



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

SATZUNG DER GEMEINDE CRAMONSHAGEN

**über die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und
Ergänzung des im Zusammenhang bebauten
Ortsteiles Nienmark Ost**

umfassend das Flurstück 406/4, Flur 1, Gemarkung Cramonshagen

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

25.03.2019

Satzung der Gemeinde Cramonshagen

über die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Nienmark Ost

Begründung

Inhalt

1. Einleitung	2
1.1 Planungsrecht, Plangrundlagen	2
1.2 Raumordnerische und landschaftsplanerische Einordnung der Gemeinde ...	3
1.3 Eigentumsverhältnisse	3
2. Inhalt der Satzungsänderung	3
3. Ver- und Entsorgung	5
4. Planungs- und Erschließungskosten	5
5. Hinweise	5

Planverfasser:



PLANUNGSBÜRO

HUFMANN

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

1. Einleitung

Die Gemeinde Cramonshagen liegt im Osten des Landkreises Nordwestmecklenburg und gehört zum Amt Lützw-Lübstorf. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Cramonshagen, Cramon, Neues Dorf und Nienmark. Der Ortsteil Nienmark liegt direkt an der Landesstraße 03, über die die Landeshauptstadt Schwerin in ca. sieben Kilometern erreichbar ist.

Die Gemeinde Cramonshagen wird hauptsächlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Im Westen der Gemeinde befindet sich der Cramoner See mit einer Fläche von 53 ha. Die vier Ortsteile bestehen zum größten Teil aus Wohngebäuden, sie stellen sich zum Teil als Straßendörfer oder kleinere Wohnsiedlungen dar. Zudem gibt es entlang der Nienmarker Straße einige Gewerbeansiedlungen. Die Gemeinde Cramonshagen hat derzeit 513 Einwohner (Stand: 31.12.2017).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Nienmark Ost (Ergänzungssatzung) umfasst das Flurstück 406/4 der Flur 1 in der Gemarkung Cramonshagen. Dieses hat eine Größe von 2 515 m². Der Geltungsbereich befindet sich zentral im Ortsteil Nienmark und grenzt an den Bökener Weg. In der rechtskräftigen Ursprungssatzung wird das Flurstück als Grünfläche um das vorhandene Naturdenkmal (Eiche) dargestellt.

Nunmehr ergibt sich die Situation, dass diese Eiche tatsächlich auf dem Flurstück 404/2 der Flur 1 in der Gemarkung Cramonshagen steht und die Satzung dahingehend korrigiert werden soll. Damit einhergehend soll der Geltungsbereich der 1. Änderung der Ergänzungssatzung nicht mehr als Grünfläche dargestellt werden, sondern ebenso wie der restliche Teil der Satzung für eine Bebauung mit Wohnhäusern zur Verfügung stehen.

1.1 Planungsrecht, Plangrundlagen

Im Jahr 2001 wurde für den östlichen Teil des Ortsteiles Nienmark eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB aufgestellt. Mit Datum vom 07. Mai 2001 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Cramonshagen die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Nienmark Ost beschlossen. Die Satzung hat durch Bekanntmachung der Genehmigung im Dezember 2001 Rechtskraft erlangt.

Inhalt war die Ergänzung des Ortsteiles Nienmark Ost um zwei Flurstücke im Südosten des Ortsteiles, um hier eine Bebauung mit Wohnhäusern zu ermöglichen. Zudem wurden eine Grünfläche sowie ein Naturdenkmal festgesetzt. Im Bereich der Ergänzungsfläche wurden bereits zwei Einfamilienhäuser errichtet.

Die Gemeinde Cramonshagen verfügt zudem über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997. Dieser weist für das Flurstück 406/4, Flur 1, Gemarkung Cramonshagen, Wohnbauflächen aus.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

sowie die rechtskräftige Ergänzungssatzung der Gemeinde Cramonshagen, die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die rechtskräftige Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Nienmark Ost, die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 (© GeoBasis DE/M-V 2018) sowie eigene Erhebungen verwendet.

1.2 Raumordnerische und landschaftsplanerische Einordnung der Gemeinde

Die Gemeinde Cramonshagen liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg und gehört zum Amt Lützw-Lübstorf. Dadurch ist sie auch Teil des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM), das das Gemeindegebiet als strukturschwachen ländlichen Raum ausweist. "In strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet" (Punkt 3.1.1 (5) RREP WM, S. 27). Der Nordwesten der Gemeinde Cramonshagen, im Bereich des Cramoner Sees liegt zudem im Tourismusentwicklungsraum sowie im Landschaftsschutzgebiet "Stepenitztal".

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Ergänzungssatzung im Ortsteil Nienmark Ost liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet "Stepenitztal". Im Bereich der Ursprungssatzung befindet sich ein Naturdenkmal, das aus einer sehr alten Eiche besteht.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung befinden sich in Privateigentum.

2. Inhalt der Satzungsänderung

Durch die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Nienmark Ost sollen zwei Maßnahmen verfolgt werden. Zum einen soll das vorhandene Naturdenkmal, die Eiche, gemäß tatsächlichem Bestand verschoben werden. In der Ursprungssatzung wurde das Naturdenkmal auf dem Flurstück 406/4 der Flur 1 in der Gemarkung Cramonshagen verortet. Deshalb wurde das Flurstück zum Schutz dieser Eiche als Grünfläche festgesetzt. Nunmehr ergibt sich, dass diese Eiche tatsächlich auf dem angrenzenden Flurstück 404/2 steht. Deshalb soll der Standort im Lageplan der 1. Änderung der Ergänzungssatzung korrigiert werden. Zum Schutz des Naturdenkmals wird der Wurzelschutzbereich nachrichtlich in den Lageplan übernommen. Westlich des überplanten Flur-

stücks befindet sich zudem eine nach § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) geschützte Baumreihe.

Zum anderen soll damit einhergehend auf dem Flurstück 406/4 der Flur 1 in der Gemarkung Cramonshagen die Grünfläche entfallen, sodass dort künftig auch eine Bebauung mit Wohnhäusern denkbar ist.



Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung der Ergänzungssatzung "Nienmark Ost", © GeoBasis DE/M-V 2018.

Entsprechend der rechtskräftigen Ursprungssatzung wird geregelt, dass bei einer Bebauung mit Wohnhäusern innerhalb des Flurstücks 406/4 nur Gebäude und Anlagen zulässig sind, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind. Festsetzungen nach § 9 BauGB werden im Rahmen der 1. Änderung der Satzung nicht getroffen. Die Festsetzungen der Ursprungsplanung gelten jedoch unverändert weiterhin fort.

Da die überplanten Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, geht die Gemeinde davon aus, dass die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann. Der Flächennutzungsplan ist keine parzellenscharfe Planung und weist die Nutzungen in den Grundzügen aus. Eine wesentliche Änderung liegt hier nicht vor, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes als nicht erforderlich angesehen wird.

3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung für das Satzungsgebiet ist gesichert. Die Versorgungsanlagen innerhalb des Gebietes sind vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt in Nienmark über Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben. Das überplante Flurstück wird im Norden von einer Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Radegast gekreuzt. Eine Beeinträchtigung der Leitung sowie eine Überbauung sind auszuschließen.

4. Planungs- und Erschließungskosten

Die Planungskosten übernimmt der private Grundstückseigentümer.

5. Hinweise

Gemäß § 19 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen und einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten. Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erteilen. Bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann. Für die Erteilung einer Befreiung muss gemäß § 63 NatSchAG M-V eine Verbandsbeteiligung durchgeführt werden.

Gemäß § 28 Abs. 2 BNatSchG sind die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, verboten. Dies umfasst bei Bäumen auch den Wurzelbereich. Als Wurzelbereich gilt der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Ausfüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Im Plangebiet sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, eine Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch; anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für Bauherren und die von ihnen Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Gemeinde Cramonshagen, den 01.4.19



..... Eggemann, Bürgermeister

