

Amt-Demmin-Land

Beschlussvorlage für Gemeinde Nossendorf

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 2 "Südlich Rotdornstraße" - Abwägung der Stellungnahmen - Satzungsbeschluss

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 31.01.2023
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 06/23/068

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Nossendorf (Entscheidung)	21.02.2023	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hatte mit Beschluss vom 20.04.2021 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ gem. § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Das Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB dient der möglichst vollständigen Ermittlung und Bewertung der öffentlichen Belange.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 14.06. – 13.07.2021 statt. In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand annähernd zeitgleich statt. Bezüglich der eingegangenen Stellungnahmen wurde der beigefügte Abwägungsvorschlag erarbeitet.

Hier wird insbesondere auf die Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte verwiesen (S.4-9 der Abwägung). Die Gemeinde hat zu entscheiden, wie das Verfahren in Bezug auf die Erforderlichkeit eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet weitergeführt werden soll.

Dazu folgende zusätzliche Anmerkung:

§ 8 BauGB sieht vor, dass grundsätzlich jeder Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss.

Ausnahmen:

- Selbständiger Bebauungsplan gem. §8 Abs. 2 S. 2 BauGB - ein Flächennutzungsplan (FNP) ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.
- Vorzeitiger Bebauungsplan - FNP ist erforderlich, aber dringende städtebauliche Gründe erfordern es, bereits vor Vorliegen eines FNP einen Bebauungsplan aufzustellen.

Durch die Verwaltung wird – anders als beim Landkreis – das Vorliegen der Voraussetzungen für einen selbständigen Bebauungsplan gesehen (siehe Ausführungen auf S. 5 und 6 der Abwägung).

Der Landkreis hat hingegen auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Bebauungsplanes hingewiesen. Dazu fehlen nach Auffassung der Verwaltung jedoch die dringenden Gründe (z.B. dringender Wohnraumbedarf). Bejaht werden kann die Dringlichkeit, wenn das Abwarten auf das Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes größere Nachteile zur Folge hat als die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor diesem Zeitpunkt. Dies trifft für Medrow nicht zu. In Medrow existiert eine Klarstellungssatzung, die den derzeitigen Innenbereich in einer Tiefe von ca. 40m abgrenzt und eine Bebauung nach Maßgabe des § 34 BauGB ermöglicht. Wohnhäuser sind realisiert. Auch die Errichtung von Nebengebäuden wäre möglich und ist größtenteils bereits realisiert. Hier besteht nur der Wunsch einiger Anwohner, das Grundstück über die 40m hinaus baulich zu nutzen. Eine Dringlichkeit kann hier nicht festgestellt werden.

Die Gemeinde könnte finanzielle Gründe anführen, die derzeit die Aufstellung eines FNP verhindern (grob geschätzte Kosten FNP: 130.000 €). Dies allein rechtfertigt jedoch noch nicht die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes. Es wird vorgeschlagen, das Verfahren als selbständigen Bebauungsplan weiterzuführen.

Sollte der Landkreis die erforderliche Genehmigung des Bebauungsplanes versagen, könnte die Gemeinde rechtliche Schritte gegen die Versagung (Widerspruch, Klage) erwägen oder erneut beraten und möglicherweise Gründe finden, die die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes rechtfertigen könnten. Anderenfalls könnte der Bebauungsplan erst zu Ende geführt werden, wenn ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet erstellt wurde.

In Sachen Brandschutz wurde darauf hingewiesen, dass ein Löschteich nicht in ausreichender Entfernung vorhanden ist. Hier sollte im Rahmen des Brandschutzbedarfsplanes, der derzeit überarbeitet wird, darauf hingewirkt werden, dass die Platzierung weiterer Löschwasserentnahmestellen mit Aufstellfläche vorzusehen ist, um einen ausreichenden Brandschutz unter Einhaltung des 300m-Radius sicherstellen zu können. Die Vorgaben des Brandschutzbedarfsplanes zu den Löschwasserentnahmestellen sind dann auch umzusetzen.

Auf die erneute Übersendung der Anlage 1 (FFH-Vorprüfung) zur Begründung wird verzichtet. Diese wurde bereits mit Vorlage VO/GV 06/21/039 zur Sitzung 20.04.2021 versandt.

Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken aus den eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ werden entsprechend des beigefügten Abwägungsvorschlages vom 27.01.2023 abgewogen. Das Ergebnis ist mitzuteilen.
2. Die Gemeindevertretung beschließt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ (Stand: Januar 2023) gem. §10 Abs. 1 BauGB. Die Begründung wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über den Bebauungsplan dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zur Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB vorzulegen. Die Erteilung der Genehmigung ist sodann ortsüblich bekanntzumachen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Nossendorf getragen. Bislang sind 7.659,67 € angefallen. Gesamtkosten voraussichtlich ca. 8.250 € (abhängig vom weiteren Verfahren). Unter 51100.52900000 sind für den HH-Plan 2023/2024 zur Deckung der noch anfallenden Kosten 1.500 € für 2023 einzustellen.

Anlage/n

1	Abwägung (öffentlich)
2	Satzung (öffentlich)
3	Begründung (ohne Anlage 1) (öffentlich)

GEMEINDE Nossendorf
Bebauungsplan Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“

STELLUNGNAHMEN DER VON DER PLANUNG BERÜHRTEN BEHÖRDEN,
DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
nach § 4 Abs. 2 BauGB

ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN
nach § 2 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT
nach § 3 Abs. 2 BauGB

BESCHLUSSVORSCHLAG ÜBER DIE ABWÄGUNG
nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungsstand:
Gemeindevertretung vom

Aufgestellt:
Demmin / Neubrandenburg, den 27.01.2023

Amt Demmin-Land					
Bau- und Ordnungs- amt	Goethestraße 43	17109 Demmin	Tel.: 03998-2806-106	Fax: 03998-2806-111	planung@amt-dem- min-land.de
In Zusammenarbeit mit					
Planungsbüro Traut- mann	Walwanusstraße 26	17033 Neubranden- burg	Tel.: 0395-5824051	Fax.: 0395-36945948	info@planungsbuero- trautmann.de

Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Eine Stellungnahme liegt nach Ablauf der gesetzlichen Frist nicht vor
1.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	16.09.2021	Fristverlängerung bis 16.08.2021
2.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	07.07.2021	
3.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	16.06.2021	keine Stellungnahme
4.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege		x
5.	Landesforst M-V	07.06.2021	
6.	Landesamt für innere Verwaltung M-V	01.06.2021	
7.	Straßenbauamt Neustrelitz	10.06.2021	
8.	Wasser- und Bodenverband „Trebel“	21.06.2021	
9.	e.dis E.DIS Netz GmbH		x
10.	GDMcom mbH	31.05.2021	
11.	Deutsche Telekom Technik GmbH	09.06.2021	
12.	Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow	15.07.2021	
13.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	05.06.2021	
14.	GASCADE Gastransport GmbH		x
15.	50Hertz Transmission GmbH	31.05.2021	
	PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG	31.05.2021	
	saferay operations GmbH	31.05.2021	
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte	28.06.2021	

Umlandgemeinden:			
1.	Hansestadt Demmin		
2.	Stadt Dargun		
3.	Stadt Loitz	23.07.2021	keine Bedenken
4.	Gemeinde Warrenzin	02.06.2021	keine Bedenken
5.	Gemeinde Glewitz		
6.	Gemeinde Grammendorf	03.06.2021	nicht berührt

Während der öffentlichen Auslegung vom 14.06.2021 bis zum 13.07.2021 sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen **einfachen Bebauungsplan** im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, da er nicht die Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB enthält.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (**Anpassungspflicht** nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 28. Juni 2021 liegt mir vor. Danach **entspricht** der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**).

Die Gemeinde Nossendorf hat ihre Entwicklungsziele bisher nicht in einem Flächennutzungsplan dokumentiert; sie verfügt also nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Inwieweit soll der o. g. Bebauungsplan als selbständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt werden.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn ein so genannter selbständiger Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu ordnen.

Aus planungsrechtlicher Sicht entspricht der vorliegende einfache Bebauungsplan nicht diesen Anforderungen, da durchaus auch in anderen Bereichen der Gemeinde noch Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden.

Auf § 8 Abs. 4 BauGB möchte ich in diesem Zusammenhang hinweisen. Danach kann ein z. B. vorzeitiger Bebauungsplan dann aufgestellt werden, solange (noch) kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan besteht. Ein solch vorzeitiger Bebauungsplan kann aber nur dann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Das heißt, die Gemeinde müsste nachweisen, dass es dringende städtebauliche Gründe für die vorliegende Planung gibt, und dass dieser Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Insofern ist die Begründung zu vorliegendem Bebauungsplan um Aussagen zur Auseinandersetzung mit der Möglichkeit zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes als vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB noch zu qualifizieren.

Auf die Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – weise ich in diesem Zusammenhang vorsorglich hin.

II. Anregungen und Hinweise

1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht zu vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme.

Schutzgebiet: SPA-Gebiet DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zusätzlich wird die Straßenbegrenzungslinie entlang der Geltungsbereichsgrenze gekennzeichnet.

Die Gemeinde Nossendorf nimmt die Feststellung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur Kenntnis, dass den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gefolgt wird.

Dem Hinweis zum Entwicklungsgebot wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan wird als selbständiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt.

Sowohl das konkrete Plangebiet als auch der Bestand der bebauten Strukturen der Gemeinde lassen kein dringendes Erfordernis eines Flächennutzungsplans erkennen. Der Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Der Plan soll daher als selbständiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt werden. Dafür ist nicht erforderlich, dass der B-Plan das gesamte Gemeindegebiet oder zumindest die nach den Absichten der Gemeinde zur Bebauung vorgesehenen Flächen umfasst.

Nossendorf stellt eine kleine dörfliche Gemeinde mit unbedeutender Bau- und Siedlungstätigkeit dar. Zwar verfügt die Gemeinde augenscheinlich über einige Baulücken, dennoch ist die gemeindliche Fortentwicklung im Wesentlichen als abgeschlossen zu betrachten. Die Größe des Plangebietes (ca. 1,7ha) umfasst nur einen sehr kleinen Teil des Gemeindegebietes (> 3.500ha) und ist überwiegend bereits bebaut. Die festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung lässt nur geringfügige Nebenanlagen zu und legalisiert bereits vorhandene Nebengebäude. Die Hauptgebäude (Wohnen) sind bereits vorhanden.

Gründe, dass die Planung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet nicht vereinbar sind oder diese deutlich erschweren würde, sind nicht ersichtlich – die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht also gefährdet. Zurzeit wird durch die Gemeinde kein anderweitiges Planungserfordernis gesehen. Entwicklungsmöglichkeiten sind im Gemeinde-

gebiet zwar grundsätzlich vorhanden; eine Umsetzung ist aber derzeit mangels Bedarfs nicht beabsichtigt. Die Grundzüge der Bodenordnung werden nicht berührt, sodass es zu keinem Missverhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche kommt. Negative Auswirkungen auf Landschaft, Erholung und Infrastruktur hat die Planung nicht. Planerische Konzepte gibt es mit Ausnahme dieses B-Planes nicht. Die Gemeinde befasst sich auch nicht mit weiteren B-Plänen, was gegebenenfalls gegen eine Entbehrlichkeit eines Flächennutzungsplanes sprechen könnte. Weder die Abstimmung mit den Nachbargemeinden noch die Ziele der Raumordnung erfordern einen Flächennutzungsplan. Städtebauliche Neuentwicklungen in einem Umfang, der eine weitere Bauleitplanung erforderlich werden lässt, sind innerhalb der Gemeinde Nossendorf nicht zu erwarten. Darüber hinaus entspricht dies auch nicht den Zielen der Raumordnung, die der Gemeinde keine Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus zugestehen lässt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes reicht somit aus, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Nossendorf zu ordnen. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich; § 8 Abs 2 Satz 2 BauGB findet seine Anwendung (selbständiger Bebauungsplan).

Sofern die Gemeinde weitere Planungen beabsichtigt, wird erneut die Erforderlichkeit eines Flächennutzungsplanes geprüft werden.

Der o. g. B-Plan liegt außerhalb des SPA-Gebietes. Es grenzt südöstlich an das B-Plangebiet an.

Es wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.

Das B-Plangebiet ist schon bebaut.

Im Bereich des B-Planes wurden keine Brut- und Rastvögel nachgewiesen. Es treten somit keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Brut- und Rastvögel auf.

Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele des SPA-Gebietes sind durch den B-Plan nicht zu erwarten.

Das Vorhaben ist daher nach § 34 BNatSchG zulässig.

2. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde ist der Punkt 7.3. 'Ver- und Entsorgung' in der Begründung wie folgt zu ergänzen:

Regenwasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk 138a, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 oder A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) mit den Bauantragsunterlagen zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

Der Punkt 3.4 'Natur und Umwelt' ist wie folgt zu korrigieren:

Das Flurstück 114 wird von einem verrohrten **Gewässer II. Ordnung 223-40/51** begrenzt. Bei einer Bebauung dieses Flurstückes ist zwingend der zuständige Wasser- und Bodenverband „Trebel“ zu beteiligen, da Mindestabstände zur Rohrleitung gewahrt werden müssen.

3. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind in den Planunterlagen zu o. g. Bebauungsplan noch folgende Änderungen vorzunehmen.

Unter 7.3 'Ver- und Entsorgung' – Abfallentsorgung – ist eine falsche Abfallsatzung genannt. Der Ortsteil Medrow, zugehörig zur Gemeinde Nossendorf, gehört dem Landkreis Mecklenbur-

Zu 1.) Die Gemeinde Nossendorf nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben nach § 34 BNatSchG zulässig ist und keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele des SPA-Gebietes durch den B-Plan zu erwarten sind.

Der Hinweis bezüglich des Regenwassers wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.

Der Korrektur wird gefolgt. Der Wasser- und Bodenverband „Trebel“ wurde beteiligt. Die Stellungnahme vom 21.06.2021 liegt vor.

Zu 3.) Der Korrektur bezüglich der Abfallentsorgung wird gefolgt. Die fachtechnischen Hinweise aus bodenschutzrechtlicher Sicht werden in die Begründung aufgenommen.

gische Seenplatte an. Demnach gilt die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Diese ist seit dem 01. Januar 2019 in Kraft. Gemäß § 4 Abs. 1 und 2 der Abfallsatzung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Die Überlassung der Abfälle erfolgt gemäß § 6 Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

Außerdem ist Folgendes hinzuzufügen:

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Des Weiteren sind Aussagen zum Bodenschutz in die Satzung mit aufzunehmen:

Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

4. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird auf die Sicherung der Löschwasserversorgung als eine Pflichtaufgabe der Gemeinde aufmerksam gemacht. Bei der Nutzung des Teiches auf Grundstück 69 wird der Löschbereich von 300 m überschritten. Dies ist in der pflichtigen Brandschutzbedarfsplanung zu bewerten, damit der Feuerwehr ausreichend Schlauchmaterial zur Verfügung steht. Nach dem Stand der Technik ist für den Einsatz der Feuerwehr eine Saugstelle mit befestigter Zufahrt zu schaffen.

5. Seitens der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Verkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.

Sollten Änderungen an der bestehenden Beschilderung vorgenommen werden sowie an der Markierung, ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur verkehrsrechtlichen Prüfung in 2-facher Form einzureichen.

Der Feuerwehrbedarfsplan des Amtes Demmin-Land vom 21.09.2015 befindet sich derzeit in der Überarbeitung. Das Erfordernis, dass ausreichend Schlauchmaterial zur Verfügung stehen muss und eine befestigte Zufahrt mit Saugstelle zu schaffen ist, wird entsprechend bewertet werden. Bereits jetzt verfügt die Feuerwehr über ausreichend Schlauchlänge (ca. 900m), um die Entfernung zwischen Löschteich und möglichem Brandort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abzusichern.

Die Gemeinde Nossendorf nimmt die Hinweise der unteren Verkehrsbehörde zur Kenntnis und stellt diese in die Begründung ein.

6. Aus immissionsschutz- und denkmalrechtlicher Sicht sowie aus Sicht des Gesundheitsamtes und des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Anregungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Nossendorf.

III. Sonstiges

- Grundsätzlich sind alle Planzeichen, die verwendet werden, auch zu erklären – unter Angabe des jeweiligen Rechtsbezuges.
Insoweit ist die Planzeichenerklärung noch einmal zu überarbeiten.
- Auf die aktuellen Novellen des BauGB sowie der BauNVO weise ich im Übrigen hin.

Im Auftrag

gez.
Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Die Gemeinde Nossendorf nimmt zur Kenntnis, dass aus immissionsschutz- und denkmalrechtlicher Sicht sowie aus Sicht des Gesundheitsamtes und des Kataster- und Vermessungsamtes es keine weiteren Anregungen oder Hinweise gibt.

Den sonstigen Hinweisen wird gefolgt.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte**

StALU Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg



Amt Demmin-Land
Die Amtsvorsteherin
Goethestraße 43
17109 Demmin

Telefon: 0395 380 69-106
Telefax: 0395 380 69-160
E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Koß
Geschäftszeichen: StALU MS 12 c – 0201/
5122
Reg.-Nr.: 144 - 21
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 07.07.2021

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ in Medrow,
Gemeinde Nossendorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten

Mit der o. g. Satzung wird der Feldblock DEMVLI074BB20013 (Dauergrünland) in einem geringen Ausmaß überplant. In der o. g. Satzung mit Stand: „Entwurf März 2021“ ist diese überplante Teilfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, sodass es aus Sicht der Abteilung Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten keine Hinweise oder Bedenken gibt.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

Das Vorhaben berührt weder ein der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seenplatte unterliegendes Gewässer noch liegt es innerhalb eines GGB- oder Vogelschutzgebietes. Im Bereich des geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig auch keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU Mecklenburgische Seenplatte.

Allgemeine Datenschutzinformationen:
Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DS-GVO i. V. m. § 4 DSGVO-M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffenen Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte** werden im Rahmen der Planung der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1 und 2. Die Gemeinde Nossendorf nimmt die Feststellungen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte, dass aus Sicht der Abteilungen Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie Integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken gegen die gemeindliche Planung bestehen, zur Kenntnis.

Zu 3. Die Gemeinde Nossendorf nimmt zur Kenntnis, dass die Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden des StALU MS von der gemeindlichen Planung nicht betroffen sind.

Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden sind deshalb nicht betroffen.

Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen bestehen aus immissionschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen



Christoph Linke
Amtsleiter

Zu 4. Die Gemeinde Nossendorf nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft keine Einwände gegen die gemeindliche Planung bestehen.



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Poggendorf · Grimmener Str. 16 · 18516 Süderholz

Forstamt Poggendorf

**Amt Demmin- Land
Bauamt
z.Hd. Frau Neubert
Goethestraße 43
17109 Demmin**

Bearbeitet von: Fr. P. Skorupski (FAfr)

Telefon: 03 83 31 / 613 – 0
03 83 31 – 613-15 (DW)
Fax: 03 99 4 / 235 - 411
E-Mail: petra.skorupski@foa-mv.de

Aktenzeichen: 7442.382 - 07.06.2021
Entwurf B-Plan Nr. 2 Nossendorf
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Süderholz, 7. Juni 2021

Zustellung der Stellungnahme an: planung@amt-demmin-land.de

Forstrechtliche Stellungnahme des Forstamtes Poggendorf zum Entwurf des B-Plans Nr. 2 „Südliche Rotdornstraße“ der Gemeinde Nossendorf (OT Medrow) Frühzeitige Beteiligung von Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Ihre Planungsunterlagen vom 01.06.2021, eingegangen am 01.06.2021 (E-Mail)
hier: Forstrechtliche Stellungnahme des Forstamtes Poggendorf

Sehr geehrte Frau Neubert,

zu dem oben genannten Entwurf zum B-Plans Nr. 2 (Planungsstand März 2021) der Gemeinde Nossendorf nehme ich im Auftrag des Vorstandes der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Poggendorf und den Geltungsbereich des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG)¹ wie folgt Stellung:

Im dargestellten Geltungsbereich des B-Planes im OT Medrow (Gemarkung Medrow, Flur 7, Flurstücke 114 bis 133) sind keine bestockten Flächen, die im Sinne von § 2 Abs. 1 und 2 LWaldG als Wald zu klassifizieren und zu beurteilen wären, vorhanden. Somit werden forstrechtliche Belange mit der Umsetzung der Vorhaben weder direkt noch indirekt berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Robert-Marc Berger
Forstamtsleiter

¹ Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 433)

Vorstand: Manfred Baum

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-4 00
E-Mail: zentrale@foa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung und Ausführungen der **Landesforst Mecklenburg-Vorpommern** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Nossendorf nimmt die Feststellung der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, dass die gemeindliche Planung forstrechtliche Belange nicht berührt, zur Kenntnis.

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Demmin-Land

Goethestraße 43
DE-17109 Demmin

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Internet: http://www.laiv-mv.de
Az: 341 - TOEB202100410

Schwerin, den 01.06.2021

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Nossendorf - TöB-Beteiligung und
Abstimmung mit den

Ihr Zeichen: 1.6.2021

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen
geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie
dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die
Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige
Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsver-
messungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu
schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Vermittlung: (0385) 588 56966 Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3
Telefax: (0385) 58848256039 Lübecker Straße 289
Internet: www.laiv-mv.de 19059 Schwerin
Öffnungszeiten Geoinformationszentrum: Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr
Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Filiale Rostock
DE79 1300 0000 0013 001961
IBAN: MANKDEF1130
BIC:

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung und
die Ausführungen des **Landesamtes für innere Verwaltung Meck-
lenburg-Vorpommern** werden im Rahmen der Bebauungspla-
nung zur Kenntnis genommen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Nossendorf nimmt die Feststellung des Landesamtes
für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, dass die ge-
meindliche Planung keine Festpunkte der amtlichen geodätischen
Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern berührt,
zur Kenntnis.

Der Landkreis war am Verfahren beteiligt.

Straßenbauamt Neustrelitz

Straßenbauamt Neustrelitz · PF 1246 · 17222 Neustrelitz

Amt Demmin-Land
- Bauamt
für die Gemeinde Nossendorf
Goethestraße 43

17109 Demmin



Bearbeiter: Frau Teichert

Telefon: (03981) 460 - 311
Mail: Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de
Az: 1114-555-23

Neustrelitz, den 10. Juni 2021

Tgb.-Nr. 984 / 2021

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ der Gemeinde Nossendorf Ihr Schreiben vom 31. Mai 2021

Sehr geehrte Frau Neubert,

die Unterlagen zum o.a. Bebauungsplan habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt rechtsseitig von ca. km 1.590 – km 1.670 im Abschnitt 220 an die L 27 und befindet sich straßenrechtlich an der freien Strecke bei Medrow.

Beabsichtigt ist die Schaffung der Grundlagen für die Erweiterung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke, jedoch ausschließlich durch Nebengebäude.

Nach § 31 (1) StrWG-MV dürfen bauliche Anlagen an der freien Strecke einer Landesstraße bis zu einem Abstand von 20 Metern, jeweils gerechnet ab befestigter Fahrbahnkante, nicht errichtet werden. Die Baugrenze ist entsprechend festzulegen.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Gemeindefraße (Rotdornstraße), die bei km 1.675 im Abschnitt 220 an die Landesstraße rechtsseitig anbindet, vorgesehen.

Das Anlegen neuer direkter Zufahrten zur freien Strecke der L 27 ist nicht vorgesehen und auch zukünftig auszuschließen.

Ich gehe davon aus, dass im Rahmen dieses Entwurfs immissionsschutzrechtliche Vorgaben entsprechend gesetzlicher Vorschriften ausreichend Berücksichtigung finden. Somit ist auszuschließen, dass gegenüber der Straßenbaubehörde immissionsschutzrechtliche Ansprüche bzw. Forderungen geltend gemacht werden.

Bei Beachtung des v.g. Sachverhaltes wird seitens der Straßenbauverwaltung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Nossendorf mit dem Stand März 2021 zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Karsten Sohrweide

Hausanschrift
Hertelstraße 8
17235 Neustrelitz

Telefon (03981) 460-0
Telefax (03981) 460 190

E-Mail
sba-nz@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten weisen wir darauf hin, dass das Straßenbauamt Neustrelitz nach der EU- Datenschutz-Grundverordnung sowie des neu gefassten Landesdatenschutzgesetzes M-V vom 25.05.2018 handelt.

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Straßenbauamtes Neustrelitz** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Im 20m-Bereich sind im Bebauungsplan Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die Baugrenze entspricht dem Bestand an Wohngebäuden.

Die Gemeinde Nossendorf nimmt zur Kenntnis, dass das Straßenbauamt der gemeindlichen Planung unter Hinweisen zustimmt.

Wasser- und Bodenverband „Trebel“
Körperschaft des öffentlichen Rechts
- Der Verbandsvorsteher -

Wasser- und Bodenverband „Trebel“
Carl- Coppius- Strasse 20, 18507 Grimmen

Telefon: 038326/65320
Telefax: 038326/65329
E-Mail: WBV-Trebel@wbv-mv.de
Internet: www.wbv-trebel.wbv-mv.de

Gemeinde Nossendorf
über Amt Demmin- Land
Goethestraße 43
17109 Demmin

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Telefon	Grimmen
	01.06.2021	653211	21.06.2021

Gemeinde Nossendorf
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ in Medrow
- Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB auf der Grundlage des § 13a BauGB
i.V.M. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem Bebauungsplan Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ in Medrow wird zugestimmt.
Es bestehen keine weiteren Hinweise und Forderungen im Rahmen unserer Zuständigkeit.
Auf Grund der vorgesehenen Versickerung und Verwertung des Niederschlagswassers auf
den Grundstücken werden auf der Bebauungsfläche keine unterhaltungspflichtigen Gewässer
und Anlagen unseres Verbandes direkt berührt.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.


Regina Kahl
Geschäftsführerin

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung und
Ausführung des **Wasser- und Bodenverbandes „Trebel“** werden
im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Nossendorf nimmt zur Kenntnis, dass die gemeind-
liche Planung keine Belange des Wasser- und Bodenverbandes
„Trebel“ berührt.



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Amt Demmin-Land
Dagmar Neubert
Goethestraße 43
17109 Demmin

Ansprechpartner Frank Löbner
Telefon 0341/3504-422
E-Mail leitungsanskunft@gdmcom.de
Unser Zeichen Reg.-Nr.: 04507/21
PE-Nr.: 04507/21
Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr
bitte unbedingt angeben!
Datum 31.05.2021

Bebauungsplan Nr. 2 "Südlich Rotdornstraße" in Medrow der Gemeinde Nossendorf

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:
BIL 31.05.2021 ONTRAS 20210531-0234

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellungen und Ausführungen der **GDMcom mbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Nossendorf nimmt zur Kenntnis, dass die Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, ONTRAS Gastransport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH durch die gemeindliche Planung nicht betroffen sind.

Seite 2 von 2

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.988230, 12.960362

Freundliche Grüße
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard

Amt Demminer-Land
Goethestraße 43

17109 Demmin

REFERENZEN Ihr Schreiben vom 31.05.2021
WSPRECHPARTNER 0214-2021 (bitte immer angeben), PTI 23 Breitband 3, Dörte Wojcicka
TELEFONNUMMER +49 30 8353 78278
DATUM 09.06.2021
BETRIFFT Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Südlich Rotdornstraße" in Medrow

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus beiliegenden Bestandsunterlagen zu entnehmen ist.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir Sie, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, anzuzeigen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, informiert.

Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard
Postanschrift: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise der **Telekom Deutschland GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die Planung eingestellt.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Nossendorf nimmt zur Kenntnis, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Entsprechend dem anliegenden Lageplan befinden sich die TK-Linien am Planbereich im Wesentlichen innerhalb der öffentlichen Straße. Nur an der Nordwestecke streift eine TK-Linie Plangeltungsbereich. Sie wird als Hinweis in die Planung eingestellt. Durch die Lage in der Grünfläche berührt die TK-Linie die Baumaßnahmen nicht. Die fachtechnischen Hinweise werden bei der Realisierung von Maßnahme durch den Vorhabenträger oder seine Beauftragten zu beachten sein und als Hinweis in die Begründung eingestellt.

DATUM 09.06.2021
EMPFÄNGER Amt Demminer-Land, Goethestraße 43, 17109 Demmin
SEITE 2

außerorts, verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).

Achtung folgende Hinweise bitte an die beauftragten Tiefbaufirmen weiterleiten:

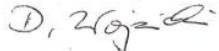
Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem „Merkblatt über Aufgrabung Fremder“ können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig per Mail unter: Planauskunft.nordost@telekom.de gestellt werden.

Daher empfehlen wir die kostenfreie Möglichkeit der Antragsstellung zur Trassenauskunft unter: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

Wie sie Kabelschäden vermeiden und wie sie reagieren müssen, wenn es zu einer Beschädigung kommen, finden sie in unserm „Infolyer für Tiefbaufirmen“. Hier empfehlen wir die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung. Diese Planunterlage sind nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 
D. Wojcicki

i.A. 
I. Geise

Anlagen

1 Lageplan
1 Kabelschutzanweisung



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		
TI NL	Ost			0214-2021		
PTI	Mecklenburg-Vorpommern					
ONB	Nossendorf	AsB	1			
Bemerkung:	Rotdornstraße		VsB	3998A	Sicht	Lageplan
			Name		Maßstab	1:1250
			Datum	03.06.2021	Blatt	1

**Wasser- und Abwasser-
zweckverband
Demmin /Altentreptow**

Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow
Bahnhofstraße 27 • 17109 Demmin

Amt Demmin-Land
Goethestraße 43
17109 Demmin

**GKU Gesellschaft für Kommunale
Umweltdienste mbH**
Ostmecklenburg - Vorpommern
Im Auftrag
des Wasser- und Abwasserzweckverbandes
Demmin/Altentreptow



Datum
15.07.2021

Gemeinde Nossendorf
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ in Medrow

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage erhalten Sie einen Auszug aus unseren Bestandsunterlagen.
In der Rotdornstraße befindet sich eine Wasserversorgungsleitung DN 80 AZ des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/ Altentreptow. Die anliegenden Grundstücke des B-Planes (außer Rotdornweg 21) sind hier angeschlossen.

Löschwasser kann über das öffentliche Netz nicht bereitgestellt werden.

In der Ortslage Medrow befindet sich keine öffentliche Abwasseranlage, ein Anschluss ist somit nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen


Schönerstedt-Jankowski
Leiter der BS Demmin

GKU mbH
Ostmecklenburg-Vorpommern
Teetzlebener Chaussee 5
17087 Altentreptow
HRB 2464 Neubrandenburg

Sparkasse Neubrandenburg-Demmin
IBAN: DE18 1505 0200 0610 0058 39
USI-IdNr.: DE162765391

Aufsichtsratsvorsitzender:
Michael Galander
Geschäftsführer:
Frank Strobel



Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Nossendorf nimmt die Feststellung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow, die Grundstücke des Plangeltungsbereichs an die Wasserversorgungsleitung in der Rotdornstraße angeschlossen sind, zur Kenntnis.



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn
Amt Demmin-Land
Goethestraße 43
17109 Demmin

Nur per E-Mail planung@amt-demmin-land.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / K-I-398-21	Herr Sauer	0228 5504-4569	beludwttoeb@bundeswehr.org	05.06.2021

Anforderung einer Stellungnahme;

BETREFF Gemeinde Nossendorf-OT Medrow, BBP Nr. 2 "Südlich Rotdornstraße"
hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
BEZUG Ihr Schreiben vom 01.06.2021 - Ihr Zeichen: Mail vom 01.06.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sauer



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel.+ 49 (0) 228 5504-4569
Fax+ 49 (0) 228 55489-5763

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung und Ausführungen des **Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Nossendorf nimmt die Feststellung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, dass die Belange der Bundeswehr von der gemeindlichen Planung nicht berührt, zur Kenntnis.



50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Amt Demmin-Land
Goethestraße 43
17109 Demmin

Bebauungsplan Nr. 2 "Südlich Rotdornstraße"

Sehr geehrte Frau Neubert,

Nach Prüfung der von Ihnen eingerichteten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist es erneut zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und bedarf deshalb keiner Unterschrift. Die Stellungnahme ist somit gültig.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Netzauskunft

DATENSCHUTZHINWEIS:

Ihre persönlichen Daten verarbeiten wir gemäß EU Datenschutz-Grundverordnung, weitere Informationen siehe <https://www.50hertz.com/de/Footer/Datenschutz>

50Hertz Transmission GmbH

Netzbetrieb

Heidestraße 2
10557 Berlin

Datum
31.05.2021

Unser Zeichen
ADB

Ansprechpartner/in
50Hertz Netzauskunft

Kontaktaufnahme
<https://www.50hertz.com/de/Unternehmen/Standorte>

Ihre Zeichen
Bebauungsplan Nr. 2 "Südlich Rotdornstraße"

Ihre Nachricht vom
31.05.2021

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Christiaan Peeters

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biemann
Sylvia Borchering
Dr. Frank Golleitz
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung und Ausführungen der **50Hertz Transmission GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Nossendorf nimmt die Feststellung der 50Hertz Transmission GmbH, dass sich im Bereich der gemeindlichen Planung keine Anlagen des Unternehmens befinden, zur Kenntnis.

info@primagas.de • www.primagas.de
PRIMAGAS Hotline: 0800 - 84 85 555*
*Mo. - Fr., 8 - 18 Uhr, gebührenfrei aus dem dt. Festnetz und dt. Mobilfunknetz



PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG • Luisenstraße 113 • 47799 Krefeld

Amt Demmin-Land
Goethestraße 43
17109 Demmin

Antrags-Nr. 318696

Es betreut Sie Leitungsauskunft
Luisenstr. 113
47799 Krefeld
Fon: 02151 - 85 21 16
Fax: 02151 - 85 23 10

Datum 31.05.2021

PRIMAGAS Leitungsauskunft

Projektbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 2 "Südlich Rotdornstraße"

Lokation: Nossendorf, Rotdornstraße 1-14 Nossendorf, Rotdornstraße 19

Sehr geehrte Frau Neubert,

hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG berührt werden.

Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und bedarf deshalb keiner Unterschrift.

Freundliche Grüße

PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG
Leitungsauskunft

Beschlussvorschlag:

*Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung und Ausführungen der **PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.*

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Nossendorf nimmt die Feststellung der PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG, dass sich im Bereich der gemeindlichen Planung keine Anlagen des Unternehmens befinden, zur Kenntnis.

PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG Zentrale Luisenstraße 113 47799 Krefeld	Sitz der Gesellschaft: Krefeld Handelsregister Krefeld AS187 Steuernummer: 117/5715/1721	Bank Commerzbank AG • Krefeld • IBAN: DE52 3204 0024 0150 4414 00 • BIC: COBADE3320 Deutsche Bank AG • Krefeld • IBAN: DE11 3207 0060 0060 2433 06 • BIC: DEUTDE3320 HypoVereinsbank • Düsseldorf • IBAN: DE56 3622 0130 0004 4637 57 • BIC: HYVEDE33414
Pers. haft. Gesellschafterin: PRIMAGAS Verwaltungs GmbH	Sitz der Gesellschaft: Krefeld Handelsregister Krefeld 814041	Geschäftsführer: Jobst-Dietrich Diercks (Sprecher) • Christof Rosenberger



saferay

saferay operations GmbH · Rosenthaler Str. 34/35 10178 Berlin ·
Germany

Amt Demmin-Land
Goethestraße 43
17109 Demmin

31.05.2021

Portalnummer: 318696

Projektbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 2 "Südlich Rotdornstraße"

Lokation: Nossendorf, Rotdornstraße 1-14 Nossendorf, Rotdornstraße 19

Sehr geehrte Damen und Herren,

die infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH wird von der saferay Gruppe beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der saferay Gruppe.

In dem o. g. Bereich liegen zurzeit keine Leitungen der saferay Gruppe.

Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu empfehlen wir Ihnen gesonderte Auskünfte unter Nutzung von www.infrest.de einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der saferay Gruppe vorzulegen.

Für technische Rückfragen steht Ihnen Herr Böhm von der saferay operations GmbH gerne unter der Telefonnummer +49 (0)173 3233714 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

saferay operations GmbH

T +49 30 53 60 63 6-0
F +49 30 53 60 63 629
E info@saferay.com

Sitz Berlin
AG Charlottenburg
HRB 138713B
USt-IdNr. DE280603416

Commerzbank
IBAN DE05 1004 0000 0192 5585 00
SWIFT/BIC COBADEFFXXX

Geschäftsführer
Dr. Michael Merz
Dr. Marko Schulz

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung und Ausführungen der **saferay operations GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Nossendorf nimmt die Feststellung der saferay operations GmbH, dass sich im Bereich der gemeindlichen Planung keine Anlagen des Unternehmens befinden, zur Kenntnis.

**Amt für
Raumordnung und Landesplanung
Mecklenburgische Seenplatte**



Amt für Raumordnung und Landesplanung - Neustrelitzer Straße 121 - 17033 Neubrandenburg

Amt Demmin
Goethestraße 43
17109 Demmin

per E-Mail: planung@amt-demmin-land.de

Bearbeiter: Frau Slowikow

Telefon: (0395) 777 551-106

E-Mail: julia.slowikow@afrlms.mv-regierung.de

ROK-Reg.-Nr.: 4_016/21

Datum: 28.06.2021

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 2 „südliche Rotdornstraße“ im OT Medrow der Gemeinde Nossendorf, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die zur öffentlichen Auslegung bestimmte Fassung des o. g. Bebauungsplans wurde nochmals zur Stellungnahme vorgelegt. Die Unterlagen, bestehend aus

- Anschreiben durch Amt Demminer Land vom 31.05.2021
- Planzeichnung (Entwurf), Stand: März 2021
- Begründung, Stand: März 2021
- FFH Verträglichkeitsvorprüfung, Stand: November 2020

wurden hinsichtlich der raumordnerischen Relevanz nochmals geprüft.

Zu den Planungsinhalten des Bebauungsplanes Nr. 2 „südliche Rotdornstraße“ im OT Medrow der Gemeinde Nossendorf erfolgte zuletzt mit Schreiben vom 23.03.2021 eine landesplanerische Stellungnahme. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Bezogen auf die aktuelle Fassung der Planungsunterlagen ergeben sich aus raumordnerischer Sicht keine neuen Erkenntnisse gegenüber der vorgenannten landesplanerischen Stellungnahme.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „südliche Rotdornstraße“ im OT Medrow der Gemeinde Nossendorf entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Christoph von Kaufmann
Leiter

Nachrichtlich per E-Mail:

- Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, Sachgebiet Kreisplanung
- Ministerium für Energie, Infrastruktur u. Digitalisierung M-V, Referat 360

Hausanschrift:
Neustrelitzer Straße 121
17033 Neubrandenburg

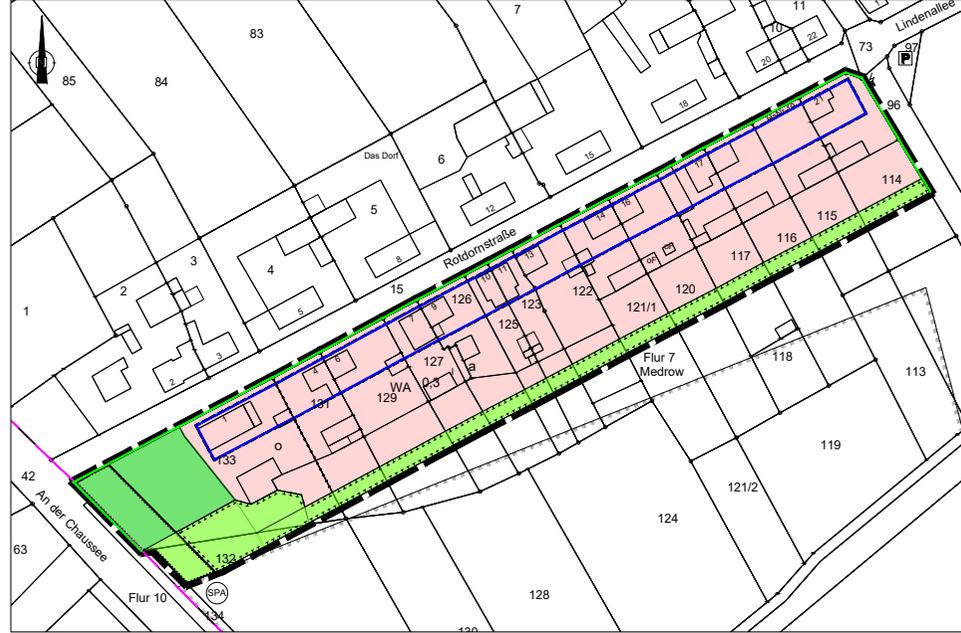
Telefon: 0395 777551-100
E-Mail: poststelle@afrlms.mv-regierung.de

SATZUNG DER GEMEINDE NOSSENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "Südlich Rotdornstraße"

in Medrow

Satzung der Gemeinde Nossendorf über den Bebauungsplan Nr. 2 „Südliche Rotdornstraße“ in Medrow für das Gebiet südlich der Rotdornstraße (Gemarkung Medrow Flur 7 Flurstücke 114, 115, 116, 117, 120, 121/1, 122, 123, 125, 126, 127, 129, 131, 132 und 133 (alle teilweise))
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Südliche Rotdornstraße“ in Medrow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK Stand 27.10.2020

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
0,3	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
2. Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO
3. Verkehrsflächen		
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4. Grünflächen		
—	private Grünflächen Zweckbestimmung hier Hausgärten	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
5. Flächen für die Landwirtschaft		
—	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7. Sonstige Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise	§ 22 BauNVO
II. Nachrichtliche Übernahmen		
—	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier Freihaltebereich an der Landesstraße	§ 9 Abs. 6 BauGB
III. Hinweise		
—	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Schutzgebiete: europäisches Vogelschutzgebiet (SPA)	
—	Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH	
IV. Darstellungen ohne Normcharakter		
—	Flurstücksgrenze	
129	Flurstücksnummer	
—	Flurgrenze	
21	Gebäudebestand gemäß Kataster mit Hausnummer	

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 04. Januar 2023.
 Es gilt die PlanZV vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 14. Juni 2021.

TEXT (Teil B)

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der wirksamen Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Medrow in Verbindung mit der Ergänzung des Innenbereichs.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
 Entsprechend dem Bestand wird als abweichende Bauweise die halboffene Bauweise festgesetzt. Dabei wird an eine seitliche Grenze angebaut während zur anderen Bauweise der Grenzabstand einzuhalten ist.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Die Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Sie wird überlagert mit der Festsetzung zur Freihaltung von Bebauung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10. BauGB.

III. Hinweise

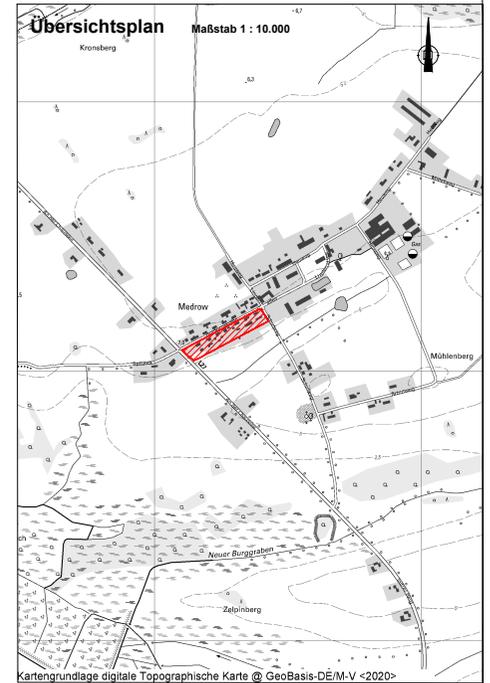
1. Bodendenkmale
 Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Umscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1996, GVBl. M-V Nr. 1/1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
 Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nossendorf hat in ihrer Sitzung am 09.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Südliche Rotdornstraße“ in Medrow im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 22.01.2021 bis 04.03.2021 erfolgt.
 - Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 23.03.2021 vor.
 - Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen. Die Bürger konnten sich vom 25.01.2021 bis zum 26.02.2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nossendorf hat in ihrer Sitzung am 20.04.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Südliche Rotdornstraße“ in Medrow mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.05.2021.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.05.2021 bis zum 13.07.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 28.05.2021 bis 27.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Demmin-Land eingestellt und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nossendorf hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan Nr. 2 „Südliche Rotdornstraße“ in Medrow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Nossendorf als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Nossendorf, den
- Siegel Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

- Neubrandenburg, den
- Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Südliche Rotdornstraße“ in Medrow durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am mit Auflagen und Hinweisen erteilt.
11. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Südliche Rotdornstraße“ in Medrow als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- Nossendorf, den
- Siegel Bürgermeister
12. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Südliche Rotdornstraße“ in Medrow und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entsicherungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Nossendorf, den
- Siegel Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 2 "Südlich Rotdornstraße" in Medrow der Gemeinde Nossendorf
 Stand: Januar 2023
 Planverfasser: Planungsbüro Trautmann

Gemeinde Nossendorf

Bebauungsplan Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ im Ortsteil Medrow

Begründung

Anlage1	FFH-Vorprüfung
---------	----------------

Stand:

Januar 2023

Auftraggeber:

Gemeinde Nossendorf
Der Bürgermeister
über Amt Demmin-Land
Goethestraße 43
17109 Demmin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	5
1.	RECHTSGRUNDLAGE	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	6
3.	AUSGANGSSITUATION	7
3.1	Stadträumliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung	8
3.4	Natur und Umwelt	8
3.5	Eigentumsverhältnisse	9
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2	Landes- und Regionalplanung	10
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	10
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	10
4.3	Flächennutzungsplan	11
5.	PLANKONZEPT	11
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
6.	PLANINHALT	12
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	12
6.1.1	Art der Nutzung	12
6.1.2	Maß der Nutzung	13
6.2	Verkehrsflächen	13
6.3	Grünflächen	13
6.4	Flächen für die Landwirtschaft	13
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
6.5	Nachrichtlichen Übernahmen	13
6.5.1	Landesstraße	13
6.6	Hinweise	14
6.6.1	Bodendenkmale	14
6.6.2	Deutsche Telekom AG	14
6.6.3	Bodenschutz	14
6.6.4	Verkehr	15
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	15
7.2	Verkehr	15
7.3	Ver- und Entsorgung	15
7.4	Natur und Umwelt	17
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	17
7.6	Kosten und Finanzierung	17

8. FLÄCHENVERTEILUNG17

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 1,7 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 114, 115, 116, 117, 120, 121/1, 122, 123, 125, 126, 127, 129, 131, 132 und 133 (alle teilweise) der Flur 7 Gemarkung Medrow. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße An der Chaussee, die Landesstraße L27, die nördliche die Rotdornstraße und die östliche der Schulweg, zwei örtliche Straßen. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Rotdornstraße (Flurstück 15 Flur 7),
im Osten:	durch den Schulweg (Flurstück 96 Flur 7),
im Süden:	durch Wiesen, Ackerfläche und Gärten (Flurstücke 114, 115, 116, 117, 120, 121/1, 122, 123, 125, 126, 127, 129, 131, 132 und 133 Flur 7) und
im Westen:	durch die Straße An der Chaussee (Flurstücke 134 Flur 7 und 42 Flur 10).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Nossendorf beabsichtigt, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Ortsteil Medrow die bauliche Nutzbarkeit (ausschließlich für Nebengebäude) der südlich an die Rotdornstraße angrenzenden Grundstücke zu erweitern.

Für diesen Bereich gibt es eine Klarstellungssatzung.

Einige Grundstückseigentümer möchten die Grundstücke in einer größeren Tiefe baulich nutzen als bisher zulässig.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Planbereich ist durch die Straßen An der Chaussee, Rotdornstraße und den Schulweg erschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,7 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $13.646 \text{ m}^2 \times 0,3 = 4.094 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2044-302 „Drosedower Wald und Woldeforst“, Arten: Mopsfledermaus, Fischotter und Kammmolch) ist vom Standort mehr als 2.200 m entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Das nächstgelegene Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 1941-401 „Recknitz- und Trebetal mit Seitentälern und Feldmark“ tangiert den Plangeltungsbereich im Südwesten. Hierfür wurde von Kunhart-Freiraumplanung eine FFH-Vorprüfung erstellt.

„Die Wirkungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ in Medrow in Form von Nebenanlagen auf vorbelasteten Flächen verursachen keine erheblichen Beeinträchtigungen des SPA-Gebiet DE 1941-401 „Recknitz- und Trebetal mit Seitentälern und Feldmark“. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des SPA und tangiert es im südwestlichen Bereich. Direkte Wirkungen auf das SPA durch Flächenverlust oder Immissionen erfolgen nicht die Erhaltungsziele des Natura-Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 09.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 22.01.2021 bis 04.03.2021 erfolgt. Eine zusätzliche Bekanntmachung erfolgte über die Amtshomepage www.amt-demmin-land.de/bekanntmachungen am 22.01.2021.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 25.01.2021 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde mit Schreiben vom 23.03.2021 und 28.06.2021 mitgeteilt.

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

Die Bürger konnten sich vom 25.01.2021 bis zum 26.02.2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde am 20.04.2021 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 14.06.2021 bis einschließlich 13.07.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 28.05.2021 bis 27.08.2021 bekannt gemacht. Die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich ins Internet eingestellt. Es gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 31.05.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 30.09.2021 gingen 13 Stellungnahmen von Trägern ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die Geltungsbereichsgrenze im Westen, Norden und Osten wurde als Straßenbegrenzungslinie gekennzeichnet.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan als Satzung beschossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ befindet sich im Ortsteil Medrow zwischen An der Chaussee (Landesstraße L27) und der ehemaligen Gutsanlage südlich der Rotdornstraße.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist bebaut. An der Rotdornstraße stehen in mindestens 2,1 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingeschossige Wohngebäude, Rotdornstraße 1, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 17 und 21. Die Rotdornstraße 21 steht leer und ist in schlechtem Zustand. Das Wohngebäude Rotdornstraße 19 wurde abgebrochen; das Grundstück ist eine Baulücke, die entsprechend der Klarstellungssatzung wieder bebaut werden kann. Die beiden östlichen Grundstücke, die einzigen, die derzeit nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, werden landwirtschaftlich genutzt (Technik, Lager, Dung, Mastrinder). Südlich der Wohngebäude stehen auf allen Grundstücken Nebengebäude, die teilweise deutlich außerhalb des klargestellten Bereiches liegen.

Abbildung 1: Luftbild mit Plangeltungsbereich Bebauungsplan und Klarstellungssatzung (gelber Umring) (Kartengrundlage <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 03.10.2020)



3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Straßen An der Chaussee (Landesstraße L27), Rotdornstraße und Schulweg von Westen, Norden und Osten erschlossen.

In den vorhandenen Straßen liegen die Hauptversorgungsleitungen. Die Grundstücke des Plangeltungsbereichs sind an die Wasserversorgungsleitung in der Rotdornstraße angeschlossen. In den Straßen liegen TK-Linien der Deutschen Telekom AG. Im Nordwesten streift eine TK-Linie die Grünfläche.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Im Südwesten tangiert das SPA „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ den Plangeltungsbereich. Ca. 10 m entfernt vom Plangeltungsbereich (südwestlich der Landesstraße L27) befindet sich das LSG L66a „Trebeltal (Mecklenburgische Seenplatte)“.

In den Gärten sind Gehölze vorhanden. Der Süden des Flurstücks 133 ist wie das Flurstück 132 als Dauergrünland in Nutzung. Es gibt Kleitierhaltung und im Westen am Schulweg auch Landwirtschaft (Rinderhaltung).

Das Plangebiet liegt in keinem Vogelrastgebiet, aber in Zone B, d. h. mittlerer bis hoher relativer Dichte des Vogelzuges über dem Land Mecklenburg-Vorpommern.

Der Boden setzt sich aus grundwasserbestimmten und/oder staunassen Lehmen und Tiefenlehmen zusammen.

„Das Flurstück 114 wird von einem verrohrten Gewässer II. Ordnung 223-40/51 begrenzt.

Bei einer Bebauung dieses Flurstücks ist zwingend der Wasser- und Bodenverband „Trebelt“

zu beteiligen, da Mindestabstände zur Rohrleitung gewahrt werden müssen.“¹ Der Wasser- und Bodenverband „Trebel“ hat in seiner Stellungnahme vom 21.06.2021 festgestellt, dass keine unterhaltspflichtigen Gewässer des Verbandes direkt berührt werden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind keine extremen Risikogebiete bezüglich Hochwasser.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke liegen im Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ liegt im Innenbereich. Seit dem 20.10.2005 ist die Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Medrow mit Ergänzung des Innenbereichs wirksam.



Abbildung 2: Auszug aus der Satzung Medrow

Hier wurde der Bereich südlich der Rotdornstraße mit Bautiefen zwischen 38 m im Westen und 40 m im Osten klargestellt. Im Südosten wurden Flächen entlang des Schulweges als

¹ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 16.09.2021

Verbindung zwischen den Innenbereichsteilen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung extensive Weidenwirtschaft bestimmt. Dadurch sollte gesichert werden, dass hier keine Bebauung erfolgen kann.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Nossendorf keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt in einem ländlichen Gestaltungsraum und ist Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Teile der Gemeinde auch der Ortsteil Medrow liegen im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Das Gemeindegebiet ist Vorbehaltsgebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: *„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.“*

Laut der landesplanerischen Stellungnahme vom 28.06.2021 entspricht der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte wurde der Gemeinde Nossendorf keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Im Gemeindegebiet gibt es Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege sowie Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Gemeinde ist an das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz und das regionalbedeutsame Radroutennetz angeschlossen.

„Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Dieser besagt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.“



Abbildung 3: Auszug aus der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte

In den landesplanerischen Stellungnahmen vom 23.03.2021 und 28.06.2021 wird festgestellt, dass die gemeindliche Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Nossendorf hat keinen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan.

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Anpassung der baulichen Nutzbarkeit an die heutigen Bedürfnisse der Eigentümer. Die Bebauungstiefe auf den Grundstücken für Nebengebäude soll erweitert werden.

Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Nossendorf hat keinen Flächennutzungsplan. Dieser ist nach Auffassung der Gemeinde nicht erforderlich. Der Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (selbstständiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB). In der Gemeinde gibt es nur eine geringen Bau- und Siedlungstätigkeit.

Sowohl das konkrete Plangebiet als auch der Bestand der bebauten Strukturen der Gemeinde lassen kein dringendes Erfordernis eines Flächennutzungsplans erkennen. Der Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Der Plan soll daher als selbstständiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt werden. Dafür ist nicht erforderlich, dass der B-Plan das gesamte Gemeindegebiet oder zumindest die nach den Absichten der Gemeinde zur Bebauung vorgesehenen Flächen umfasst.

Nossendorf stellt eine kleine dörfliche Gemeinde mit unbedeutender Bau- und Siedlungstätigkeit dar. Zwar verfügt die Gemeinde augenscheinlich über einige Baulücken, dennoch ist die gemeindliche Fortentwicklung im Wesentlichen als abgeschlossen zu betrachten. Die Größe des Plangebietes (ca. 1,7ha) umfasst nur einen sehr kleinen Teil des Gemeindegebietes (> 3.500ha) und ist überwiegend bereits bebaut. Die festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung lässt nur geringfügige Nebenanlagen zu und legalisiert bereits vorhandene Nebengebäude. Die Hauptgebäude (Wohnen) sind bereits vorhanden.

Gründe, dass die Planung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet nicht vereinbar sind oder diese deutlich erschweren würde, sind nicht ersichtlich – die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht also gefährdet.

Zurzeit wird durch die Gemeinde kein anderweitiges Planungserfordernis gesehen. Entwicklungsmöglichkeiten sind im Gemeindegebiet zwar grundsätzlich vorhanden; eine Umsetzung ist aber derzeit mangels Bedarfs nicht beabsichtigt. Die Grundzüge der Bodenordnung werden nicht berührt, sodass es zu keinem Missverhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche kommt. Negative Auswirkungen auf Landschaft, Erholung und Infrastruktur hat die Planung nicht. Planerische Konzepte gibt es mit Ausnahme dieses B-Planes nicht. Die Gemeinde befasst sich auch nicht mit weiteren B-Plänen, was gegebenenfalls gegen eine Entbehrlichkeit eines Flächennutzungsplanes sprechen könnte. Weder die Abstimmung mit den Nachbargemeinden noch die Ziele der Raumordnung erfordern einen Flächennutzungsplan. Städtebauliche Neuentwicklungen in einem Umfang, der eine weitere Bauleitplanung erforderlich werden lässt, sind innerhalb der Gemeinde Nossendorf nicht zu erwarten. Darüber hinaus entspricht dies auch nicht den Zielen der Raumordnung, die der Gemeinde keine Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus zugestehen lässt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes reicht somit aus, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Nossendorf zu ordnen. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich; § 8 Abs 2 Satz 2 BauGB findet seine Anwendung (selbstständiger Bebauungsplan).

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier

auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,3 unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, um dem Charakter des Gebietes und der Umgebungsbebauung gerecht zu werden.

Die Tiefe der bebaubaren Fläche wird von 38-40 m in der Klarstellungssatzung auf 48 m für Nebengebäude erhöht.

6.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangeltungsbereichs erfolgt über die tangierenden Straßen; im Westen die Landesstraße L27 An der Chaussee, im Norden die Rotdornstraße und im Osten Schulweg, zwei örtlich Straßen.

6.3 Grünflächen

Die private Grünfläche wird als Hausgarten genutzt.

6.4 Flächen für die Landwirtschaft

Am Rand der Bebauung wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Fläche wird überlagert mit der Festsetzung zur Freihaltung von Bebauung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, um die Errichtung von Gebäuden, die ansonsten im Außenbereich zulässig wären, im unmittelbaren Umfeld der Ortslage auszuschließen.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz der Landschaft wurde festgesetzt, dass die unmittelbar an die Bebauung angrenzenden Flächen frei von Bebauung sind.

6.5 Nachrichtlichen Übernahmen

6.5.1 Landesstraße

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Straße An der Chaussee (Landesstraße L27) begrenzt.

„Der Geltungsbereich grenzt rechtsseitig von ca. km 1.590 – km 1.670 im Abschnitt 220 an die L27 und befindet sich straßenrechtlich an der freien Strecke bei Medrow.“²

Hier sind 20 m vom äußeren Fahrbahnrand von Bebauung freizuhalten.

6.6 Hinweise

6.6.1 Bodendenkmale

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.6.2 Deutsche Telekom AG

Die Deutsche Telekom AG weist in ihrer Stellungnahme vom 09.06.2021 auf Telekommunikationslinien in der Straßenräumen und im Bereich der Grünfläche hin.

„Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir Sie, den Beginn der Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, anzuzeigen.“

6.6.3 Bodenschutz

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 16.09.2021 auf folgendes hin:

„Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf dem Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z.B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.“

² Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 10.06.2021

6.6.4 Verkehr

In der Stellungnahme der unteren Verkehrsbehörde vom 16.09.2021 wird auf folgendes hingewiesen:

„Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebungen der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Verkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur verkehrsrechtlichen Prüfung in 2-facher Form einzureichen.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der größte Teil des Plangeltungsbereichs gehört zum Innenbereich. Für diesen Teil ändert sich die ausgeübte Nutzung nicht.

7.2 Verkehr

Der Planbereich ist durch die Rotdornstraße erschlossen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Versorgungsleitungen liegen in der Rotdornstraße.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die bestehende Wohnbebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Die Löschwassersicherung für den Ortsteil Medrow erfolgt über den Teich auf dem Flurstück 69, der sich nordöstlich des Plangeltungsbereichs befindet.

Der Feuerwehrbedarfsplan des Amtes Demmin-Land vom 21.09.2015 befindet sich derzeit in der Überarbeitung. Das Erfordernis, dass ausreichend Schlauchmaterial zur Verfügung stehen muss und eine befestigte Zufahrt mit Saugstelle zu schaffen ist, wird entsprechend bewertet werden.

Bereits jetzt verfügt die Feuerwehr über ausreichend Schlauchlänge (ca. 900m), um die Entfernung zwischen Löschteich und möglichem Brandort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abzusichern.

Regenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dach- und Stellflächen wird vor Ort versickert bzw. verbraucht. Laut der Stellungnahme vom 16.09.2021 der unteren Wasserbehörde ergehen folgende Hinweise:

„Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsmäßige Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk 138a, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestaltet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.“

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 oder A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) mit dem Bauantragsunterlagen zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).“

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral.

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2019 ist die Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Die Überlassung der Abfälle erfolgt gemäß § 6 Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Da die Entsorgungsfahrzeuge die Privatstraße nicht befahren, sind die Müllbehälter laut Satzung zur Abfuhr am Straßenrand der Oststraße bereit zu stellen.

Folgende fachtechnische Hinweise gehen aus der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 16.09.2021 hervor:

„Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (ABfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.“

Stromversorgung

Die Versorgungsleitungen liegen in der Rotdornstraße.

Telekommunikation

Die Versorgungsleitungen liegen in der Rotdornstraße.

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 2 werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von der Gemeinde getragen.

8. Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	13.433 m ²	77,0 %
Grünflächen	1.422 m ²	8,1 %
Flächen für die Landwirtschaft	2.594 m ²	14,9 %
Gesamt	17.449 m²	100 %

Nossendorf,

Der Bürgermeister

Siegel