

Stadt Gnoien
Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich Warbelow
(nach § 35 Abs. 6 BauGB)
Satzung vom Oktober 2014
Begründung zur Satzung gem. § 2a Abs. 1 BauGB



Erarbeitet im Auftrag der HETA GmbH und im Einvernehmen mit der Stadt Gnoien

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) E. Massmann

Datum, Oktober 2014

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Vorbemerkungen**
- 2.0 Rechtsgrundlagen**
- 3.0 Lage / Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzender Bereiche**
- 4.0 Ausgrenzung des Geltungsbereiches / Zulässigkeiten und sonstige Bestimmungen**
- 5.0 Artenschutzrechtliche Belange**
- 6.0 Hinweise für die weitere Planung und Bauausführung**

1.0 VORBEMERKUNGEN

Die Stadtvertretung Gnoien hat auf der Grundlage des Antrages der HETA GmbH am 28.04.2014 den Beschluss über die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für die Ortslage Warbelow gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf der Satzung beschlossen. Der Entwurf hat in der Zeit vom 17.6. bis 17.7.2014 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden

zur Stellungnahme aufgefordert. Nach Sichtung und Wertung der Stellungnahmen wurden die gemäß Abwägung der Stadtvertretung zu berücksichtigenden Anmerkungen und Hinweise in die vorliegende Satzung eingearbeitet.

Die Außenbereichssatzung wurde am 20. Oktober 2014 von der Stadtvertretung Gnoien beschlossen.

Warbelow war ehemals ein typisches Gutsdorf, dessen Gutsanlage nur noch unvollständig vorhanden ist. Das Gutshaus wurde zu Hälfte abgerissen. Heute ist Warbelow ein kleiner Ort im Außenbereich.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gnoien erfolgten Darstellungen von „Flächen für die Landwirtschaft“.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde „für bebaute 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 im Sinne des Abs. 2 nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.“

Warbelow ist ein bebauter Bereich im Außenbereich, geprägt von einer Wohnnutzung mit einigem Gewicht in der ursprünglichen Ortsstruktur. Nicht so in den nach 1945 vereinzelt entstandenen Neubauersiedlungen nördlich bis westlich der ursprünglichen Struktur.

In der alten Struktur sind einzelne Ergänzungen möglich, ohne dass ein Bebauungszusammenhang bzw. ein Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB entsteht.

2.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548).

2004 wurde das Baugesetzbuch an EU – Richtlinien angepasst und Satzungen nach § 35 Abs.6 Satz 1 BauGB sind dabei von der Pflicht zur förmlichen Umweltprüfung ausgenommen worden. Die Satzung muss gemäß § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB jedoch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 und 3 BauGB ist zudem Voraussetzung, dass

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

Insbesondere die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 Gebiete dürfen also nicht beeinträchtigt werden.

- Die Außenbereichssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar *weil*:
 - die möglichen Baustandorte durch Baufenster, in denen die Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten sind, in der Planzeichnung Teil (A) festgesetzt werden und damit die Vorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen sind.
 - gemäß Teil (B) Textliche Festzungen Ziffer 1.2 festgesetzt wird, dass nur Bauvorhaben, die sich nach Art und Maß in die umgebene Wohnbebauung einfügen zulässig sind.
 - als Planungsziele der Stadt Gnoien im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für Warbelow die dauerhafte Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung sowie eine Entwicklung der Wohnnutzung in verträglichem Umfang durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung formuliert wird.
- Es sind keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, geplant.

- Das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ liegt nördlich ca. 1 km von Warbelow entfernt und somit in ausreichendem Abstand. Die Vorhaben (einzelne ergänzende Bebauungen) werden nicht zu erheblichen Einwirkungen für das Natura 2000 – Gebiet führen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend heranzuziehen. Dies bedeutet, dass eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB nicht stattfindet. Es kann zudem wahlweise den Behörden, den Trägern öffentlicher Belange und der beteiligten Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden oder aber die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Mit der Außenbereichssatzung erfolgt kein Baurecht sondern mit der Satzung wird bestimmt, 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. Die übrige Zulässigkeit muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

3.0 LAGE / BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE

Der Ortsteil Warbelow gehört administrativ zur Stadt Gnoien, Landkreis Rostock. Die Stadt Gnoien liegt im Osten des Landkreises Rostock. Der Ortsteil Warbelow liegt ca. 4 km nördlich von Gnoien. Von Gnoien kommend führt die Kreisstraße 34 nach Warbelow und weiter nach Alt Quitzenow und Wasdow. Um Warbelow erstreckt sich eine flachwellige Offenlandschaft; im Süden zwischen Warbelow und Gnoien das Warbeltal.

Nordwestlich und nordöstlich von Warbelow befindet sich das EU- Vogelschutzgebiet SPA 1941 – 401 „Recknitz und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“. Der geringste Abstand zu Warbelow beträgt 1 km.

Das FFH-Gebiet DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“ befindet sich ca. 2,6 km nordöstlich von Warbelow.

Der gesamte Geltungsbereich der Satzung befindet sich im militärischen Schutzbereich Warbelow. Die Bundeswehr hat keine Einwände/ Bedenken zur Satzung, soweit Bauhöhen 10 m nicht überschreiten.

Warbelow ist heute ein Wohnplatz, der sich hauptsächlich östlich des noch vorhandenen Gutshauses (halbseitig abgerissen) an der alten Dorfstraße erstreckt. Nach 1945 sind weitläufig nördlich der alten Struktur Neubauernhäuser entstanden.

Reste der alten Gutsanlage werden noch von einem Landwirtschaftsbetrieb (Rinderzuchtbetrieb) genutzt. Ende des Jahres 2013 wohnten in Warbelow 58 Einwohner. Neue Bausubstanz ist in Warbelow nicht vorhanden; es wird die alte Bausubstanz, teilweise saniert, zum Wohnen genutzt. Durch den alten Gutspark und Bäume auf den Grundstücken ist die Ortslage gut durchgrünt.

Laut Flächennutzungsplan der Stadt Gnoien soll in Warbelow die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft gesichert werden und die Wohnnutzung in einem verträglichen Umfang entwickelt werden. Dazu bieten sich Baulücken in der Struktur des alten Dorfkerns an, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Baurecht soll über eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 geschaffen werden. Der in Warbelow vorhandene Landwirtschaftsbetrieb befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung, aber dorftypische Immissionen, insbesondere Geruchs- und Lärmbelästigung durch Tierhaltung können nicht ausgeschlossen werden. Sie sind als gebietstypisch hinzunehmen.

Die verkehrliche und stadttechnische Ver- und Entsorgung ist in Warbelow durch öffentliche Anlagen gesichert. Im bebauten Siedlungsbereich befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen, die zu beachten sind.

Ein Teich mit der Löschwasserentnahmestelle der Feuerwehr befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung in einem Abstand von ca. 200 m.

4.0 AUSGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES / ZULÄSSIGKEITEN UND SONSTIGE REGELUNGEN

Die Ortslage Warbelow umfasst Flächen der Gemarkung Warbelow, Flur 1.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der Liegenschaftskarte, Landkreis Rostock im M:1:1000, Stand 28.01.2014.

Mit der Satzung werden die Grenzen für den Bereich festgesetzt, für den bestimmt werden soll, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entge-

gen gehalten werden kann, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Außerdem wird mit der Satzung bestimmt, dass auch Vorhaben zulässig sind, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In die Satzung werden die entsprechenden textlichen Festsetzungen aufgenommen. Nicht in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung aufgenommen werden die im nördlichen und westlichen Teil vorhandenen Wohnbebauungen, die als Einzelgehöfte nach 1945 entstanden sind und die unbebauten Flurstücke, die über die derzeit vorhandene Bebauung des verdichteten Ortsbereich hinaus gehen. Eine Entwicklung der Wohnnutzung in diesem Bereich ist nicht mit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar und entspricht auch nicht den Planungszielen der Stadt, da sie unweigerlich zu Einschränkungen der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung führen würde und sich ausreichende Flächen für die Wohnnutzung im festgelegten Geltungsbereich der Außenbereichssatzung anbieten, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist.

Der Bereich der Außenbereichssatzung wird in seinen Grenzen in einzelnen wie folgt festgelegt:

1. Die Wohngrundstücke an der alten Dorfstraße beginnend von Norden mit Haus Nr. 10 auf Flurstück 529 bis zum Flurstück 543 am südlichen Ende der Ostseite der Straße. Hier erfolgt die Abgrenzung hinter den Wohngebäuden einschließlich der hauptsächlichlichen Nebengebäude in einer Tiefe von 21 bis 24 m..
2. Auf der Westseite der Dorfstraße geht es im Süden weiter mit den Flurstücken 546 bis 548 in einer Tiefe von 35 m.
3. Dann bildet der Weg zum Gutshaus in westliche Richtung mit der Einbeziehung der Wohngrundstücke 551 bis 553 die Grenze.
4. In einer Tiefe von 30 m geht es in östliche Richtung zurück bis zur Grenze des Flurstücks 550, d.h. Flurstück 550 und 549 und 560 sind voll einbezogen.
5. Westlich von Flurstück 560 wird das Flurstück 559 in einer Breite von 24 m einbezogen.
6. Nördlich der hier vorhandenen Straße ist das Flurstück 562 in voller Größe und abschließend am nördlichen Ende das Flurstück 563 in einer Tiefe von 20 m einbezogen.

Mit Festlegung dieser Grenzen werden größtenteils bebaute Grundstücke mit alter, teilweise sanierungsbedürftiger Bausubstanz einbezogen.

Lediglich das Flurstück 560 weist derzeit keine Bebauung auf. Das Grundstück ist von zwei Seiten erschließbar und sehr gut für eine Wohnbebauung mit 2 Wohnhäusern oder einem Doppelhaus geeignet.

Als weitere Baulücken bieten sich Baustandorte straßenbegleitend zur alten Dorfstraße auf Teilflächen der Flurstücke 549 und 550 an.

Auch auf den Teilflächen von FS 559 und 562 sind durch die Straße in Richtung Gut zwei erschlossene Grundstücke vorhanden. Eine Bebauung dieser Lücken würde die alte Struktur ergänzen.

Auf dem unbebauten Flurstück 560 sowie auf den für eine Bebauung dargestellten Teilflächen der Flurstücke 549, 550, 559 und 562 stehen keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume.

Bei der Baufeldfreimachung, insbesondere bei der Beseitigung von Nadelgehölzen, sind die artenschutzrechtlichen Belange (Hinweise 1 bis 3, Teil B) und die Aussagen in Punkt 5.0 zu beachten.

Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung werden in der Planzeichnung Teil A Baufelder festgesetzt, in denen die Vorhaben (Einzel- oder Doppelhäuser) einzuordnen sind.

Aus planungsrechtlicher Sicht wird im Teil B folgende Festsetzung aufgenommen:

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen gemäß § 35 Abs. 2 zulässig:

- Wohnzwecken dienende Vorhaben
- Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Zulässig sind nur Vorhaben, die sich nach Art und Maß in die umgebende Wohnbebauung einfügen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Mittels der Außenbereichssatzung werden jedoch keine generellen Baurechte geschaffen, sondern es wird die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit vorbereitet. Für jedes konkrete Bauvorhaben ist ein Bauantrag einzureichen.

5.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Um sicherzustellen, dass durch eine Ergänzung der Bebauung in der Ortslage Warbelow nicht gegen die Verbote des §44Abs.1 BNatSchG verstößt, hat die Stadt Gnoien geprüft, ob im Geltungsbereich der Satzung die durch Aufnahme in den Anhang der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die unbebauten Flächen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Land-

säugetiere und störungsempfindlichen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planungsgebiet nicht vor.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Die Außenbereichssatzung stellt eine Angebotsplanung dar. Es steht gegenwärtig nicht fest, welche Baulücken wann bebaut werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in den Nadelgehölzen auf den Flurstücken 560 und 549 zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme dieser Flächen Brutstätten befinden, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Daher sind die Nadelgehölze rechtzeitig vor der Fällung auf mehrjährig genutzte Brutstätten zu überprüfen.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit (15.März bis 15.Juli) erfolgen. In die Satzung werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen von Bauleitplanverfahren wie

- Gebäudeabbruch / Dachrekonstruktion
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern,
- Lärm sowie
- Kollision von Tieren mit mobilen und immobilen Einrichtungen

kommen auf den unbebauten Flächen nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Gnoien festgestellt, dass die Ergänzung der Bebauung in der Ortslage Warbelow die Verbotstatbestände des §44 Abs.1 BNatSchG nicht erfüllt.

Gegenwärtig sind im übrigen Geltungsbereich der Satzung keine Baumaßnahmen bekannt, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten führen können. Zum Schutz von Gebäude bewohnenden Vögeln und Fledermäusen wird folgender Hinweis in die Satzung aufgenommen:

Rechtzeitig vor dem Abbruch bzw. dem Umbau oder der Sanierung von Gebäuden sind insbesondere Dachböden, Fassaden und Keller durch einen Sachverständigen auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu überprüfen. Bei Feststellung von geschützten Tierarten, deren Lebensstätten durch die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt oder zerstört werden könnten, sind umgehend eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen und geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Über eine Bauzeitenregelung ist die Tötung von Tieren zu vermeiden.

6.0 HINWEISE FÜR DIE WEITERE PLANUNG UND BAUAUSFÜHRUNG

Bodenschutz

Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Erfassung altlastenverdächtiger Flächen zuständig.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutzgesetz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

E.DIS

Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind zu beachten.

Im Geltungsbereich der Satzung ist Leitungsbestand der E.DIS vorhanden. Im Bereich der zukünftigen Grundstücksauffahrten sind diese Anlagen besonders zu schützen.

Telekom

Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen. Für konkrete Vorhaben ist eine detaillierte Stellungnahme abzufordern. Für den Anschluss ist ein Antrag zu stellen.

Bodendenkmalschutz

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist zu erhalten bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. Beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5 in 19055 Schwerin.