



# Gemeinde Mönchhagen

Landkreis Rostock  
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zu der Außenbereichssatzung für den bebauten  
Bereich Heidekrug

Mönchhagen, Januar 2017



  
Karl-Friedrich Peters  
Bürgermeister

## Begründung zu der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich Heidekrug

Inhalt:	Seite
1. Ziel und Zweck der Aufstellung der Außenbereichssatzung	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
3. Lage und Umfang des Geltungsbereiches	5
4. Planungsinhalte	5
5. Belange des Artenschutzes	6
6. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung	6

**Verfasser**  
**Bauleitplanung/  
Artenschutz-  
rechtlicher  
Fachbeitrag:**



TÜV NORD Umweltschutz  
GmbH & Co. KG  
Trelleborger Str. 15  
18107 Rostock  
Herr M. Sc. F. Winter  
Frau Dipl.-Biol. Janina Behnke

TEL.: (0381) 7703 533  
FAX: (0381) 7703 450  
E-MAIL: fwinter@tuev-nord.de  
TEL.: (0381) 7703 444  
E-MAIL: jbehnke@tuev-nord.de

## **1. Ziel und Zweck der Aufstellung der Außenbereichssatzung**

Die im Außenbereich liegende Siedlung Heidekrug befindet sich östlich des Ortsteils Mönchhagen, südlich des Flugplatzes Purkshof, westlich des Ortsteils Volkeshagen der Gemeinde Klein Kussewitz und nördlich des Kirchwegs, der verbindend zwischen Mönchhagen und Volkeshagen verläuft. Der Flächennutzungsplan stellt die Siedlung als innerhalb von Flächen für die Landwirtschaft gelegen dar.

Innerhalb der Siedlung besteht ein moderates Interesse der Errichtung eines einzelnen Wohnhauses. Allerdings ist dieses Vorhaben aufgrund der Zugehörigkeit zum Außenbereich derzeit nicht zulässig.

Die Siedlung Heidekrug stellt sich als bebauter Bereich im Umfang von sieben Wohneinheiten, in drei Doppelwohnhäusern und einem Einzelwohnhaus mit jeweiligen Nebengebäuden dar. Zwischen diesen bereits bestehenden Wohngebäuden ist eine Lücke vorhanden, deren Schließung zu einer Abrundung und Vervollständigung der Siedlung führen würde.

Ausgelöst durch privates Interesse soll für den Bereich der Siedlung Heidekrug eine Außenbereichssatzung aufgestellt werden, die die sinnvolle Schließung der Lücke durch eine Wohnbebauung, in sich einfügender Art, ermöglicht.

Die vorhandene Bebauung weist ein hinreichendes Gewicht auf, dass eine Siedlungsstruktur erkennbar und die Aufstellung einer Außenbereichssatzung begründet ist.

Durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung wird zeitgleich dafür Sorge getragen, dass sich die vorhandene Siedlung im Außenbereich nicht erweitert oder keine unzulässige Erweiterung einer Splittersiedlung entwickelt. Mit der Satzung wird lediglich der Lückenschluss innerhalb der Siedlung vollzogen.

## **2. Rechtsgrundlagen und Verfahren**

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 Siedlung handelt sich eindeutig um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der keinerlei landwirtschaftliche Prägung, etwa im Sinne des § 201 BauGB aufweist. Ebenso ist hier mit sieben Wohneinheiten eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

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

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.

Voraussetzung zur Anwendung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist aufgrund der Natur der Satzung nicht erschöpfend zu überprüfen. Es ist festzuhalten, dass die Außenbereichssatzung die Entwicklung der Siedlung regelt und damit einer weiteren Ausdehnung entgegensteht. Weiterhin bestehen durch die vorhandene Erschließung keine Einwände gegen die Satzung.

Mit der Satzung werden keine Voraussetzungen geschaffen, über den bestehenden bebauten Bereich hinaus, eine bauliche Nutzung zu erleichtern. Eine Bebauung der Lücken kann als zulässige Verfestigung einer Splittersiedlung betrachtet werden.

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 unterliegen.

Schutzgüter von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete erfassen das Satzungsgebiet nicht. In der näheren Umgebung sind ebenfalls keine Schutzgebiete bekannt. 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 auch 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 (Natura 2000-Gebiete).

Nach erfolgten Voruntersuchungen und Planerstellung wurde der Entwurf der Außenbereichssatzung mit dem Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss in der Gemeindevertretersitzung am 17.09.2016 gebilligt. Der Beschluss wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 20.09.2016 bis zum 07.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Auf dieser Grundlage erfolgte das entsprechende Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 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 17.10.2016 bis zum 21.11.2016 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 20.09.2016 bis zum 07.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht eingegangene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberück-

sichtig bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Ebenso ist darauf hingewiesen worden, 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 mit Schreiben vom 20.09.2016 die Stellungnahmen zum Entwurf eingeholt.

Nach entsprechender Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit Beschluss der Gemeindevertretung soll die Satzung aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. S. 1722), erlassen werden.

Nach dem Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung ist der Beschluss gemäß § 35 Abs. 6 Satz 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Diese Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung durch Aushang, tritt die Satzung in Kraft.

### **3. Lage und Umfang des Satzungsgebiets**

Die Siedlung Heidekrug befindet sich östlich des Ortsteils Mönchhagen, südlich des Flugplatzes Purkshof, westlich des Ortsteils Volkenshagen der Gemeinde Klein Kussewitz und nördlich des Kirchwegs, der verbindend zwischen Mönchhagen und Volkenshagen verläuft. Aus Mönchhagen kommend ist die Siedlung über den Abzweig Heidekrug, der Verbindungsstraße zwischen Mönchhagen und Volkenshagen zu erreichen.

Die Satzung umfasst die Lage der Siedlung Heidekrug, mit den sieben Wohneinheiten und schließt das Flurstück 86 vollständig und die Flurstücke 84 und 85 der Flur 2 Gemarkung Mönchhagen teilweise ein.

Die Zulässigkeit von Vorhaben wird im nächsten Kapitel erläutert.

### **4. Planungsinhalte**

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird ermöglicht, dass innerhalb des bebauten Bereichs Heidekrug ein moderater Lückenschluss durch eine Wohnbebauung erfolgen kann.

Insgesamt soll sich eine neue Wohnbebauung in die bereits bestehende Siedlung einfügen, sowohl in Erscheinung und Bauart.

Alle weiteren Darstellungen der Satzung, wie die Flurstücksgrenzen, die Flurgrenzen, die Flurstücksbezeichnung, vorhandene hochbauliche Anlagen und die Hausnummern, nehmen nicht an der Satzung teil. Sie haben allenfalls erläuternden, orientierenden und erklärenden Charakter.

Für die Anwendung der Satzung (Rechtsfolgen) ist festzuhalten, dass Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer

Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Eine Bilanzierung des Eingriff Ausgleichs entfällt, da dies im Rahmen der Satzung nicht erforderlich ist. Im Zuge konkreter Baumaßnahmen ist der Eingriff Ausgleich jedoch zu berücksichtigen.

## 5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Es wurde untersucht, ob bei der Umsetzung der Planung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie für die europäischen Vogelarten verletzt werden könnten. Weiterhin wurde geprüft, in wie weit CEF-Maßnahmen erforderlich sind und diese ggf. greifen können sowie ob im Falle der Verletzung der Verbotstatbestände eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 bzw. § 67 BNatSchG zulässig bzw. eine Beantragung dieser möglich ist.

Potenziell relevante Projektwirkungen des Vorhabens sind die Störung (Schall und visuelle Störung) sowie Zerstörung und Tötung von Individuen, Entwicklungsformen sowie Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch die Umnutzung der Fläche (insbesondere durch Baumaßnahmen und damit dauerhaft durch die Flächeninanspruchnahme selbst, aber auch durch die veränderte Nutzung der betreffenden Fläche). Diese sind geeignet, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorzurufen.

Auf Grundlage einer Ortsbegehung wurde für die artenschutzrechtlich relevanten Arten des Wirkungsbereichs die Verletzung der Verbotstatbestände untersucht. Dabei konnte zum Zeitpunkt der Aufnahme hinsichtlich der zu untersuchenden Arten keine Hinweise auf das Vorkommen bzw. die Nutzung der betreffenden Fläche festgestellt werden.

Um für den Bauzeitraum das Eintreten von Verbotstatbeständen hinsichtlich einer potenziellen Nutzung als Fortpflanzungshabitat durch Brutvögel zu vermeiden, wird eine Bauzeitenregelung, die insbesondere eine Vorbereitung der Bauflächen, einschließlich Entfernung der Gehölze im Winter beinhaltet, festgesetzt. Diese steht in Kombination mit einer dem Baubeginn vorangehenden Kontrolle der Flächen auf Bodenbrüter und dem im Bedarfsfall entsprechend angepassten Bauablauf.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommt es bei Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht zu Konflikten mit dem § 44 BNatSchG.

## 6. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung

Hinweise auf eine Belastung mit **Kampfmitteln oder Altlasten** sowie Besonderheiten der Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Rostock über diesen Tatbestand zu informieren. Die **Altlasten** sind vom Abfallbesitzer bzw. dem Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrWG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Mögliche **Asbestbelastungen** darf nur durch Fachbetriebe – unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) –

erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

Auch wenn der Geltungsbereich der Satzung nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist es 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 Gemeinde Sanitz hinzuzuziehen. Weiterführende Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden.

Es gehört zu den allgemeinen Pflichten des Bauherrn, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Plangebiets einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Flächen im Geltungsbereich des Bauungsplans sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Ausgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten **kontaminierte Bereiche** – im Sinne des Gefahrstoffrechts – festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Funde auftreten können. In diesem Fall gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Dann ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter des Landesamtes 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).

Für anfallende **Überschussböden** und Bodenmaterial das auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik muss gewährleistet sein. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Das anfallende **Schmutzwasser** ist auf dem Grundstück zu entsorgen. Die dafür zu errichtende Abwassergrube bzw. Kleinkläranlage muss von einem Saugwagen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 18 t erreichbar sein oder durch einen Saugschlauch

von max. 30 m Länge abzupumpen sein. Die Entsorgung der Anlageninhalte erfolgt durch den **Warnow-Wasser- und Abwasserverband**.

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern.

Zu den Betriebsmitteln der **E.DIS AG** sind nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 Abstände einzuhalten und vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel nicht freigelegt oder überbaut werden. Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung nötig. Eine Umverlegung von Anlagen ist mittels Antrag abzustimmen.