

Gemeinde Diekhof

LANDKREIS GÜSTROW

Außenbereichssatzung der Gemeinde Diekhof für den Ortsteil Knegendorf
gemäß §35 Abs.6 BauGB

OKTOBER 2007

I. Begründung für die Aufstellung der Außenbereichssatzung der Gemeinde Diekhof gemäß § 35 Abs.6 BauGB

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines
2. Gründe für die Aufstellung der Außenbereichssatzung
3. Anzuwendendes Verfahren
4. Kartengrundlagen
5. Bestandteile der Satzung
6. Voraussetzungen für die Satzungen
7. Gegenstand der Satzung
8. Rechtsfolgen

Anlage: Vorhandene Bebauung / Fotos

II. Planzeichnung M 1 : 2 000

1. Allgemeines

Die Gemeinde Diekhof besteht aus sieben Ortsteilen: Diekhof, Diekhof Dorf, Drölit, Knegendorf, Pölit, Striesenow und Lüningsdorf. Mit der Gesamtfläche von 3.319 ha und 1 009 Einwohnern (Stand: 31.12.2005) gehört die Gemeinde zu einen der größten des Landkreises Güstrow.

Der Hauptort der Gemeinde ist Diekhof. Für Diekhof gibt es zwei Bebauungspläne vorhanden. Die Siedlungstätigkeit der Ortsteile Drölit, Pölit, Striesenow und Lüningsdorf wurde durch die Abrundungssatzungen gem. §34 BauGB gesteuert. Die weitere Besiedlung des Gemeindegebietes ist nicht zu erwarten.

Stadtplanerische Zielsetzung der Gemeinde Diekhof ist es, die bereits in der Vergangenheit entstandene bauliche Entwicklung und die Nutzung in Knegendorf im Sinne einer städtebaulichen Ordnung zu sichern.

2.0 Gründe für die Aufstellung der Außenbereichssatzung

Da sich die beabsichtige Sicherung der baulichen Nutzung bzw. Siedlungsstruktur im Geltungsbereich des Satzung mit dem gegenwärtigen Planungsrecht (§35 BauGB) nur eingeschränkt verwirklichen ließe, wird eine Satzung aufgestellt, die die für den Zweck der Bestandssicherung und baulichen Verdichtung notwendigen Festsetzungen enthält.

3.0 Anzuwendendes Verfahren

Das Planverfahren ist nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen. Für Satzungen nach §§ 34, 35 BauGB ist das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB anwendbar.

Auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg- Vorpommern hat die Gemeindevertretung von Diekhof in der Sitzung am 02.04.2007 die Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Knegendorf beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Weiterhin sind im Aufstellungsverfahren die Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs.2 Nr.3 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beteiligen. Die Beteiligung der Bürger erfolgt im

Verfahren nach § 3 Abs.2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Außenbereichssatzung mit der Begründung. Die im Laufe des Verfahrens eingehenden Anregungen sind einer Abwägung zu unterziehen. Das gemeindliche Verfahren wird mit einem Satzungsbeschluss gemäß § 35 Abs.6 BauGB beendet. Mit der nachfolgenden öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses tritt die Außenbereichssatzung in Kraft.



Luftbildauszug / M. ca. 1: 1 500

4.0 Kartengrundlagen

Als Katastergrundlage für die Satzung dient ein Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landkreises Güstrow, Gemarkung Knegendorf, Flur 1 im Maßstab 1:4000. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist den Gebäudebestand und Wege sowie Nutzungsartengrenzen aus.

5.0 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

- Planzeichnung im M 1 : 2 000, die den Geltungsbereich der Satzung festlegt, Text, der Inhalt der Satzung festlegt sowie einer Verfahrensübersicht.

Der Satzung wird diese Begründung entsprechend §9 Abs.8 BauGB, in der die städtebauliche Notwendigkeit der Satzung, insbesondere die Übereinstimmung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dargelegt werden, beigelegt.

6.0 Voraussetzungen für die Satzung

Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung ist u.a., dass bereits eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorhanden ist. In dem Gebiet gibt es sowohl **Wohnnutzung** als auch **landwirtschaftliche Nutzung**, ohne dass jedoch eine dieser Nutzungsarten überwiegt und den Bereich überwiegend prägt. Die bauliche Nutzung ist im wesentlichen durch die ca. sieben vorhandene Wohnhäuser geprägt.

Die Satzung erfasst mehrere Grundstücke beidseits der Straße. Im nördlichen Bereich der Ortschaft liegen die jeweils mit Wohnhäusern bebauten Flurstücke 18 –20, 22, 23/1 und 23/2, 24, 25, 26/1 sowie 31/2. Dieser Teil des Satzungsgebietes ist zwischen 20 m und 30 m tief.

Im südlichen Bereich liegen die an die Straße grenzenden, jeweils mit größeren Gebäuden bzw. baulichen Anlagen bebauten Flurstücke 2 und 3, 10 und 11, 14 und 15, 32 und 33. Auf diesen Flurstücke befinden sich ehemals landwirtschaftlich genutzten Anlagen. Die drei Ställe, in denen keine landwirtschaftliche Nutzung mehr betrieben wird, sind ortstrukturprägend. Im südlichen Bereich der Satzung ist die Wohnnutzung vorhanden.

Die aufeinander folgende Bebauung vermittelt trotz vorhandene Freiflächen den Eindruck der **Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit**.

Die Siedlungsstruktur von Knegendorf ist charakterisiert durch die straßenbegleitende Bebauung entlang der Gemeindestraße. Knegendorf ist ein Ort in Sackgassenlage. Die Anbindung erfolgt über eine gemeindliche Erschließungsstraße, die nördlich von Knegendorf auf die Verbindungsstraße mündet.

Die Grundstücke im Bereich der Satzung sind straßenmäßig erschlossen, so dass eine maßvolle weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich städtebaulich vertretbar ist. Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung ist gegeben. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral über Kleinkläranlagen.

In der Umgebung von Knegendorf ist landwirtschaftliche Nutzung vorherrschend. Die emittierende Betriebe und Anlagen sind nicht vorhanden. Die Vereinbarkeit mit einer **geordneten städtebaulichen Entwicklung** wird durch o.a. Begründung nachgewiesen.

7.0 Gegenstand der Satzung

Der **räumliche Geltungsbereich** der Satzung erstreckt sich nur auf den „bebauten Bereich“ der Ortslage Knegendorf. Einbezogen sind nur die Grundstücksflächen, die durch die bestehende Bebauung geprägt sind.

Für Vorhaben in diesem Bereich, die in dem zu dieser Satzung gehörenden Lageplan mit einer fetten Linie umrandet dargestellt sind, sollen neben den Zulässigkeitsvoraussetzungen des §35 Abs. 1 und 2 BauGB die ergänzenden Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB gelten, ohne dass planungsrechtlich der Gebietscharakter als Außenbereich verändert wird.

Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB als auch Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, soll im Sinne einer baulichen Entwicklung dieses Gebietes nicht entgegengehalten werden können. Sie beeinträchtigen öffentliche Belange, indem sie Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten ließen.

Durch die Satzung sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch Erlass der Satzung nicht betroffen

8.0 Rechtsfolge

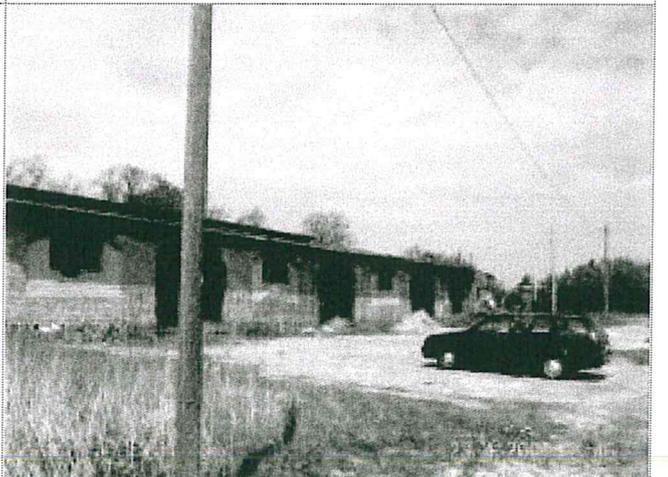
Der §35 Abs.6 BauGB begründet im Gegensatz zu Abs.4 keine Baurechte, sondern führt – bei Wirksamkeit der Satzung – zu einer Begünstigung von im Übrigen nach §35 Abs.2 BauGB zu beurteilenden Vorhaben. Die Satzung modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen des §35 Abs.2 BauGB.

Diekhof, *d. 23.10.2007*


Der Bürgermeister



Außenbereichssatzung



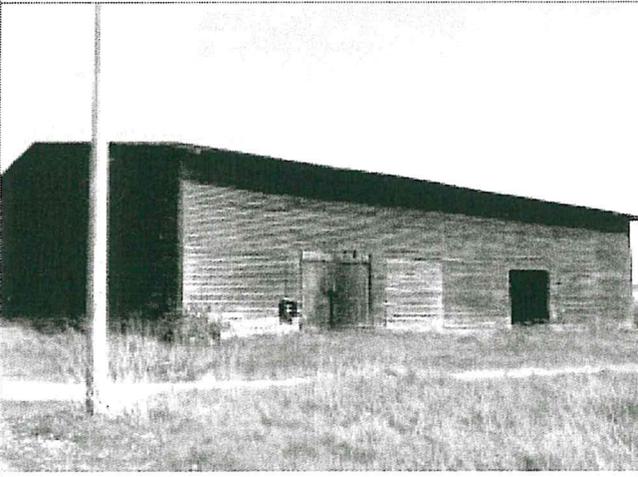
Außenbereichssatzung



Flst. 2-3



Flst. 4-5



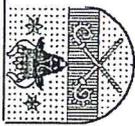
Flst. 32-33



Flst. xx

Landkreis Güstrow

-Der Landrat -



Landkreis Güstrow, Am Markt 7, 18244 Güstrow

Amt Laage
Der Amtsvorsteher
für die Gemeinde Diekhof
Am Markt 7

18299 Laage

Planungsamt

Ihre Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unsere Zeichen:

Bearbeitungsnummer: Am Markt 7-5
Herr Mastaler

Telefon: 03843 755-6106
Fax: 03843 755-6180
E-Mail: eugen.mastaler@kreis-gue.de
Datum: 19. Juli 2007

Gemeinde Diekhof Außenbereichssatzung für den Ortsteil Knegeendorf

Anlage zum Beschluss

Stellungnahme: TöB ☒ Nachbargemeinde

Bürger

Abwägungsergebnis:

Stellungnahme zur Außenbereichssatzung der Gemeinde Diekhof für den Ortsteil Knegeendorf

Zur vorgelegten Außenbereichssatzung, mit Bearbeitungsstand April 2007 werden durch die Ämter des Landkreises Güstrow folgende Anregungen gegeben:

1. Kreisentwicklung/Bauleitplanung

Die Grundsätze für die Erstellung von Außenbereichssatzungen sind im § 35 Abs. 6 BauGB geregelt. Hiernach kann die Gemeinde für bebauten Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben 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 Erweiterung der Splittersiedlung ist über die Außenbereichssatzung nicht möglich. Aus diesem Grund muss eine Reduzierung des Geltungsbereiches der Satzung vorgenommen werden. Die Flurstücke 10 – 16 können nicht mit in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden, da auf diesen Flurstücken keine Wohnbebauung vorhanden ist und die landwirtschaftlichen Gebäude planungsrechtlich keinen Bestandsschutz besitzen. Somit handelt es sich um eine unzulässige Erweiterung der Splittersiedlung. Ebenfalls muss der Geltungsbereich der Satzung deshalb an der Hauskante des Flurstückes 7 enden.

Inwieweit die Gebäude auf den Flurstücke 10-16 als erhaltenwerte Gebäude gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB ausgebaut werden können, bleibt von der Einbeziehung in den Geltungsbereich der Satzung unberührt und ist vom Bauzustand am Tag der Antragstellung abhängig.

II. Naturschutz

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen wird in der Zuständigkeit des Landrates als untere Naturschutzbehörde nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Die naturschutzfachliche Prüfung hat ergeben, dass das Plangebiet nicht innerhalb eines dem Naturschutzrecht unterliegenden Schutzgebiet wie Natur 2000, NSG oder LSG liegt. Auch der gemäß den „Hinweisen zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 16. Juli 2002 festgelegte Abstand von mindestens 300 m zu den Natura 2000-Gebieten wird eingehalten, so dass in der Regel davon ausgegangen

1
Tel. 03843 7550-0 Fax: 03843 755-1000 E-Mail: info@kreis-gue.de Internet: www.kreis-gue.de
Umweltbildung, Öffentlichkeitsarbeit, Forenkoch, 059 511 11 11 BLZ 180 500 00

Landkreis Güstrow Stellungnahme vom 19.07.2007

1. Kreisentwicklung/Bauleitplanung

Der Landkreis Güstrow bemängelt die Einbeziehung der Flurstücke 10 – 16, auf denen sich alte, zur Zeit nicht mehr genutzte Scheunen befinden, im Geltungsbereich der Satzung. Nach Auffassung des Landkreises würde damit eine Erweiterung der Siedlung eingeleitet werden.

Die Außenbereichssatzung für den Ortsteil Knegeendorf umfasst fast ausschließlich Grundstücke, auf denen bereits eine Bebauung vorhanden ist. Sieben der vorhandenen Gebäude dienen dem Wohnen. Weitere Gebäude werden landwirtschaftlich genutzt.

Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung sind:

- Vorhandensein bebauter Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und
 - in denen eine Wohnbebauung vorhanden ist.
- Die Tatsachenmerkmale treffen für den Ortsteil Knegeendorf uneingeschränkt zu.

Die vorhandenen Scheunen im südwestlichen Teil des Siedlungsgebietes prägen das Erscheinungsbild der Siedlung entscheidend mit. Sie sind städtebaulich untrennbarer Bestandteil des Ortsteils Knegeendorf. Auf Grund ihrer Lage im Ort, der Bauweise und der Bauausführung sowie des Baualters sind die vorhandenen Scheunen, auch wenn sie nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, Zeugen der städtebaulichen Entwicklung und der historischen Nutzungsstruktur des Ortes. Sie sind Zeugen der Produktionsmethoden der Landwirtschaft in diesem Raum und prägen damit das Bild der Kulturlandschaft nicht unwesentlich mit.

Das Heraustrennen dieser Grundstücke aus dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wäre gleich bedeutend mit der Ausgrenzung eines baulich geprägten Bereiches, der das städtebauliche Erscheinungsbild von Knegeendorf maßgebend mitprägt.

gen werden kann, dass erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura 2000-Gebietes nicht zu erwarten sind. Zugleich sind im Geltungsbereich der Satzung keine i. S. von § 20 LNatG M-V zu betrachtenden Lebensräume betroffen.

Hingewiesen wird, dass die gesetzlichen Festlegungen zum Arten- und Gehölzschutz im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt werden. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, wie bei anderen Vorhaben im Außenbereich auch, erfolgt ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren. In Abhängigkeit von den Bauanträgen können Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken zur Auflage gemacht werden.

III. Abfallwirtschaftsamt

Die Unterlagen der Gemeinde Diekhof wurden nach den gesetzlichen Bestimmungen des BImSchG und des KrW-/AbfG geprüft.

Aus immissionschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen gegen die Satzung keine Einwände. Dem Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

IV. Wasserwirtschaft

Grundlage für eine weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz zu erfolgen. Der Anschluss ist mit dem Betreiber der Anlage abzustimmen.

2. Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser

Die Abwasserentsorgung hat entsprechend der Abwasserentsorgungskonzeption des WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg zu erfolgen.

Die Abwasserentsorgung hat danach über Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik zu erfolgen. Die weitere Planung ist mit dem WAZ und der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Niederschlagswasser von Dachflächen kann entsprechend ATV- Arbeitsblatt A 138 dezentral versickert werden, wenn Dritte nicht beeinträchtigt werden und es örtlich möglich ist, oder ist nach Vorreinigung in ein Fließgewässer einzuleiten.

Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten.

3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind die §§ 19 g - 1 WHG, § 20 LWaG sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS) vom 05.10.1993 (GVOBi, M-V S. 887) einzuhalten.

4. Hinweise

Wasserrechtliche Entscheidungen sind bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Altlaststandorte sind zu untersuchen und gegebenenfalls zu sanieren. Vorhandene oder zu erstellende Gefährdungsabschätzungen sind der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Gemeinde Diekhof Außenbereichssatzung für den Ortsteil Knegeendorf

Anlage zum Beschluss

Stellungnahme: TöB Nachbargemeinde Bürger

Abwägungsergebnis:

Auch wenn nach Auffassung der Gemeinde hier die Voraussetzungen für eine Genehmigung von Bauvorhaben auf der Grundlage des §35 Abs.4 (4) BauGB zweifelhaft gegeben ist, ist die Herausfremdung dieser Grundstücke städtebaulich nicht gerechtfertigt.

Die Gemeinde folgt daher den Anregungen, die Flurstücke 10 – 16 aus dem Geltungsbereich der Satzung rauszunehmen, nicht.

II. Naturschutz

Keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

III. Abfallwirtschaft

Einwände gegen der Satzung werden nicht vorgebracht.

IV. Wasserwirtschaft

Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die technischen Details sowie einzelne Fragen zu den konkreten Vorhaben sind in den Bauantrag zu klären.

Gemeinde Diekhof		
Außenbereichssatzung für den Ortsteil Knegeendorf		
Anlage zum Beschluss		
Stellungnahme: TöB	<input checked="" type="checkbox"/>	Nachbargemeinde
Abwägungsergebnis:		Bürger

V. Denkmalschutz

Gegen diese Planung bestehen keine Bedenken

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch aufliegenden Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

V. Denkmalschutz

Keine Bedenken.