

# SATZUNG DER STADT MARLOW

## "Kreigenberg" OT Völkshagen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom \_\_\_\_\_ . Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde am \_\_\_\_\_ erfolgt.  
 Stadt Marlow, \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf der Satzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Stadt Marlow, \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister
- Die Entwürfe der Satzung „Kreigenberg“ sowie der Begründung, haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ nach § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am \_\_\_\_\_ durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marlow“ ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Stadt Marlow, \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.  
 Stadt Marlow, \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am \_\_\_\_\_ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf der Satzung „Kreigenberg“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.  
 Stadt Marlow, \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister
- Die überarbeiteten Entwürfe der Satzung „Kreigenberg“ sowie der Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ nach § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 4a Abs. 6 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am \_\_\_\_\_ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Stadt Marlow, \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung „Kreigenberg“ am \_\_\_\_\_ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da der amtliche Auszug aus der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) M 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Stralsund, \_\_\_\_\_ Landkreis Vorpommern-Rügen  
 FD Kataster und Vermessung  
 Tribseer Damm 1a  
 18437 Stralsund
- Die Stadtvertreterversammlung hat am \_\_\_\_\_ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf der Satzung „Kreigenberg“ mit Begründung beschlossen. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.  
 Stadt Marlow, \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister
- Die Satzung „Kreigenberg“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde von der Stadtvertreterversammlung in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung „Kreigenberg“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.  
 Stadt Marlow, \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister
- Die Satzung „Kreigenberg“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird hiermit ausgefertigt.  
 Stadt Marlow, \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister
- Die Satzung „Kreigenberg“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Marlow“ am \_\_\_\_\_ sowie auf der Internetseite der Stadt Marlow unter [www.stadt-marlow.de](http://www.stadt-marlow.de) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung „Kreigenberg“ ist mit Ablauf des \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.  
 Stadt Marlow, \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

### Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Marlow folgende Satzung für den Bereich „Kreigenberg“ Ortsteil Völkshagen erlassen.

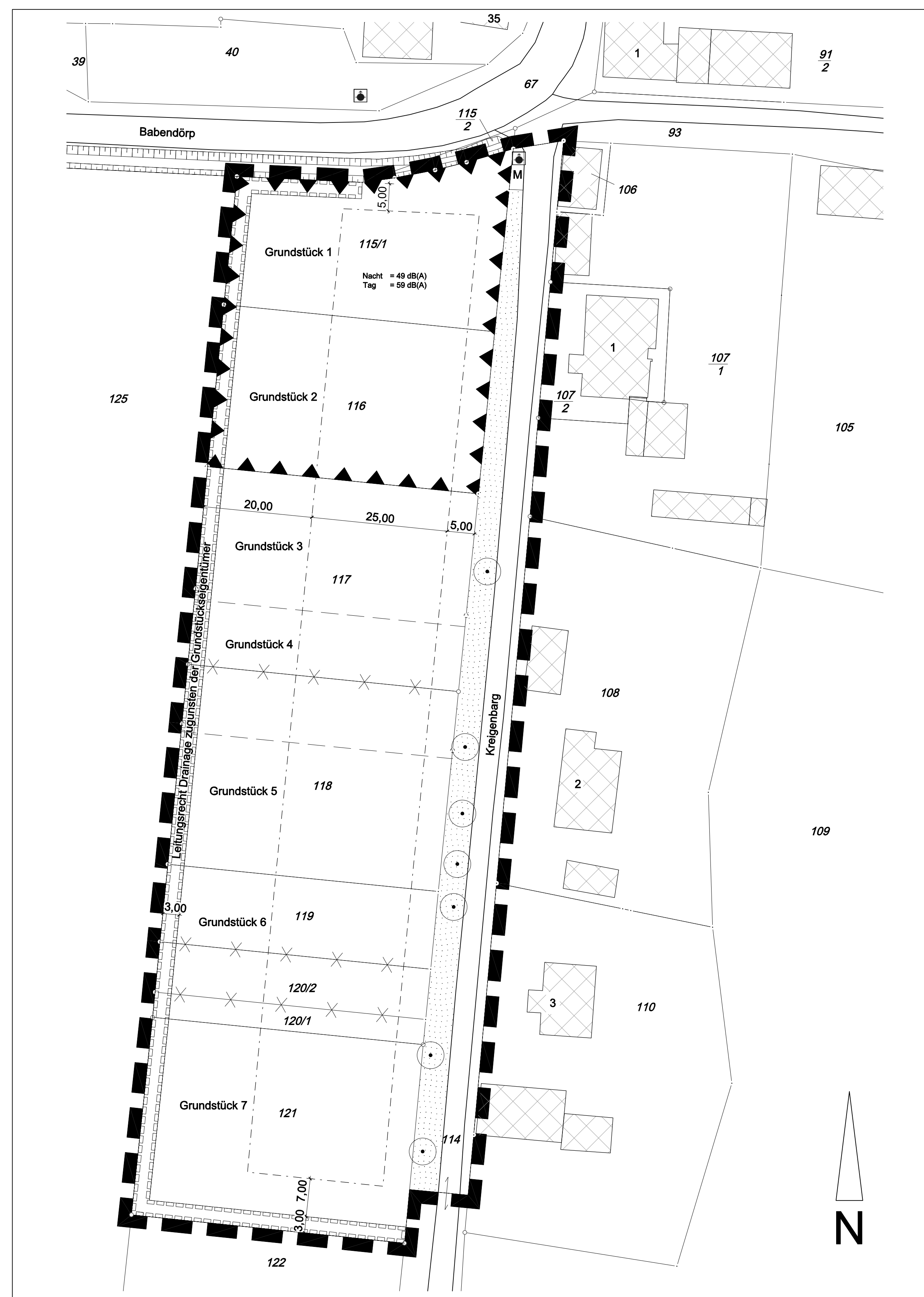
### Kartengrundlage:

#### Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000:

Landkreis Vorpommern-Rügen  
 FD Kataster und Vermessung  
 Tribseer Damm 1a  
 18437 Stralsund

Stand der Liegenschaftskarte: 14. Dez. 2022

### Lageplan - M 1:500



### Hinweis zum Baumschutz

#### Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB Gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V

„Die geschützten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz sind einzuhalten. Die Fällung von geschützten Bäumen gemäß § 18 und § 19 NatSchAG M-V ist verboten.“  
 Entsprechend § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die Naturschutzbehörde auf Antrag Ausnahmen von den Verboten zulassen. Bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist eine Kompensationspflanzung entsprechend Baumschutzkompensationserlass zu leisten.

### Hinweis zu Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### Hinweis zur Wasserwirtschaft

Das anfallende Regenwasser soll auf dem Grundstück versickern.  
 Ein Nachweis der Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Völkshagen werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:10000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### Das Plangebiet wird folgend eingegrenzt:

- im Norden durch die Straße „Babendörp“,
- im Osten durch die Wohngrundstücke „Kreigenberg 1-3“,
- im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

### § 3 Festsetzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. v. m. § 9 Abs. 1 BauGB

Aus der Umgebungsbebauung ergibt sich eine durchschnittliche GRZ von 0,20. Damit ist eine Versiegung bis zu 30 % der Grundstücksfläche möglich.

### § 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. v. m. § 9 Abs. 1a BauGB

Zum Ausgleich der mit dem Erlass der Innenbereichssatzung zugelassenen Eingriffe in den Naturhaushalt wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleich durch 9,80 Ökopunkten erforderlich. Diese werden durch die Abbuchung von einem Ökokonto der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ ersetzt.

### § 5 Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG

Gemäß Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sind folgende Bauzeitanregeln und Hinweise einzuhalten:

#### Amphibien (bzw. Hyla arborea):

- Die Bauarbeiten sollten außerhalb der Hauptwanderperioden März/April und September/Oktober ausgeführt werden. Sind Bauarbeiten in der Wanderperiode der Amphibien notwendig, so ist das Aufstellen eines Krötenzauns entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches unerlässlich.
- Höhe des Schutzzaunes: 40 cm
- 10 cm tief eingraben
- Aus einem Material, so dass er von Amphibien nicht überklettern werden kann
- Am Ende des Zauns sind Eimer bodenschließend einzugraben.
- Zaun und Eimer täglich auf Amphibien abzusuchen (qualifiziertes Fachpersonal)
- Kontrolle kann auf einmal wöchentlich umgestellt werden, wenn an drei aufeinanderfolgenden Tagen keine Amphibien zu finden waren
- Der Zaun ist bis zum Ende der Bauarbeiten vorzuhalten und einmal wöchentlich hinsichtlich Unversehrtheit zu kontrollieren.

#### Bodenbrüter:

Eine Baufelderäumung muss außerhalb der Brutzeit (01.09. bis 28.02.) vorbereitet werden. Sollte das Schaffen eines Baufeldes auf der Fläche weiter in das Jahr hinein andauern, so sind die Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen, um ein Ansiedeln von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden. Wird das Arbeiten nur in der Brutzeit (also ab März bis August) möglich, ist eine begleitende ökologische Bauüberwachung erforderlich, um die Vermeidung zu gewährleisten. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der unteren Naturschutzbehörde der Nachweis erbracht wird, dass keine Brutvögel im Baustellenbereich brüten. Dies muss durch einen Fachgutachter unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten untersucht und belegt werden. Bei Unterbrechung der Bautätigkeit während der Brutzeit (1. März bis 31.08.), welche länger als 8 Tage anhalten, sind geeignete Vergrämuungsmaßnahmen zu ergreifen, um eine Besiedlung der vom Vorhaben auch temporär in Anspruch genommenen Flächen durch Bodenbrüter zu verhindern.

#### Brutvögel:

Das Baufeld sowie die Wegegrassen müssen außerhalb der Brutzeit (September bis Ende Februar/Anfang März) vorbereitet werden. Der Lichtraumprofilsschnitt der Sträucher und Gehölzentnahmen sind zwingend vor Ende Februar durchzuführen. Sollte ein Beginn der Arbeiten nur nach Beginn der Brutzeit möglich sein, ist entsprechendes Fachpersonal für die Kontrolle der Sträucher und Bäume einzusetzen, um möglichenweises zu diesem Zeitpunkt neu entstandene Brutplätze von Vogelarten zu erfassen und ggfs. umzusetzen (ökologische Bauüberwachung).

#### Zusammenfassung AFB:

Im Rahmen der hier durchgeführten artenschutzrechtlichen Betrachtung nach § 44 BNatSchG wurden Arten berücksichtigt, die im Vorhabensgebiet erfasst wurden oder potentiell vorkommen könnten. Für keine der geprüften Arten sind unter Einbeziehung von potenziellen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen „Verbotstatbestände“ des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Gefährdung der gesamten lokalen Population irgendeiner relevanten Artengruppe ist hier zweifelsfrei auszuschließen. Die ökologische Funktion aller vom Vorhaben potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten der FFH- und Vogelschutz-RL wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein.

#### Baumbestand:

Die Grünfläche zwischen Verkehrsfläche und Grundstücksfläche bleibt mit ihrem Baumbestand erhalten.

### § 6 Schallschutz

Die erforderlichen Schallschallschutz-Maße sind in Abhängigkeit von der Art der Raumnutzung und -größe im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen: Gemäß Berechnungen ergeben sich die Anforderungen an die gesamten Bau-Schallschallschutz-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenwände von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nachfolgender Gleichung:

$$R_{w,ges} = L_n - K_{Raumart}$$

Für die geplante Bebauung sollten bei der Grundrissgestaltung schallschallschutztechnische Gesichtspunkte derart berücksichtigt werden, dass Räume, die zum Schlafen dienen (z.B. Kinder- oder Schlafzimmer) auf der von der Straße „Babendörp“ (L182) abgewandten südlichen Gebäudesseite (1. Grundstück an der L182) bzw. westlichen, südlichen oder östlichen Gebäudesseite (2. Grundstück hinter der L182) liegen.

Sofern eine Anordnung dieser Räume an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen.

Die schalldämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schallschallschutz - Maße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

### § 7 Leitungsrecht Drainage

Die erforderliche Fangleitung für die Felddrainage muss in den für Leitungsrecht reservierten Bereich verlegt werden. Das anfallende Drainagewasser wird in den offenen Straßengraben der Straße Babendörp abgeleitet.

### § 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 9 Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung (KV-DVO) mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung im Internet in Kraft.

### Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Vogel- und Kleintierverlusten

**Minderung des Kollisionsrisikos**  
 Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an großen Glasfronten ist anhand der Kriterien von LAG VSW (2021) zu prüfen, ob ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel vorliegt. Sollte dies ermittelt werden, sind kollisionsmindernde Maßnahmen an Glasfronten vorzunehmen.

**Minderung von Kleintierverlusten (Amphibienschutz)**  
 Zur Minderung von Verlusten bei Kleintieren sind die Hinweise der „Karch Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz“ zu beachten. ([http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc\\_a\\_telecharger/Amphibien\\_div./A\\_mphibienschutz\\_vor\\_Haustur\\_v2013.pdf](http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div./A_mphibienschutz_vor_Haustur_v2013.pdf))

### Zeichenerklärung

#### 1. Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung:

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2. Grünflächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen mit Zufahrten.  
 Zweckbestimmung: Straßbegleitgrün (Sbg)  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15. und Abs. 6 BauGB)

3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung Bäume:  
 naturschutzrechtlicher geschützter Baum mit Umfang über 0,50 m  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

4. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen. Hier: Drainage zugunsten der Grundstückseigentümer  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 4 BauGB)

Bischung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

#### 2. ohne Normencharakter:

Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)

Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)

Vorschlag neuer Flurstücksgrenzen

entfallende Flurstücksgrenzen

Gebäude, vorhanden mit Hausnummer

Bemaßung

Straßen

Straße, vorhanden

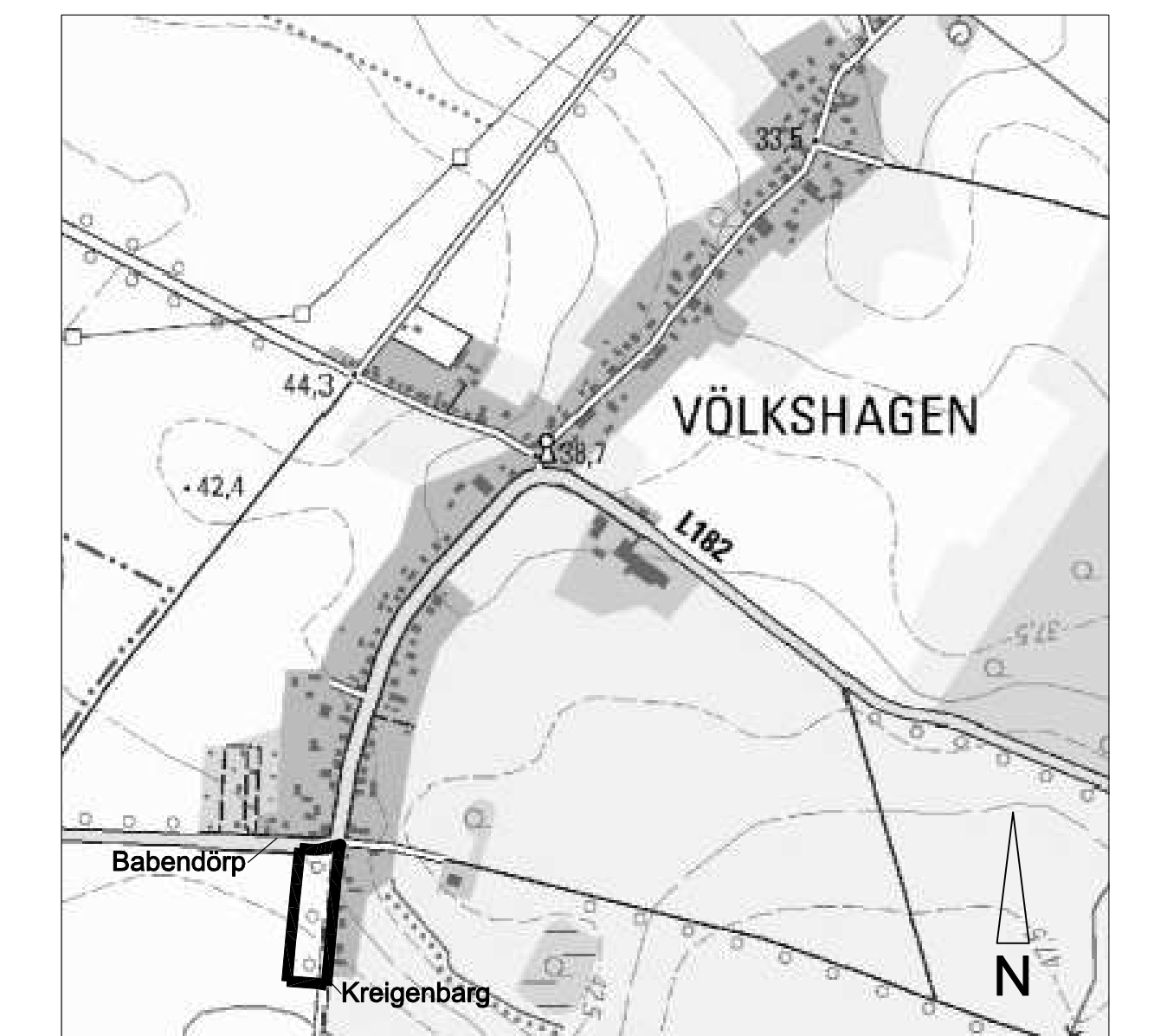
M Müllbehälterplatz

Hydrant

dB(A) Maßeinheit des Schalldruckpegels

### Stadt Marlow, Satzung „Kreigenberg“ OT Völkshagen gemäß § 34 Abs. 4 Satz. 1 Nr. 3 BauGB

erstellt am : 09. April 2020  
 geändert : 22. Nov. 2021  
 geändert : 18. April 2023



### Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):  
 Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

### Gemarkung Völkshagen,

#### Flur 4

Flurstück: 114 tw., 115/1, 116, 117, 118, 119, 120/1, 120/2, 121

#### Planverfasser:

Dipl.-Ing. Rolf Günther, Büro für Architektur und Stadtplanung  
 18311 Ribnitz-Damgarten, Neue Klosterstraße 16,

Zul.Nr.0541-94-1-d