



Gemeinde Poppendorf

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vogtshagen

Poppendorf, Januar 2017



Jörg Wallis
Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jörg Wallis', written over the printed name of the Mayor.

Begründung zur Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vogtshagen der Gemeinde Poppendorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Inhalt:

	Seite
I. Ziel und Zweck der Satzung, Auswirkungen	3
II. Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
III. Lage und Umfang des Satzungsgebiets	4
IV. Inhalte der Satzung	4
VI. Weitere Hinweise für eine Bebauung im Geltungsbereich der Satzung	5

Verfasser:



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr M.Sc. F. Winter

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

I. Ziel und Zweck der Satzung, Auswirkungen

Die Gemeinde Poppendorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt innerhalb der Ortslage Vogtshagen Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Es befinden sich zwei Bereiche mit Bodendenkmälern und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der Ortslage, sowie zwei Bereiche die belastete Böden aufweisen.

Der gesamte Ortsteil Vogtshagen stellt sich nach aktueller Überprüfung überwiegend als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB dar. Dies soll durch die Aufstellung einer Klarstellungssatzung auch bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Es soll auf dem Wege einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) Klarheit und Sicherheit zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke geschaffen werden.

Aus dem Bestand heraus sind in Vogtshagen wesentlich ausgeprägte Bedingungen für die Feststellung der Innenbereichsqualität gegeben.

Durch die Klarstellung des Innenbereichs (§ 34 BauGB) wird für die Grundstückseigentümer Klarheit zur baulichen und sonstigen Nutzung ihrer Grundstücke geschaffen. Nach erfolgtem Satzungsbeschluss ist die Satzung maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben.

Auswirkungen der Satzung

Die Klarstellungssatzung hat lediglich deklaratorischen Charakter. Hier sind Bauvorhaben bereits jetzt nach § 34 BauGB Abs. 1 und 2 BauGB zu beurteilen. Die Satzung stellt dies lediglich klar und erleichtert damit der Gemeinde und der Bauordnungsbehörde Entscheidungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Insgesamt wird die Satzung zur Erleichterung des Umgangs mit Vorhaben in ihrem Geltungsbereich beitragen.

II. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Grundsätzlich kann eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ohne Verfahren als Satzung beschlossen werden.

Die Gemeinde Poppendorf hat mit Beschluss vom 11.04.2016 die Absicht geäußert eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB aufzustellen.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB wurde der am 28.07.2016 durch die Gemeinde beschlossene Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vom 29.08. – 04.10.2016 zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt und von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.08.2016 eingeholt.

Die Inhalte der Stellungnahmen haben die Gemeinde dazu bewogen, von einer Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB abzusehen und lediglich eine Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), wird die Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vogtshagen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung erlassen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung in Kraft.

III. Lage und Umfang des Satzungsgebiets

Vogtshagen wird durch einen Abzweig von der Landesstraße L 182 aus südlicher Richtung und von einem Abzweig der Bundesstraße B 105 aus nördlicher Richtung erschlossen. Die Ortslage liegt nördlich des Düngelmittelwerks Poppendorf.

Vogtshagen verläuft straßenbegleitend der Straße Vogtshagen in nordwestlich bis südöstlicher Richtung (kommend aus Oberhagen in Richtung des Düngemittelwerks). Die Bebauungsstruktur ist offen aber kompakt und gruppiert sich um die zwei zentralen Grünflächen.

Im Wesentlichen ist eine straßenbegleitende einreihige Bebauung mit rückwärtigen Grundstücken und Nebenanlagen prägend für die Ortslage.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ein Areal von ca. 179.763 m².

Die Kartengrundlage basiert auf den Angaben des Katasteramtes des Landkreises Rostock (ALK), Gemarkung Poppendorf, Flur 1, und wurde durch örtliche Aufnahme und Luftbildangaben im Mai 2016 ergänzt.

Die Klarstellung umfasst nahezu die gesamte Ortslage. Ausgenommen sind die Grünfläche im Norden und die Fläche für Landwirtschaft im Süden, westlich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Neben den baulich genutzten Flächen werden auch die der Erschließung dienenden Verkehrs- und Versorgungsflächen sowie verbindende Wasserflächen von der Satzung erfasst.

Der historisch gewachsene Ortsteil Vogtshagen weist ein ausreichendes Gewicht auf und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur.

IV. Inhalte der Satzung

In der klarstellenden Festlegung der bereits heute dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnenden Flächen gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, werden auch vereinzelte Baulücken eingeschlossen.

Festsetzungen für den Klarstellungsbereich zu treffen, entzieht sich naturgemäß dem Ermächtigungsrahmen einer Satzung. Dies würde eine Überplanung des Bestandes mittels einer verbindlichen Bauleitplanung voraussetzen, wofür keinerlei Anlass besteht.

Die Darstellungen der Satzung, wie die Flurstücksgrenzen, die Flurgrenzen, die Flurstücksbezeichnung, vorhandene hochbauliche Anlagen und die Hausnummern, haben allenfalls erläuternden, orientierenden und erklärenden Charakter.

Innerhalb der Ortslage Vogtshagen befinden sich nach dem Flächennutzungsplan zwei Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können. Eine der beiden Flächen befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle und die zweite Fläche außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung im zentralen Bereich der Ortslage.

Der Ortsteil Vogtshagen verfügt weiterhin über zwei verzeichnete Bereiche mit Bodendenkmälern. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs der Satzung befindet sich ein Bodendenkmal, bei dem einer Veränderung nicht zugestimmt werden kann. Innerhalb der südöstlichen Ortslage, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche W 9 gekenn-

zeichnet, befindet sich ein Bereich mit Bodendenkmalen, deren Veränderung oder Beseitigung nach Bergung und Dokumentation genehmigt werden kann.

Zusätzlich führt durch die zentrale Ortslage eine Hochdruck-Gasleitung.

Für die Anwendung der Satzung (Rechtsfolgen) ist festzuhalten, dass für alle Vorhaben innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs der § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen ist. Gegebenenfalls ist die Zulässigkeit der Art der Nutzung auch nach den Bestimmungen der BauNVO und generell nach den weitergehenden ergänzenden Festsetzungen der Satzung zu beurteilen.

Die Bestimmungen des § 35 BauGB sind im Geltungsbereich der Satzung nicht anzuwenden.

VI. Weitere Hinweise für eine Bebauung im Geltungsbereich der Satzung

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

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden (auffällige Bodenverfärbungen), gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle in unverändertem Zustand bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Erkenntnisse über **Altlasten** liegen für den Geltungsbereich der Satzung vor und sind entsprechend in der Satzung gekennzeichnet. Eine Fläche befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle und eine zweite Fläche, außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung, im zentralen Bereich der Ortslage.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Anfallende **Abfälle** sind gemäß Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324) und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V Gl. Nr. 2129-1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187) sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock vom 17. Dezember 2013. Diese Satzung tritt am 1. Januar 2016 in Kraft. Mit dem gleichen Tag tritt die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow vom 13.11.1997, die Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow vom 04.07.2002, die Zweite Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow vom 14.11.2002 sowie die Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Bad Doberan vom 16.10.2006 außer Kraft. D.h. die Abfallentsorgung ist ordnungsgemäß und grundstücksbezogen si-

cherzustellen.

Auf den Grundstücken sind im Rahmen der Bauanträge die entsprechenden **Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer** im Sinne des § 45 LBauO M-V vorzusehen.

Bereitstellungsplätze sind so anzulegen, dass eine leichte Reinigung möglich ist und müssen auch allen Erfordernissen des Arbeitsschutzes "Verhalten bei der Müllsamm- lung" BGV C 27 insbesondere §§ 10, 11 genügen. Die Abfallentsorgung erfolgt nur aus dem öffentlichen Bereich - private Flächen/Straßen werden nicht befahren und eine Mülltonne wird höchstens 10 m von der Bereitstellung bis zum Müllwagen von den Müllwerkern ungehindert transportiert.

Hausmüll und alle anderen **in Haushalten anfallenden Abfälle** sowie gewerblicher Siedlungsabfall zur Beseitigung nach § 3 Abs. 7 GewAbfV sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für Grundstücke, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluss- und Benut- zungszwang. Gewerbliche Einrichtungen sichern den Anschluss durch einen Vertrag mit der zuständigen Entsorgungsfirma als Drittbeauftragten des Landkreises ab.

Anfallende Abfälle zur Verwertung im gewerblichen Bereich sind vom Abfallbesitzer ei- genständig ordnungsgemäß einer Verwertung zu zuführen sind. Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zu- ständigen Abfallentsorgungsunternehmen, als Drittbeauftragten, schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumnis dieser Meldepflicht trägt der Antragstel- ler alle zusätzlichen Kosten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen **Überschussböden** anfallen bzw. Bodenma- terial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenverände- rungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlas- tenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hin- gewiesen.

Das Gebiet der Satzung ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist je- doch 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 Umge- bung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigen- falls sind die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt hinzuzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vor- schriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdun- gen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelas- tungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamts für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Meck- lenburg Vorpommern (LPBK M-V) zu erfragen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich gesetzlich geschützte **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze** des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformati- ons- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713):

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Da die Festpunktfelder ständigen Veränderungen unterliegen, stellen die bereitgestellten Festpunktübersichten nur eine Momentaufnahme dar. Bei allen weiteren Planungs- und Bauvorhaben im Bereich der Satzung ist eine aktuelle Stellungnahme beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen einzuholen.

Der vorhandene Anlagenbestand der **HanseWerk AG** ist zu sichern und bei weiteren Planungen und Bauarbeiten zu berücksichtigen.

Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Baumpflanzungen sowie der Anpflanzung von Gehölzen sind innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig.

Der Anschluss an wasserwirtschaftliche Anlagen hat nach satzungsrechtlichen Vorgaben zu erfolgen. Eine Leitungsdimensionierung für Trinkwasser ist zu prüfen und unter Umständen ein zusätzlicher Baukostenzuschuss zu leisten.

Der Ortsteil Vogtshagen ist nicht an ein zentrales Abwassernetz angeschlossen. Dementsprechend hat die **Schmutzwasserentsorgung** mittels Kleinkläranlagen (gemäß DIN 4261 Teil 2 oder Pflanzenkläranlagen gemäß ATV). Die Kleinkläranlagen sollen jederzeit von einem Saugwagen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mindestens 18 t und von einem saugschlauch von maximal 30 m Länge erreichbar sein. Die Entsorgung erfolgt durch den Warnow-Wasser- und Abwasserverband.

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

Im Hinblick auf den **vorbeugenden Gewässerschutz** ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.