



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur Außenbereichssatzung für Krümmendorf,
bebaute Bereiche "An den Oldendorfer Tannen", "Up'n Warnowsand", "Warnowrände" und Oldendorfer Straße 37-39

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 17.10.2007

Rostock, 09.11.07



Oberbürgermeister

P. Müller



Begründung zur Außenbereichssatzung für Krummendorf, bebaute Bereiche "An den Oldendorfer Tannen", "Up'n Warnowsand", "Warnowrande" und Oldendorfer Straße 37-39

Inhalt:

	Seite
I. städtebaulich-planungsrechtliche Situation, Anlass und Ziele der Satzung	3
II. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung	5
III. Verfahren	7
IV. Festsetzungen und Wirkungen der Satzung	8
V. Allgemeine Hinweise zur Beachtung bei der Vorbereitung und Durchführung von Vorhaben	10

I. städtebaulich-planungsrechtliche Situation, Anlass und Ziele der Satzung

Der administrative Ortsteil Krummendorf umfasst u.a. die im Zusammenhang bebaute Ortslage Krummendorf im Bereich der nördlichen Oldendorfer Straße / Kirchsteig und die weiteren bebauten Bereiche "An den Oldendorfer Tannen", "Up'n Warnowsand", "Warnowrande" und Oldendorfer Straße 37-39.

Im gesamten Raum bestehen seit geraumer Zeit Bestrebungen zu einer über den Bestand hinausgehenden baulichen Nutzung durch die Eigentümer und die Einwohnerschaft.

In der täglichen Praxis bereitet die Feststellung der planungsrechtlichen Situation als Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben allerdings teilweise Schwierigkeiten.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans wurden begleitend die Möglichkeiten der abschließenden Klärung dieser planungsrechtlichen Situation auch im Hinblick auf Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen und weitere stadtstrukturelle Belange durch verbindliche Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersucht.

Dies war erforderlich, da der Flächennutzungsplan keine direkte Wirkung für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben entfaltet.

Solange keine satzungsrechtlichen Bestimmungen bestehen, regelt sich die Zulässigkeit nach der tatsächlichen Situation, wobei die vorhandene Bebauung in jedem Fall Bestandsschutz hat und auch die Möglichkeit der Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes unberührt bleibt.

Für die Ortslage Krummendorf im Bereich der nördlichen Oldendorfer Straße / Kirchsteig, unmittelbar im Süden des Hafens und der Trasse der festen Warnowquerung, wurde aufgrund der eindeutig bestehenden Innenbereichsqualität im Sinne des § 34 BauGB und in Übereinstimmung mit der Bauflächendarstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (MI 16.1) eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB erlassen. Sie ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 01.03.2006 mit Ablauf des 22.03.2006 in Kraft getreten.

Das Gebiet der hier vorliegenden Außenbereichssatzung wird im Entwurf der Ergänzung des Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und damit, der bestehenden Situation folgend, dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zugeordnet.

Diese Darstellung des Flächennutzungsplans erfolgte unter Abwägung aller privaten und öffentlichen, insbesondere der sozialen, ökologischen, wirtschaftlichen, immissionsschutzrechtlichen, naturschutzfachlichen und infrastrukturellen Belange.

Der verständliche Wunsch der Eigentümer, ihre Flächen -über den Bestand hinaus- als Bauland ausgewiesen zu sehen, stand den überwiegenden vorgenannten Belangen entgegen.

Bei einer Bauflächendarstellung wären u.a. unüberwindliche Konflikte -besonders immissionsschutzrechtlicher Art- hinsichtlich der bereits vorhandenen nördlich angrenzenden gewerblichen und industriellen Nutzungen aufgetreten.

Auch wenn die nahen Entwicklungsziele südlich der Tunneltrasse nicht mehr in Richtung Hafenerweiterung gehen, kann der Bereich der vorliegenden Außenbereichssatzung aufgrund der Nähe zu vorhandenem Gewerbe und Industrie (vorbelasteter Bereich) und deren vorgesehener Intensivierung aus stadtstrukturellen Gründen nicht massiv für schutzbedürftige Nutzungen entwickelt werden.

Bei der Darstellung der bestehenden Splittersiedlung als Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB) im Rahmen des Flächennutzungsplans aufgrund eines intensiven Abwägungsvorgangs wurde gleichzeitig klargestellt, dass der Bestandsschutz und die Sicherung der baulichen Entwicklung in einem angemessenen Rahmen nicht berührt werden und dies mit den Mitteln einer Außenbereichssatzung planungsrechtlich begleitet werden soll.

Eine Entwicklungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit den damit bewirkten baulichen Nutzungsmöglichkeiten hätte eine Darstellung als Bauflächen vorausgesetzt, die allein aufgrund der erhöhten Immissionsschutzanforderungen (Lärm, Staub, Gerüche) und weiterer öffentlicher Belange nicht durchsetzbar ist.

Im Stadtgefüge nimmt der gesamte Bereich Krummendorf einen wichtigen Platz der Freiraumsicherung ein. Er ist im Landschaftsplan Teil eines Vorsorgeraumes für die Entwicklung von Natur und Landschaft, der weitestgehend von Bebauung freizuhalten ist. Die aufgelockerte, historische Struktur der Bebauung, die den Wert dieses Raumes ausmacht, genießt Bestandsschutz. Eine massive Bebauung würde einen landwirtschaftlich geprägten wertvollen Landschaftsraum mit besonderer Eignung für die Erholungsnutzung zerschneiden.

Die Splittersiedlung Krummendorf soll sich im Rahmen ihrer vorhandenen traditionellen Baustrukturen (Bauernstellen, Einzelhöfe) entwickeln. Dieser Splittersiedlung fehlt überwiegend eine tatsächlich aufeinander folgende, zusammenhängende Bebauung, so dass sie keine Ortsteilqualität besitzt.

Die Bebauung in der Splittersiedlung ist von ihrem Gewicht und hinsichtlich ihrer Siedlungsstruktur aber so prägend, dass es aus stadtstruktureller Sicht sinnvoll ist, sie über eine Außenbereichssatzung zweckmäßig zu ergänzen.

Es soll eine städtebaulich sinnvolle Nutzung dieser Splittersiedlung im Außenbereich ermöglicht werden, allerdings ohne die Intention der Erweiterung der bestehenden Splittersiedlung oder gar der Entwicklung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Durch die Außenbereichssatzung sollen der Bestand gesichert und städtebaulich vertretbare Lückenschließungen ermöglicht werden. Dabei soll in keiner Weise die Qualität eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB entstehen.

Die vorliegende Außenbereichssatzung wird ihrer lediglich lückenschließenden Funktion gerecht, in dem eine sonst nicht zulässige Verdichtung von Lücken innerhalb der Splittersiedlung und ähnlicher Gebäudeansammlungen ermöglicht wird.

Durch die Festsetzungen der vorliegenden Satzung wird für die Grundstückseigentümer Klarheit zur baulichen und sonstigen Nutzung ihrer Grundstücke geschaffen. Der Hansestadt Rostock und der unteren Bauaufsichtsbehörde wird eine Entscheidungshilfe für die Beurteilung von Bauanträgen an die Hand gegeben.

II. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung

Als Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung werden nach § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB das Vorhandensein bebauter Bereiche, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und die eine Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweisen, gefordert.

Bei der vorliegenden Splittersiedlung handelt es sich eindeutig um bebauten Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich im Sinne des § 201 BauGB geprägt sind.

Ebenso ist hier eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die teilweise von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben durchsetzt wird.

Daher sind die grundlegenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB gegeben.

Verschiedene Baubehörden, die auf die bauliche Nutzung bislang unbebauter Flächen und die Erweiterung von Wohngebäuden zielen, erfordern für den vorliegenden Bereich die Schaffung von klaren planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen.

Trotz des Umfangs von über 30 Gebäuden, die dem Wohnen dienen, ist aufgrund der verstreuten Lage der bebauten Bereiche nicht von einem baulichen Zusammenhang im Sinne des § 34 BauGB auszugehen.

Die Splittersiedlung ist kein Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur.

Das zweifelsohne vorhandene Gewicht der Splittersiedlung wird bei der Größe und der strukturellen Gliederung der Hansestadt Rostock relativiert und reicht nicht aus, um den Charakter einer im Zusammenhang bebauten Ortslage herzustellen. Die bebauten Bereiche befinden sich in einer Randlage zum übrigen Siedlungsgebiet der Stadt.

Im Außenbereich sind Wohnbauvorhaben, die keine landwirtschaftliche Privilegierung besitzen, in der Regel nicht zulässig. Sie würden u.a. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Ebenso könnten unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und Anlagen der Versorgung oder Entsorgung erforderlich werden.

Da nun aber in dem betroffenen Bereich eine erhaltenswerte Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und besonders der dort ansässigen Bevölkerung die Möglichkeit zu einer maßvollen und angemessenen baulichen Entwicklung nicht verwehrt werden soll, wird die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für sinnvoll erachtet.

Ziel der Satzung ist die Aufhebung der hier entscheidenden Hinderungsgründe für eine Bebauung im Außenbereich, nämlich der Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie die Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung.

Neben den städtebaulichen Anwendungsvoraussetzungen für eine Außenbereichssatzung im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB, die im vorliegenden Fall gegeben sind, wurden durch die Fassung des BauGB in der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), weitere Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung eingeführt.

Nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB muss eine Außenbereichssatzung

1. mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein,
2. darf sie nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründen und
3. dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Zu Nr. 1

Hinsichtlich der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist festzustellen, dass die nach den Grundsätzen der Bauleitplanung vorzunehmende Vereinbarkeitsprüfung aufgrund der begrenzten Rechtsfolgen der Satzung nur entsprechend begrenzt möglich ist.

Aus der Überprüfung der zu berücksichtigenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie der verkehrlichen Erschließung ergeben sich beim vorliegenden Entwurf keine Anhaltspunkte für einen Widerspruch zur geforderten Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Neue Erschließungsanlagen sind nicht notwendig.

Im Flächennutzungsplan werden keine entgegenstehenden Darstellungen vorgenommen.

Andere, grundsätzlich nicht zu überwindende Hindernisse für die Verwirklichung der von der Satzung begünstigten Vorhaben sind nicht erkennbar.

Zu Nr. 2

Mit der Satzung werden keine Voraussetzungen geschaffen, über den bestehenden bebauten Bereich hinaus, eine bauliche Nutzung zu erleichtern.

Nur auf kleinteiligen Flächen im Rahmen einer Lückenschließung werden die Zulässigkeitsbedingungen erleichtert.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen der Satzung ist es unmöglich, die Zulässigkeit von Vorhaben abzuleiten, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2129 - 7 vom 09. August 2002 unterliegen würden.

Zu Nr. 3

Die in der Hansestadt Rostock vorhandenen Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete, erfassen das Satzungsgebiet nicht. Es kann ausgeschlossen werden, dass durch die Erleichterung der Zulassungsvoraussetzungen von Wohn- und Nebengebäuden sowie kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe im Geltungsbereich der Satzung, Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt werden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

III. Verfahren

Nach umfangreichen Voruntersuchungen zu den Möglichkeiten der abschließenden Klärung der planungsrechtlichen Situation durch verbindliche Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die seit 2004 betrieben wurden, erfolgte mit einem Vorentwurf der Außenbereichssatzung vom Mai 2006 eine intensive Abstimmung mit dem Ortsbeirat Nordost und der höheren Verwaltungsbehörde.

Im Ergebnis konnte der Entwurf der Außenbereichssatzung am 14.03.2007 von der Bürgerschaft gebilligt werden.

Auf dieser Grundlage erfolgte das entsprechende Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 16.04.2007 bis zum 18.05.2007 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im "Städtischen Anzeiger" am 04.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde auch darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, sowie dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich vom Erlass der Satzung berührt werden kann, wurden nach § 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf mit Schreiben vom 28.03.2007 eingeholt.

Aufgrund der Stellungnahme der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen, erfolgte eine Änderung der Satzung nach der öffentlichen Auslegung.

Für das Flurstück 167/3 und Teile des Flurstücks 167/1 (An den Oldendorfer Tannen Nr. 10 und Nr. 11) wurde von der zuständigen Behörde festgestellt, dass es sich um Wald handelt.

Gleichzeitig wurde eine Waldumwandlung für Wohnzwecken dienende Vorhaben grundsätzlich nicht in Aussicht gestellt. Daher wurden das Flurstück 167/3 und Teile des Flurstücks 167/1 aus dem Geltungsbereich der Satzung entlassen, da die Satzung in diesem Bereich ins Leere gehen würde.

Für die Flurstücke 465 und 366 (Up'n Warnowsand Nr. 1 und Nr. 20) wurde der Hinweis in die Begründung aufgenommen, dass im Bauantragsfall das Einvernehmen der Forstbehörde erforderlich ist.

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), wird die Satzung nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft erlassen.

Nach dem Satzungsbeschluss durch die Bürgerschaft wird dieser Beschluss gemäß § 35 Abs. 6 Satz 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger", amtliches Bekanntmachungsblatt der Hansestadt Rostock, tritt die Satzung in Kraft.

IV. Festsetzungen und Wirkungen der Satzung

Der in der zur Satzung gehörenden Karte festgesetzte Geltungsbereich umfasst neben dem bebauten Bereich "An den Oldendorfer Tannen", der ausschließlich auf der Nordseite der Straße liegt, auch die bebauten Bereiche entlang der Straße "Up'n Warnow-sand" und "Warnowrande" sowie die Oldendorfer Straße 37-39.

Durch die Satzung wird bestimmt (§ 2 Rechtsfolgen), dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB (Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben, sowie deren Nebenanlagen, § 3 Sachlicher Anwendungsbe- reich der Satzung) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einigen öffentlichen Belangen, nämlich der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Damit wird auch für die von der Satzung erfassten Außenbereichsgrundstücke ei- ne vollwertige Nutzung ermöglicht, da die selbstverständlichen Nebenanlagen von den erleichterten Zulässigkeitsbestimmungen ebenfalls begünstigt werden.

In § 4 (Zulässigkeit von Vorhaben) werden im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB ei- nige nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der begünstigten Vorhaben getroffen.

Sie sind nur zulässig,

1. wenn die Zahl der Vollgeschosse 1 nicht übersteigt und
2. Gebäude für Hauptnutzungen nach § 3 einen Abstand von maximal 30 m von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße nicht überschreiten.
Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen, dürfen diesen Abstand überschreiten.

Vorhaben nach § 3 Satz 1 Nr. 1 sind nur als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Damit wird in Anlehnung und zur Sicherung der aus dem Bestand abzuleitenden Prägung das Ziel verfolgt, das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücks- fläche, die überbaut werden darf, sinnvoll zu steuern.

Ebenso wird sichergestellt, dass sich die aus der umgebenden Bebauung prägend abzuleitenden Gebäudeformen, nämlich die Einzel- und Doppelhäuser, auch in Zukunft als bestimmend darstellen und nicht etwa durch Hausgruppen (Reihen- häuser) ergänzt werden.

Für weitere Zulässigkeitsbestimmungen sind aus dem Bestand keine begründbaren Kriterien abzuleiten.

Hinsichtlich der Bestimmung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist besonders auf § 87 -Übergangsvorschriften- Abs. 2 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpom- mern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zu verweisen.

Die Satzung soll eine geordnete bauliche Ergänzung des Bestandes durch Schließung der Baulücken und die angemessene Erweiterung vorhandener Wohngebäude sowie Nutzungsänderungen erleichtern.

Eine Ausdehnung der bebauten Bereiche wird nicht ermöglicht.

Zusätzliche bodenrechtliche Spannungen sind dadurch nicht zu erwarten, insbesonde- re keine Nutzungskonflikte zum Bestand.

Eine Vorbildwirkung für weitere Grundstücke im angrenzenden Bereich ist ausge- schlossen.

Der Geltungsbereich der Satzung ist auf den tatsächlich überwiegend für Wohnzwecke genutzten Bereich beschränkt.

Bei der Ausdehnung des Geltungsbereichs der Satzung wurde, von einzelnen beson- deren Situationen abgesehen, auf die historisch gewachsene durchschnittliche Nut- zungstiefe der Baugrundstücke von etwa 50 m orientiert.

Damit soll auch der Ausdehnung bebauter Bereiche in die Tiefe vorgebeugt werden.

Von den begünstigenden Festsetzungen der Satzung werden bauliche Anlagen, wie Carports, Garagen und andere Nebenanlagen und Einrichtungen wie Lagergebäude bei kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben, die der jeweiligen Hauptnutzung des Grundstücks dienen, ebenso erfasst.

Diese näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit nach § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB sollen eine stärkere Verdichtung des Bestandes verhindern und eine dem Außenbereich und dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende Nutzung und Gestaltung sichern.

Damit wird auch eine Verdichtung über das allgemein bestehende Maß der Nutzung hinaus verhindert und eine dem Bestand angepasste Bauweise festgeschrieben.

Durch die vorliegende Satzung wird seitens der Hansestadt Rostock keinerlei Aufwand zur Änderung der Erschließungsanlagen notwendig.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Flächen verbleiben nach wie vor im planungsrechtlichen Außenbereich.

Auch nach Erlass der Satzung bleiben, soweit keine Festsetzungen getroffen worden sind, alle anderen Voraussetzungen des Beurteilungsrahmens für Vorhaben nach § 35 BauGB wirksam.

Bauanträge sind daher auch weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Dies hat aber unter Maßgabe der Erweiterung der Zulässigkeitskriterien aufgrund der vorliegenden Satzung zu erfolgen.

Die Bestimmungen des § 62 LBauO M-V (Genehmigungsfreistellung, Anzeigeverfahren) finden im Geltungsbereich der Satzungen keine Anwendung.

Es ist in keiner Weise eine Nähe zu beplanten oder unbeplanten Innenbereichen (§ 34 BauGB) oder gar Baugebieten im Sinne des § 30 BauGB herstellbar.

Auch die Untersuchung und Bewertung von Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können sowie die Bestimmungen über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz der Eingriffe sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens unter Beachtung von § 18 BNatSchG zu regeln.

Eine Vorwegnahme dieser Regelungen im Sinne der §§ 19-21 BNatSchG erfolgt mit dieser Satzung nicht. Die §§ 18-20 BNatSchG behalten ihre Wirkung im Geltungsbereich der vorliegenden Satzung.

Das heißt, dass Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (Eingriffe), durch den Verursacher zu mindern bzw. auszugleichen sind.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die Bestimmungen der §§ 14, 15, 16 und 17 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz – LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVBl. M-V 2003 S. 1) hinzuweisen, in denen die Eingriffe, deren Zulässigkeit, Ausgleich und Ersatz, die Genehmigungsverfahren und die entsprechenden Verfahrensvorschriften definiert und bestimmt werden.

Mit der vorliegenden Satzung begibt sich die Hansestadt Rostock an den Grenzbereich der Möglichkeiten einer Außenbereichssatzung.

Jede weitere Ausdehnung würde den Ermächtigungsrahmen für eine Außenbereichssatzung sprengen, da mit ihr nur Lückenschließungen innerhalb der bebauten Bereiche möglich sind, eine unzulässige Ausdehnung der bebauten Bereiche die Folge und das Entstehen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu befürchten wären.

V. **Allgemeine Hinweise zur Beachtung bei der Vorbereitung und Durchführung von Vorhaben**

Das Gebiet der Satzung ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten **kampfmittelverdächtige** Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt der Hansestadt Rostock hinzuzuziehen.

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass für das vorliegende Gebiet keine Fundstellen bekannt sind.

Trotzdem können während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. Dann ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Rostock zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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. Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Erkenntnisse über **Altlasten** liegen für das Satzungsgebiet nicht vor.

Sollten bei Erdarbeiten jedoch Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt der Hansestadt Rostock über diesen Tatbestand zu informieren. Der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.01.2004 (BGBl. I S. 82), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/ AbfG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Auf den Grundstücken sind im Rahmen der Bauanträge die entsprechenden **Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer** im Sinne des § 43 LBauO M-V vorzusehen.

Eine öffentliche **Regenwasserableitung** ist für den Geltungsbereich der Satzung nicht vorhanden.

Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Die **Trinkwasserversorgung** für das Satzungsgebiet ist sichergestellt.

Bei Bauvorhaben im Näherungsbereich sind die entsprechenden Abstimmungen mit der Eurawasser Nord GmbH zu führen, der genaue Verlauf der Leitung festzustellen und die daran gebundenen Schutzabstände einzuhalten.

Für die Ableitung des **Schmutzwassers** wurden kürzlich die notwendigen Voraussetzungen geschaffen.

Die Leitungen liegen durchweg im öffentlichen Straßenraum.

Zu den Leitungen der Wasserversorgung und Abwasserableitung sind Pflanzabstände von 2,50 m einzuhalten.

In diesem Zusammenhang ist auch die Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2000 zur Schaffung eines einheitlichen Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (WRRL), im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 327 am 22.12.2000 veröffentlicht, zu beachten.

Wesentliches Umweltziel ist es, spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten der EU-Wasserrahmenrichtlinie- (WRRL) einen guten Zustand aller Oberflächengewässer und des Grundwassers zu erreichen.

Bei **Baumaßnahmen im Straßenbereich** ist nach § 45 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Satz 1 und Abs. 6 der StVO und VwV eine Anordnung zur Verkehrsraumeinschränkung einzuholen.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich zahlreiche **Telekommunikationsanlagen** der Deutschen Telekom AG.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Kabelnetz und den Anlagen sind jederzeit zu ermöglichen.

Neben anderen technischen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Raum Krummendorf auch die **Ferngasleitung 217** (FGL 217) und begleitende Betriebskabel der Verbundnetz Gas AG und der GasLINE mbH & Co. KG, Straelen, verlegt.

Im mittleren Bereich der Satzung wird die Straße "Up'n Warnowsand" von dieser Leitung gequert. Die Lage der gekennzeichneten Leitung ist nur annähernd genau.

Bei Vorhaben im Näherungsbereich sind die entsprechenden Abstimmungen mit der Verbundnetz Gas AG zu führen, der genaue Verlauf der Leitung festzustellen und die daran gebundenen Schutzabstände einzuhalten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. Bebauung **Bohrungen** niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, [RGBl. I S. 1223] in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 10.12.2001 BGBl. I S. 2992, meldepflichtig.

Die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Teile des Flurstücks 465 (Up'n Warnowsand Nr. 1) und das Flurstück 366 (Up'n Warnowsand Nr. 20) liegen in der Nähe von Wald.

Daher ist im Falle künftiger Vorhaben das **Einvernehmen der Forstbehörde** (Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen) erforderlich.