Satzungsgebietes sind möglicherweise Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Die Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen. Durch den Bauantragsteller ist sicherzustellen, dass mit Errichtung seines Vorhabens keine vorhandenen Leitungen beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind die Leitungen durch Suchschachtung festzustellen. Die Trinkwasserleitung des Zweckverbandes ist von den privaten Flächen in den öffentlichen Raum umzuverlegen.

12.4 Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Daher 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 ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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 Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

12.5 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

13. In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung der Stadt Wittenburg über die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zühr gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Wittenburg, den

(Siegel)

.....
Dr. Seemann
Bürgermeisterin
der Stadt Wittenburg

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Wittenburg durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 - 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 - 50
mahnel@pbm-mahnel.de