



Übersichtsplan

Begründung

zur

Satzung der Gemeinde Mönchhagen

Landkreis Rostock

über die Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile
sowie die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

für das Gebiet östlich der B 105 und westlich der Bahnstrecke Rostock-Stralsund

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.01.2017




Peters
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen / Verfahrensablauf
2. Anlass zur Aufstellung der Satzung
3. Voraussetzungen und Inhalt der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung
4. Geltungsbereich der Innenbereichssatzung
5. Angaben zum Bestand
6. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten
7. Inhalt des Flächennutzungsplans
8. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
9. nachrichtliche Übernahme
10. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB
11. Erschließung der einbezogenen Außenbereichsfläche
 - 11.1 Verkehrsanbindung
 - 11.2 Schmutzwasserableitung
 - 11.3 Regenwasserableitung
 - 11.4 Wasserversorgung/Löschwasserbereitstellung
 - 11.5 Stromversorgung
 - 11.6 Gasversorgung
 - 11.7 Hausmüllentsorgung
 - 11.8 Telekommunikation
12. Flächenangaben
13. Hinweise zur Planverwirklichung
14. Schwerpunkte der Abwägung

1. Grundlagen / Verfahrensablauf

Die Gemeinde Mönchhagen hat die Absicht, für das Gebiet östlich der B 105 und westlich der Bahnstrecke Rostock-Stralsund eine Satzung über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sowie die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Festlegungs- und Einbeziehungssatzung) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellen. Grundlage der Feststellungs- und Einbeziehungssatzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Nach § 34 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs in der Zeit vom 20.10.2016 bis zum 21.11.2016 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs ist in der Zeit vom 05.10.2016 bis zum 20.10.2016 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie vom 05.10.2016 bis zum 22.11.2016 im Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekannt gemacht. Parallel mit der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfs wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Am 23.01.2017 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

2. Anlass zur Aufstellung der Satzung

Östlich der B 105 und westlich der Bahnstrecke Rostock-Stralsund befindet sich das Gebiet der ehemaligen Musterhausausstellung Mönchhagen. Der hierfür aufgestellte Bebauungsplan Nr. 7 ist im Jahre 2007 aufgehoben worden. Das Gebiet hat sich seither zu einem Einfamilienhausgebiet entwickelt. In dem ehemaligen Empfangs- und Verwaltungsgebäude hat sich ein Pflegedienst angesiedelt. Nördlich der vorhandenen Bebauung befindet sich der ehemalige Parkplatz der, mit Ausnahme einzelner Stellflächen für den Pflegedienst, ungenutzt ist. Diese insgesamt ca. 3.000 m² große Fläche ist nahezu vollständig versiegelt und macht einen städtebaulich unbefriedigenden Eindruck. Mit der Aufstellung einer Satzung zur Klarstellung des Innenbereichs und zur Einbeziehung einer im Außenbereich befindlichen Teilfläche dieser Stellplatzanlage könnte die ungenutzte Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden und so das bestehende Gebiet im Norden abrunden. Die Satzung soll gleichzeitig das südlich angrenzende Gebiet der ehemaligen Musterhausausstellung sowie das weiter südlich gelegene Gebiet zwischen B 105 und Bahnstrecke, bis zur Straße Oberdorf, als Klarstellung einschließen. Zusammen mit der bereits rechtskräftigen Satzung für den östlichen Abschnitt der Straße Oberdorf liegt nunmehr für den im Zusammenhang bebauten Teil der Ortslage Mönchhagen östlich der B 105, ein abschließende Regelung über die Grenze des Innenbereichs vor.

3. Voraussetzungen und Inhalt der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung

Klarstellungsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Mit dem Klarstellungsteil der Satzung legt die Gemeinde die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest. Die Satzung hat nur deklaratorische Bedeutung. Für jedes Grundstück, das in die Satzung einbezogen wird, muss deshalb die Innenbereichsqualität bestehen.

Es muss in einem Bebauungszusammenhang liegen, der einem Ortsteil angehört. Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Für einen Bebauungszusammenhang ist maßgebend, ob eine tatsächlich aufeinander folgende, zusammenhängende Bebauung besteht.

Diese Voraussetzungen sind im Klarstellungsteil der Satzung erfüllt. Die Grundstücke, beginnend im Süden bei der Straße Oberdorf bis hin zum Grundstück Transitstraße 13 im Norden sind im Zusammenhang bebaut und gehören einem Ortsteil an. Zwischen dem Grundstück „An der Postsäule“ 11 und Transitstraße 13 besteht eine ca. 75 m große Baulücke. Die hier noch unbebaute Fläche nimmt bereits am Innenbereich teil und ist daher lediglich klarstellend in die Satzung einbezogen worden.

Einbeziehungsfläche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Mit der Satzung soll gleichzeitig eine im Außenbereich befindliche Fläche des ehemaligen Parkplatzes der Musterhausausstellung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil) ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs muss sich die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergeben. Die Außenbereichsflächen müssen unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen. Diese Voraussetzungen sind auf der Einbeziehungsfläche gegeben. Das Gebiet grenzt unmittelbar an das durch den Pflegedienst genutzte ehemalige Empfangs- und Verwaltungsgebäude der Musterhausausstellung an und ist lediglich durch die Erschließungsstraße von diesem getrennt. Im Nordwesten der Einbeziehungsfläche befindet sich das bebaute Einzelgehöft Transitstraße 13. Die jetzige Bebauung vermittelt den Eindruck einer aufgelockerten Bebauung, die mit der zukünftigen Bebauung der einbezogenen Außenbereichsfläche eine entsprechende Fortsetzung und zugleich einen logischen Abschluss erfahren würde. Für das Satzungsgebiet ergibt sich daraus der Beurteilungsmaßstab für zukünftige Bauvorhaben. Zulässig wären frei stehende eingeschossige Einfamilienhäuser mit den im Umfeld vorhandenen Kubaturen bis hin zur räumlichen Ausdehnung der gegenüberliegenden Pflegestation. Mehr als nur eingeschossige Gebäude wären hingegen nicht zulässig. In Anbetracht des gegenüberliegenden Pflegedienstes könnten auf der Einbeziehungsfläche auch bestimmte, das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) ist weiterhin, dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgebietes bestehen

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Hierzu zählen u.a.:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
 - die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Förderung kostensparenden Bauens
 - der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
 - die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Für die Neubebauung der einbezogenen Außenbereichsfläche sind die Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern maßgebend. Die darin enthaltenen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere über das Grundstück und seine Bebauung, sichern eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der zukünftigen Gebäude.

Das Satzungsgebiet liegt in der Nähe der B 105 sowie der Bahnstrecke Rövershagen-Stralsund. Der Abstand der Baugrenze innerhalb der Einbeziehungsfläche zur Fahrbahn der B 105 beträgt ca. 40 m. Zur Bahnstrecke ist ein Lärmschutzwall errichtet worden. Im Hinblick auf die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der einbezogenen Außenbereichsfläche ist folgende Rechtslage maßgebend: Zukünftige Vorhaben im Satzungsgebiet unterliegen dem Einfügegebot nach § 34 BauGB. Zugunsten eines neuen Vorhabens ist die Vorbelastung durch bereits vorhandene Anlagen in der näheren Umgebung, insbesondere die Vorbelastung durch Immissionen, zu berücksichtigen. Ein Vorhaben fügt sich, was die von ihm hinzunehmenden Immissionen angeht, in die derart vorbelastete Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es nicht stärkeren Belästigungen ausgesetzt sein wird als die bereits vorhandene Bebauung. In Richtung B 105 hat die bereits vorhandene Bebauung mit ca. 20 m zur Fahrbahn der B 105 einen deutlich geringeren Abstand als die neu hinzukommende Bebauung innerhalb der Einbeziehungsfläche. Der Abstand der östlichen Baugrenze zum Gleis der Bahnstrecke Rostock-Stralsund beträgt ca. 26 m. Auch hier ist der Abstand der südlich gelegenen Bebauung mit 20 m geringer. Zukünftige Vorhaben auf der einbezogenen Außenbereichsfläche fügen sich, zumindest was die hinzunehmenden Immissionen betrifft, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Ein innerhalb der Baulücke zwischen den Grundstücken „An der Postsäule 11 und Transitstraße 13 eventuell beabsichtigtes Vorhaben wäre auch ohne Aufstellung der Satzung dort planungsrechtlich zulässig, da es sich innerhalb des Festlegungsbereichs befindet. Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass es keinen höheren Belästigungen durch Verkehrslärm ausgesetzt ist, weil die Wohngebäude in der näheren Umgebung ebenfalls in Straßennähe errichtet wurden.

die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Förderung kostensparenden Bauens

Mit der Einbeziehung der Außenbereichsfläche können drei Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern bereitgestellt werden. Eine Einfamilienhausbebauung entspricht der näheren Umgebung und auch dem örtlichen Wohnbedarf. Die Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke kann über die Straße „An der Postsäule“ hergestellt werden. Eine Bebauung ist ohne weiteren größeren Erschließungsaufwand insbesondere für Wasser und Abwasser möglich.

die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Mit der Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen im Norden des Satzungsgebietes wird das Gebiet zwischen der Transitstraße/ B 105 im Westen und der Bahnstrecke Rostock-Stralsund im Osten städtebaulich abgerundet.

Mit der zukünftigen Bebauung auf der Einbeziehungsfläche erfolgt keine unproportionale Fortentwicklung des vorhandenen Bestandes.

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Bereich der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung keine Bodendenkmale betroffen. Baudenkmale sind durch die Aufstellung der Satzung ebenfalls nicht betroffen.

Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebieten.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise auf den einbezogenen Außenbereichsflächen richten sich nach der vorgegebenen Prägung des angrenzenden baulichen Bestandes. Unmittelbar gegenüber der einbezogenen Außenbereichsfläche befindet sich ein eingeschossiges Gebäude eines Pflegedienstes. Ansonsten ist die nähere Umgebung durch eingeschossige Wohngebäude geprägt. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wären auf der einbezogenen Außenbereichsfläche unzulässig. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Satzung daher nicht begründet.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA)

FFH Gebiete (Vorschlagsgebiete nach Art. 3 und 4 der Fauna-Flora Habitatrichtlinie)

Das nächstgelegene FFH-Gebiet („Wälder und Moore der Rostocker Heide“ DE 1739-304) befindet sich in einer Entfernung von ca. 2.800 m nordwestlich des Satzungsgebietes.

Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Meldung 1992)

Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet („Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz, DE 2137-401) befindet sich ca. 9.300 m südwestlich vom Satzungsgebiet entfernt.

Aufgrund der großen Entfernung zu den jeweiligen Schutzgebieten kann eine Beeinträchtigung ohne nähere Prüfung ausgeschlossen werden.

Bodenschutzklausel

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“ (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

Die Grundsätze der Bodenschutzklausel sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Bodenschutzklausel ist hier insbesondere im Zusammenhang mit der einbezogenen Außenbereichsfläche zu betrachten, da für den Klarstellungsteil keine Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen der Satzung bestehen.

Die einbezogene Außenbereichsfläche ist zwar im planungsrechtlichen Sinne dem bisherigen Außenbereich zuzuordnen, ist aber bereits in starkem Maße anthropogen geprägt. Sie fast vollständig versiegelt und wurde in der Vergangenheit als Stellplatzfläche und Zuwegung zur ehemaligen Musterhausausstellung genutzt. Es kommt hier also nicht zur erstmaligen Inanspruchnahme von Grund und Boden.

Die anthropogene Vorprägung der Fläche rechtfertigt die Inanspruchnahme der Außenbereichsfläche für eine Abrundung der südlich angrenzenden Bebauung.

4. Geltungsbereich der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung

Der Geltungsbereich der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung umfasst das Gebiet zwischen der B 105 im Westen und der Bahnstrecke Rostock-Stralsund im Osten, ausgehend von der Straße Oberdorf bis hin zum Einzelgehöft Transitstraße 13 im Norden.



Abb.: Geltungsbereich der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung

Auf der Ostseite der Bahnstrecke Rostock-Stralsund grenzt die „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des östlichen Teilbereichs des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mönchhagen, beginnend an der Bahnstrecke Rostock-Stralsund bis zur Gemarkungsgrenze (Oberdorf)“ an das Satzungsgebiet an.

Mit beiden Satzungen liegt für den östlich der B 105 gelegenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Mönchhagen, eine abschließende Regelung über die Grenze des Innenbereichs vor.

5. Angaben zum Bestand

Das Satzungsgebiet ist im Bereich der Klarstellung nahezu vollständig bebaut. Im Nordosten befindet sich die ehemalige Ausstellungshalle, die derzeit als Pflegeheim genutzt wird. Die Gebäude sind vom äußeren Erscheinungsbild her eingeschossig. Ob von der Möglichkeit der (ausnahmsweisen) Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses im Dachraum Gebrauch gemacht wurde, kann nicht beurteilt werden.

Am nördlichen Rand des Gebietes ist ein privater Parkplatz für Besucher der Musterhausausstellung (jetzige Einbeziehungsfläche) realisiert worden. Der Parkplatz hat ca. 120 Stellflächen für Pkw.

Die innere Erschließung des Gebietes ist vollständig hergestellt worden. Abweichend von den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 7, der zwischenzeitlich aufgehoben wurde, ist auf den Wendekreis am südlichen Ende der Erschließungsstraße zugunsten einer größeren Straßenschleife, verzichtet worden.

Zur benachbarten Bahntrasse der Strecke Rostock-Stralsund ist ein Lärmschutzwall errichtet worden. Der Lärmschutzwall ist auf der Ostseite punktuell bepflanzt worden. Auch im übrigen Plangebiet sind punktuelle Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorgenommen worden.

Zwischen den Gebäuden der ehemaligen Musterhausbebauung und dem Gebäude des Pflegedienstes wurde ein Regenrückhaltebecken errichtet. Das Regenrückhaltebecken ist mit niedrigen Gehölzen umpflanzt worden.

Durch das Plangebiet verläuft eine unterirdische Trinkwasserleitung der Eurawasser Nord GmbH.

Südlich angrenzend befindet sich die Wohnbebauung der Ortslage Mönchhagen.

6. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten

Schutzgebiete

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebieten.

Bergbau

Bergbauliche Belange werden durch die Innenbereichssatzung nicht berührt.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Dennoch ist im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz 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.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Satzungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

Kampfmittel

Das Satzungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Bei dennoch auftretenden Einzelfunden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten gibt es derzeit nicht. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen angetroffen werden, sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

7. Inhalt des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mönchhagen ist für das Satzungsgebiet derzeit noch ein sonstiges Sondergebiet „Ausstellungsgelände“ dargestellt. Die Darstellung entspricht nicht mehr der tatsächlichen oder beabsichtigten baulichen Nutzung für das Gebiet. Bei einer ggf. beabsichtigten Änderung des FNP sollte hier eine entsprechend Änderung zu einer Wohnbaufläche vorgenommen werden.

8. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Innenbereichssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Von dieser Festsetzungsmöglichkeit ist abgesehen worden weil sich der Beurteilungsmaßstab aus der baulichen Prägung des angrenzenden Bereichs ableiten lässt. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind aufgrund der Nähe zur ehemaligen Musterhausausstellung mit der dortigen unterschiedlichen Bebauung nicht zwingend erforderlich.

9. Nachrichtliche Übernahme

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentnetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Am Wohngebäude Transitstraße 8 befindet sich ein Höhenfestpunkt der amtlichen Grundlagentnetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Der Höhenfestpunkt ist nachrichtlich in die Satzung aufgenommen worden. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 gesetzlich geschützt.

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

10. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB

Auf die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind unter anderem die Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden.

Danach sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Diese Regelung gilt hier für die einbezogene ehemalige Parkplatzfläche der Musterhausausstellung. Die Parkplatzfläche ist derzeit vollständig versiegelt. Im Zuge der Neubebauung wird es hier zu flächigen Entsiegelungen kommen, so dass sich der Umweltzustand eher verbessert. Eingriffe in das Landschaftsbild sind ebenfalls nicht zu erwarten da die südlich angrenzende Fläche bereits bebaut ist und sich im Norden weitere Bebauung befindet (Einzelgehöft, Tankstelle). Da sich zukünftige Vorhaben auf der einbezogenen Fläche nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen müssen, sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

11. Erschließung der einbezogenen Außenbereichsfläche

11.1 Verkehrsanbindung

Das Satzungsgebiet wird unmittelbar über die Straße „An der Postsäule“ erschlossen. Die Zufahrt von der B105 erfolgt über eine gut ausgebaute Anbindung im Bereich der Tankstelle. Die Straße „An der Postsäule“ hat im Bereich der einbezogenen Außenbereichsfläche eine Breite von 5,50 m, so dass Begegnungsverkehr möglich ist. Die Straße ist für Schwerlastverkehr ausgelegt (Auf- und Abbau der Musterhäuser und daher ausreichend tragfähig).

11.2 Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser im Satzungsgebiet wird im Trennsystem in das öffentliche Abwassernetz der Gemeinde Mönchhagen eingeleitet. Über eine in südliche Richtung geführte Abwasserleitung parallel zur B 105 wird das Schmutzwasser in den im Bereich der Kreuzung B105/Unterdorf liegenden Schmutzwasserhauptsammler DN 300 eingeleitet. Es besteht Anschlusspflicht an das öffentliche Schmutzwassernetz des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes.

Für die Herstellung des Schmutzwasseranschlusses der Neubebauung auf der einbezogenen Außenbereichsfläche an den Schmutzwassersammler parallel zur B 105 ist ein dingliches oder durch Baulast gesichertes Leitungsrecht auf dem Flurstück 70/6 erforderlich. Das Leitungsrecht ist vor der Veräußerung von einzelnen Baugrundstücken zu begründen.

11.3 Regenwasserableitung

Die Regenwasserableitung erfolgt über Sickerdrains entlang der Verkehrsflächen im Satzungsgebiet sowie entlang der B 105 mit Anschluss an das Regenrückhaltebecken südlich des Hauptgebäudes.

Es besteht Anschlusspflicht an das öffentliche Regenwassernetz des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes. Auch für die Herstellung der Regenwasseranschlüsse für die Neubebauung auf der einbezogenen Außenbereichsfläche ist ein Leitungsrecht auf dem Flurstück 70/6 erforderlich.

11.4 Wasserversorgung/Löschwasserbereitstellung

Versorgungsträger für die Wasserversorgung in der Gemeinde Mönchhagen ist die EURAWASSER Nord GmbH. Die EURAWASSER Nord GmbH betreibt in der Gemeinde Mönchhagen bereits ein Leitungsnetz für die Wasserversorgung. Nach § 3 der Satzung über die öffentliche Wasserversorgung der Grundstücke im Verbandsgebiet des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes (Wassersatzung) ist der Bezug von Trinkwasser nur aus und unter Inanspruchnahme der Wasserversorgungsanlagen des Verbandes zulässig. Im Satzungsgebiet befindet sich eine Trinkwasserleitung da 125x11,4 PEh, über die neu zu errichtenden Wohngebäude versorgt werden können. Die Leitung quert die einbezogene Außenbereichsfläche und ist in der Satzung dargestellt. Ein Abstand von 2,5 m zwischen der Trinkwasserleitung und der zukünftigen Bebauung ist einzuhalten. Eventuelle Leitungsumverlegungen sind privatrechtlich mit der EURAWASSER Nord GmbH zu vereinbaren. Die detaillierten Wasserversorgungsbedingungen sind ebenfalls mit der EURAWASSER Nord GmbH im Rahmen der Realisierung der Einzelvorhaben sachlich und vertraglich zu regeln.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge im Satzungsgebiet beträgt 48 m³/h für feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen (harte Bedachungen) und 96 m³/h für Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend (weiche Bedachung). Zur Realisierung der Löschwasserbereitstellung muss eine Löschwasserentnahmestelle in Form eines Überflurhydranten an der nördlich gelegenen Trinkwasserleitung DN 150 hergestellt werden.

11.5 Stromversorgung

Eine Versorgung des Satzungsgebietes über das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist grundsätzlich möglich. In der Straße „Zum Lebensbaum“ sind bereits Niederspannungsleitungen zur Versorgung der angrenzenden Grundstücke verlegt worden. Evtl. sind geringfügige Netzerweiterungen für die einbezogenen Flächen, notwendig.

11.6 Gasversorgung

Die Gemeinde Mönchhagen wird durch die HanseWerk AG mit Gas versorgt. Im Bereich der ehemaligen Musterhausausstellung sind Niederdruckgasleitungen vorhanden, so dass eine Gasversorgung der einbezogenen Außenbereichsfläche grundsätzlich möglich ist.

11.7 Hausmüllentsorgung

Die Gemeinde Mönchhagen ist an die zentrale Abfallwirtschaft des Landkreises Rostock angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt nach der jeweils gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock und der dazu erlassenen Gebührensatzung.

Im Rahmen der Neubebauung des bisherigen Parkplatzes ist eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge herzustellen, da die dafür genutzte Parkplatzfläche für diese Zwecke verloren geht.

11.8 Telekommunikation

Im Satzungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Eine telekommunikationsseitige Erschließung der einbezogenen Außenbereichsfläche ist durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen möglich.

12. Flächenangaben

Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4,32 ha. Davon beträgt die Größe der Einbeziehungsfläche ca. 0,25 ha.

13 Hinweise zur Planverwirklichung

Belange der Luftfahrt

Zur Berücksichtigung der Belange der Luftfahrt, sollte bei Bauvorhaben im nördlichen Teil des Satzungsgebietes die Luftfahrtbehörde beteiligt werden, da sich das Satzungsgebiet in direkter Verlängerung der Start- und Landebahn des Flugplatzes Purkshof befindet.

Belange des Straßenverkehrs

Das Satzungsgebiet grenzt im Westen an die freie Strecke der B 105. Hochbauten jeglicher Art dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 FStrG). Außerdem ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung erforderlich, wenn längs der B 105 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

immissionsschutzrechtliche Belange

Die Anforderungen an einen ausreichenden Schallschutz sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu realisieren, da Maßnahmen zur Lärminderung weder durch straßenrechtliche Maßnahmen auf der B 105 noch durch Schallschutzmaßnahmen an der Eisenbahnstrecke Rostock-Stralsund verwirklicht werden.

leitungsgebundene Erschließung

Die für die Versorgung der einbezogenen Außenbereichsfläche erforderlichen Anschlüsse für die Schmutz- und Niederschlagswasserableitung befinden sich im Bereich der B 105. Sobald auf den Grundstücken Schmutz- und Niederschlagswasser anfällt, besteht die Pflicht des Anschlusses an die jeweilige öffentliche Einrichtung des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes. Diese verlaufen parallel zur B 105. Zur Sicherung der Erschließung der einbezogenen Außenbereichsfläche muss auf dem dazwischenliegenden Flurstück 70/6 ein dingliches oder durch Baulast gesichertes Leitungsrecht bestehen.

14. Schwerpunkte der Abwägung

öffentliche Belange

Belange der Luftfahrt

Die Luftfahrtbehörde hat darauf hingewiesen, dass sich das Satzungsgebiet in direkter Verlängerung der Start- und Landebahn des Flugplatzes Purkshof befindet. Die Hindernisfreigrenzen würden bei Gebäudehöhen ab ca. 60 m über Grund durchdrungen werden. Die Luftfahrtbehörde sollte bei konkreten Einzelvorhaben im nördlichen Teil der Satzung beteiligt werden. Außerdem wird auf die mit dem zugelassenen Flugbetrieb verbundenen Immissionen und den geplanten zweigleisigen Ausbau der Strecke Rostock-Stralsund mit Anhebung der zulässigen Geschwindigkeit auf 160 km/h hingewiesen.

Eine Beeinträchtigung des Flugbetriebes kann ausgeschlossen werden, weil die genannten Gebäudehöhen im Rahmen der vorliegenden Satzung nicht erreicht werden können. Vorhaben müssen sich, was das Nutzungsmaß betrifft, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In der näheren Umgebung des Satzungsgebietes sind vergleichbare Gebäudehöhen jedoch nicht vorhanden.

Die vom genehmigten Flugbetrieb ausgehenden Immissionen müssen durch die zukünftigen Bauherren hingenommen werden. Zukünftige Vorhaben im Satzungsgebiet unterliegen dem Einfügegebot nach § 34 BauGB. Zugunsten eines neuen Vorhabens ist die Vorbelastung durch bereits vorhandene Anlagen in der näheren Umgebung, insbesondere die Vorbelastung durch Immissionen, zu berücksichtigen. Ein Vorhaben fügt sich, was die von ihm hinzunehmenden Immissionen angeht, in die derart vorbelastete Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es nicht stärkeren Belästigungen ausgesetzt sein wird als die bereits vorhandene Bebauung. Das ist vorliegend der Fall. Dieser Umstand trifft auch für den zweigleisigen Ausbau der Bahnstrecke Rostock-Stralsund, verbunden mit der Anhebung der zulässigen Geschwindigkeit auf 160 km/h zu. Durch die festgesetzte Baugrenze können neue Vorhaben nicht dichter an die Bahnstrecke heranrücken, als die vorhandenen.

Belange des Straßenverkehrs

Seitens der Verkehrsbehörde des Landkreises Rostock wurde angeregt, in der Planbegründung Aussagen zur weiteren Nutzung des Parkplatzes im Hinblick auf die bauliche Umgestaltung des verbliebenen Teils für Stellplätze des Pflegedienstes sowie für Besucher zu treffen.

Der bestehende Parkplatz wird voraussichtlich vollständig für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Da es sich bei der Parkplatzfläche um private Grundstücke handelt, ist eine Bereitstellung von Stellflächen für den Pflegedienst oder die Nutzungen innerhalb der ehemaligen Musterhausausstellung nicht zu erwarten. Dies kann vom Grundstückseigentümer auch nicht gefordert werden. Der Stellplatzbedarf muss auf den jeweiligen Grundstücken der Eigentümer abgedeckt werden. Eine Stellplatzsatzung existiert in der Gemeinde Mönchhagen nicht.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass immissionsschutzrechtlichen Belangen durch baulichen Lärmschutz zu begegnen ist, nicht aber durch straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen auf der B 105.

Zukünftige Vorhaben im Satzungsgebiet unterliegen dem Einfügegebot nach § 34 BauGB. Zugunsten eines neuen Vorhabens ist die Vorbelastung durch bereits vorhandene Anlagen in der näheren Umgebung, insbesondere die Vorbelastung durch Immissionen, zu berücksichtigen (siehe hierzu: Belange der Luftfahrt).

Durch den aus straßenrechtlichen Gründen erforderlichen Abstand von 20 m zur B 105 und die festgesetzte Baugrenze zur Bahnstrecke Rostock-Stralsund, fügen sich zukünftige Vorhaben in den durch die vorhandenen Immissionen gesetzten Rahmen ein.

Belange des Bahnverkehrs

Die Deutsche Bahn AG hat darauf hingewiesen, dass eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände sowie eine Inanspruchnahme von bahneigenen Grundstücken grundsätzlich auszuschließen sind. Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen. In diesem Zusammenhang wurde auf den Bestandsschutz der Bahnanlage hingewiesen.

Lärmschutzmaßnahmen gemäß der 16. DVO zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn sind auszuschließen. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelastigungen, Funkenflug und dergleichen sind Ansprüche gegen die Bahn auszuschließen.

Weitere Hinweise betreffen die Grundstücksgrenze der DB AG sowie das Betretungsverbot von Bahnanlagen. Der planfestgestellte Zustand der Bahnanlagen darf nicht verändert werden. Oberflächenwasser darf nicht in die Bahnanlagen gelangen und Abwässer dürfen nicht auf DB-gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG abgeleitet werden. Beleuchtungs- und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

Die Hinweise aus der Stellungnahme der Deutschen Bahn sind ggf. im Rahmen des Vollzugs der Satzung zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die zu erwartenden Immissionen wie Erschütterungen, Lärm und Funkenflug gilt das Einfüegebot des § 34 BauGB. Zugunsten eines neuen Vorhabens ist die Vorbelastung durch bereits vorhandene Anlagen in der näheren Umgebung, insbesondere die Vorbelastung durch Immissionen, zu berücksichtigen (siehe hierzu: Belange der Luftfahrt). Durch die festgesetzte Baugrenze und den damit verbundenen Abstand der Neubebauung zur Bahnstrecke Rostock-Stralsund, fügen sich zukünftige Vorhaben in den durch die vorhandenen Immissionen gesetzten Rahmen ein. Zukünftige Vorhaben sind erst westlich der Zufahrtstraße „An der Postsäule“ zulässig. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser ist nach der Satzung des WWAV in die vorhandenen Abwassersysteme entlang der B105 einzuleiten, so dass die Inanspruchnahme von bahneigenen Anlagen weder erforderlich noch zulässig ist.

Zwischen der zulässigen Neubebauung auf der einbezogenen Außenbereichsfläche und dem Bahngelände verläuft noch die Zufahrtstraße „An der Postsäule“. Zwischen der Straße „An der Postsäule“ und dem Bahngelände liegt wiederum eine Teilfläche des Grundstücks des dort ansässigen Pflegedienstes. Für zukünftige Bauvorhaben auf der einbezogenen Außenbereichsfläche gibt es daher auch keine gemeinsame Grenze mit der DB AG. Die zwischen der Straße „An der Postsäule“ und der Bahnstrecke gelegenen Teilfläche des Pflegedienstes liegt außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen und kann daher nicht bebaut werden. Es kann also davon ausgegangen werden, dass Bahnanlagen, in welcher Form auch immer, durch die Satzung nicht beeinträchtigt werden.

leitungsgebundene Erschließung

Die EURAWASSER Nord GmbH hat darauf hingewiesen, dass der Bezug von Trinkwasser nur aus und unter Inanspruchnahme der Wasserversorgungsanlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes zulässig ist. Eine entsprechende Trinkwasserleitung quert die einbezogene Außenbereichsfläche. Ein Abstand zu baulichen Anlagen von 2,50 m muss eingehalten werden. Weiterhin wird auf die Anschlusspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser hingewiesen. Die entsprechenden Leitungssysteme verlaufen parallel zur B 105. Für die Erschließung der einbezogenen Außenbereichsflächen muss ein dingliches oder durch Baulast gesichertes Leitungsrecht auf dem Flurstück 70/6 bestehen.

Die die einbezogene Außenbereichsfläche querende Wasserleitung wurde in der Satzung, zur Beachtung bei nachfolgenden Bauvorhaben, dargestellt. Die übrigen Hinweise der EURAWASSER Nord GmbH wurden in die Begründung aufgenommen.

private Belange

Mehrere private Einwender südlich der Straße Oberdorf wenden sich gegen die Grenzziehung der Innenbereichssatzung im Süden. Hierbei wird auf bestehende Linien aus dem Liegenschaftskataster und erteilte Baugenehmigungen für Nebenanlagen verwiesen. Im Entwurf verlief die südliche Grenze der Satzung hinter den vorhandenen Nebenanlagen und der dortigen Grundstückszufahrt. Demgegenüber ist seitens des Landkreises Rostock, abweichend von der Auffassung der Gemeinde Mönchhagen, eine Baugenehmigung für ein weiter südlich stehendes Nebengebäude erteilt worden. Ob die Innenbereichsgrenze aus Sicht des Landkreises nun unmittelbar hinter dem beantragten Nebengebäude verläuft, oder noch weiter südlich, ist mit der erteilten Baugenehmigung nicht beantwortet.

Dieser Umstand veranlasste die Gemeinde zu folgender abschließender Regelung:
Die südliche Grenze des Satzungsgebietes endet nunmehr an der Straße Oberdorf und wird durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 16/1, 16/4 und 16/5 gebildet. Die Klärung der Innenbereichsgrenze südlich der Straße Oberdorf kann ggf. in einem gesonderten Verfahren in Abstimmung mit dem Landkreis Rostock vorgenommen werden. Damit sind die Einwender von den Rechtsfolgen der Satzung nicht mehr betroffen.