

Gemeinde Wittenhagen

# Außenbereichssatzung „Windebrak“

gemäß § 35 (6) BauGB  
Begründung

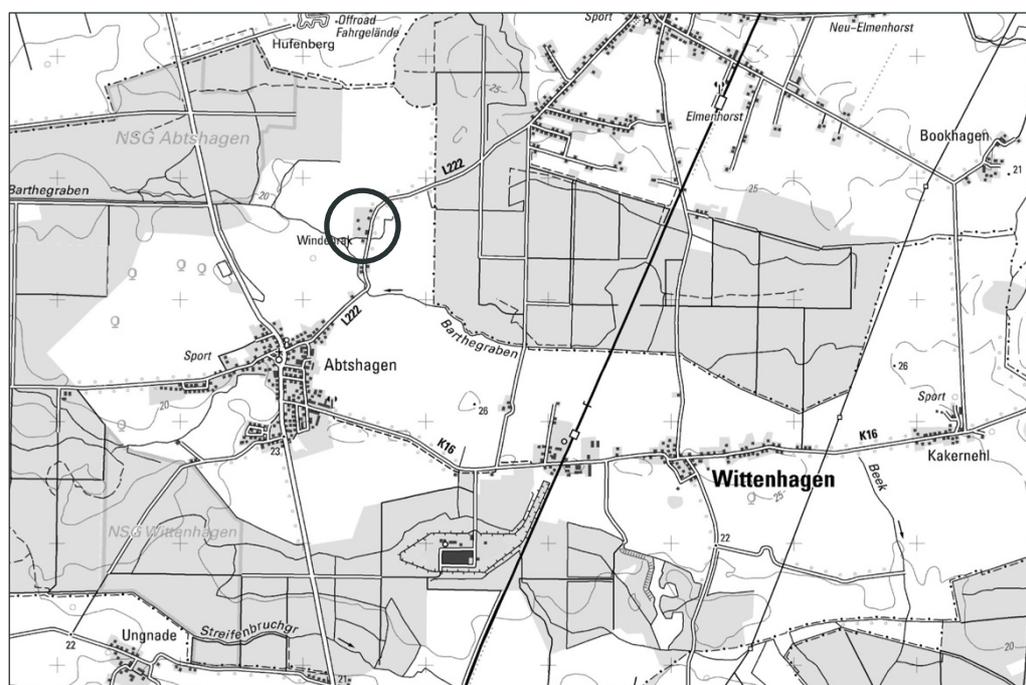


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: DTK25 GeoBasis-DE/M-V 2022)

Gemeinde Wittenhagen  
Außenbereichssatzung „Windebrak“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB  
Begründung

**Auftraggeberin**  
Familie Rudolf und Julia Reiss  
Barther Straße 12  
18437 Stralsund

22.11.2022  
Entwurf

**Auftragnehmerin**  
SWUP GmbH  
Landschaft | Stadt | Kommunikation  
Lindenstraße 48  
17419 Ostseebad Heringsdorf OT Ahlbeck

Telefon +49 38378 225 47  
Telefax +49 38378 225 65

[kontakt@swup.de](mailto:kontakt@swup.de)  
[www.swup.de](http://www.swup.de)

**Bearbeitung**  
Dipl.-Ing. Petra Schimansky  
Dipl.-Ing. Karl Wefers

SWUP GmbH Landschaft   Stadt   Kommunikation	Lindenstraße 48 17419 Ostseeheilbad Heringsdorf	Fon +49 38378 225 47 Fax +49 38378 225 65	<a href="mailto:kontakt@swup.de">kontakt@swup.de</a> <a href="http://www.swup.de">www.swup.de</a>	
---	--	--	--	--

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>1</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	1
1.2	Planverfahren.....	2
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.4	Planungsvorgaben und Ausgangssituation.....	4
1.4.1	Historie, Bestandsbebauung und aktuelle Nutzungsstruktur.....	4
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	5
1.4.3	Bestehendes Planungsrecht.....	5
1.4.4	Verkehrliche Erschließung.....	5
1.4.5	Ver- und Entsorgung.....	6
1.4.6	Ehemaliger Gutspark bzw. Gartenanlagen.....	6
1.4.7	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	7
1.4.8	Gewässer.....	9
1.5	Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung.....	10
<b>2</b>	<b>Planinhalt und Planbegründung</b> .....	<b>12</b>
2.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	12
2.2	Planinhalt und Festlegungen.....	12
2.2.1	Geltungsbereich.....	12
2.2.2	Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben.....	12
2.2.3	Nachrichtliche Übernahmen.....	13
2.2.4	Hinweise.....	14
2.3	Belange des Umwelt- und Naturschutzes.....	15
2.3.1	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	15
2.3.2	Bodenschutz.....	15
2.3.3	Artenschutz.....	15
2.3.4	Immissionsschutz.....	16
2.4	Erschließung.....	16
2.4.1	Verkehrliche Erschließung.....	16
2.4.2	Ver- und Entsorgung.....	16
<b>3</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b> .....	<b>17</b>

# 1 Planungsgegenstand

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wittenhagen ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Miltzow im Landkreis Vorpommern- Rügen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittenhagen ist der Ortsteil Windebrak, wenn auch bebaut, als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Genehmigungspflichtigen Vorhaben wie Nutzungsänderungen, Umbauten, Ersatzneubauten im Plangebiet muss derzeit entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen und dass die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten sei.

Zur Zeit ist lediglich der Erhalt bestehender, genehmigter Gebäude ohne deren Nutzungsänderung (Bestandsschutz) zulässig. Damit muss im Moment sowohl die Errichtung von Ergänzungsbauten innerhalb der bestehenden baulichen Struktur als auch die Umnutzung/ Sanierung/ Wiederaufnahme von Nutzungen in bestehenden massiven Gebäuden für Wohnzwecke von der Bauordnungsbehörde abgelehnt werden.

Aktuellen Anlass bildet das Vorhaben der Familie Reiss, das alte Stall-/ Scheunengebäude des ehemaligen Guts Windebrak instand zu setzen und die Nutzung in Richtung einer Wohnnutzung sowie einer Werkstatt im gleichen Gebäude zu ändern. Dies kann entsprechend der oben gemachten Ausführungen zur Zeit nicht genehmigt werden.

Gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde jedoch 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 § 35 Abs. 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung von oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe dienen.

Die Satzung soll für den bebauten Bereich westlich der L 222 zwischen den Wohnhäusern Windebrak 5 – 10 aufgestellt werden. Durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB soll die bestehende Bebauung von einigem Gewicht im Ortsteil Windebrak in geringem Umfang und unter Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit ergänzt werden können. Neben der o.g. Umnutzung des alten Stall-/ Scheunengebäudes sollen ggf. in geringem Umfang Wohnhäuser in den Baulücken ermöglicht werden. Diese Satzung bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Lenkung und Genehmigungsfähigkeit kleiner Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken oder zur Ansiedlungen kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im historisch gewachsenen Planbereich.

Die Gemeinde Wittenhagen hat in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.02.2022 den Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung „Windebrak“ beschlossen.

Die Familie Reiss hat das Büro SWUP GmbH mit der Erarbeitung der Außenbereichssatzung beauftragt.

## 1.2 Planverfahren

Mit der Außenbereichssatzung wird kein Baurecht geschaffen. Alle Vorhaben sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 als Einzelfall zu prüfen. Mit der Außenbereichssatzung sind auch keine Genehmigungsansprüche einzelner Vorhabens verbunden. Diese sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Bei der Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden. Die Außenbereichssatzung „Windebrak“ wird dementsprechend in einem Verfahren mit Regel-Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Eine frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt nicht.

Das Erfordernis zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Mit der Satzung dürfen keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2). Außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter entstehen (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3; gemeint sind Natura-2000-Schutzgebiete).

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Ortsteil Windebrak der Gemeinde Wittenhagen liegt nordöstlich der zusammenhängend bebauten Ortslage Abtshagen an der L 222. Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,15 ha. Er beinhaltet die Flurstücke (teilweise bzw. vollständig) 1/1, 2, 3, 4, 5, 7/1, 8, 9, 10, 11/1 und 12 in der Flur 1 der Gemarkung Windebrak.

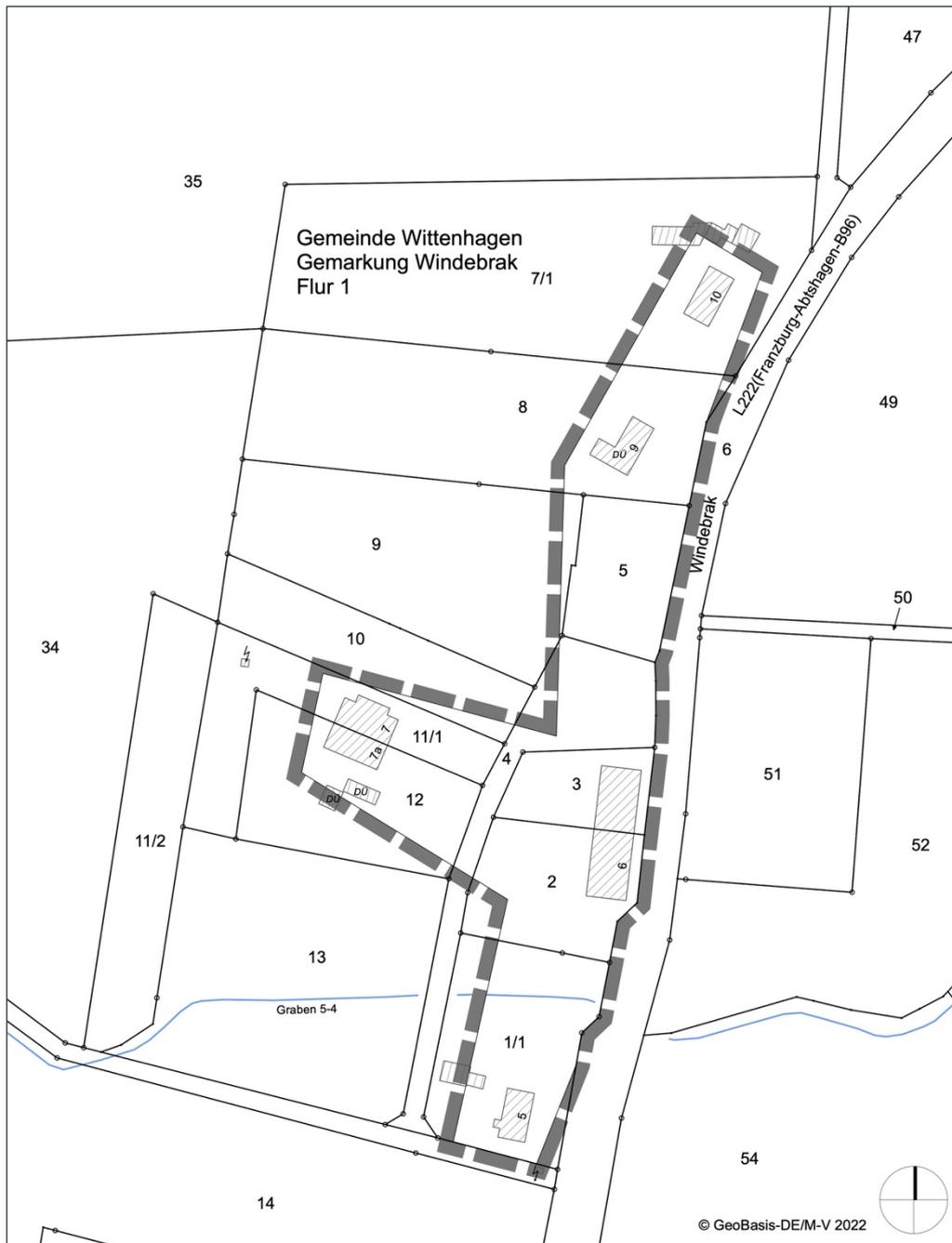


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Windebrak“

## 1.4 Planungsvorgaben und Ausgangssituation

### 1.4.1 Historie, Bestandsbebauung und aktuelle Nutzungsstruktur

Die Bebauung des Ortsteils Windebrak der Gemeinde Wittenhagen geht zurück auf eine historische Gutsanlage. Auf Historischen Karten ist die zweigeteilte Ansiedlung gut zu erkennen. Der nördliche Teil bestand aus dem symmetrisch angelegten Gutshof mit Gutshaus, Ställen und Scheunen sowie einem kleinen Gutspark. Im südlichen Teil, mit deutlichem Abstand zur Gutsanlage, befanden sich wahrscheinlich die Tagelöhnerkaten des Gutes. Beide Teilbereiche des Ortsteils sind bis in die Gegenwart erhalten geblieben.

Die Außenbereichssatzung wird für den nördlichen Teil aufgestellt. Von dem historischen Gebäudebestand ist hier jedoch nur noch das z. Zt. ungenutzte alte Stall-/ Scheunengebäude auf dem Flurstück 2 und 3 vorhanden. Die weiteren im Plangebiet gelegenen 4 Gebäude sind jüngeren Datums, werden als Wohnhäuser genutzt und haben keinen Bezug mehr zur ursprünglich symmetrischen Gutshofanlage, die nicht mehr erkennbar ist. Im Planbereich ist damit eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Eine landwirtschaftliche Nutzung als „Betriebshof“ – wie für eine Gutsanlage ehemals charakteristisch – findet nicht mehr statt.

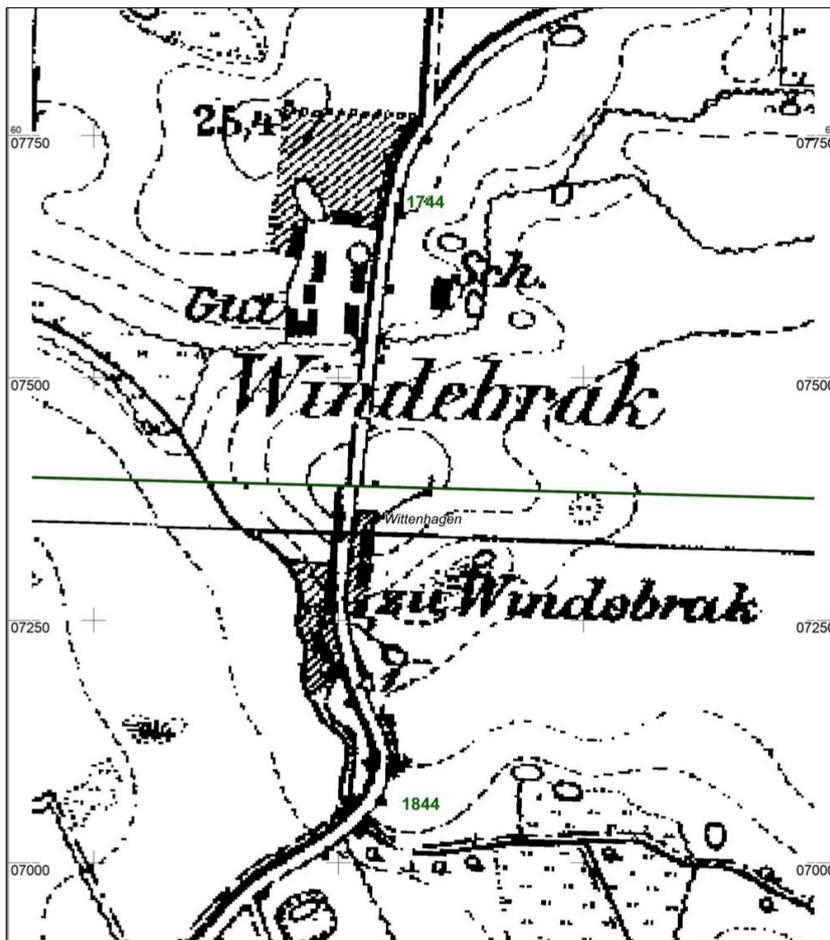
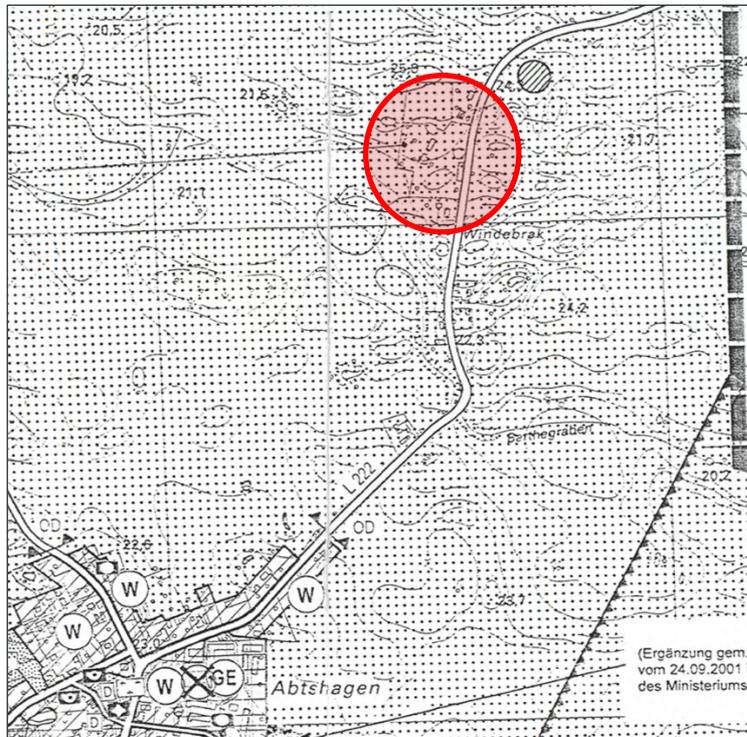


Abbildung 3: Historische Karte um 1900 (Quelle: GeoPortal MV)

## 1.4.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 02.01.2002 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittenhagen stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.



**Abbildung 4: Ausschnitt des FNP der Gemeinde Wittenhagen (2002) mit Markierung des Ortsteils Windebrak**

Diese Darstellung steht dem Satzungszweck nicht entgegen. Eine Darstellung als Baufläche ist für den Erlass einer Außenbereichssatzung nicht erforderlich.

## 1.4.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Gebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Die Grundstücke im Geltungsbereich liegen im Außenbereich, sind jedoch nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und bilden zusammen eine Wohnbebauung von eigenem Gewicht.

## 1.4.4 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist erschlossen durch die östlich des Geltungsbereichs und der Bestandsbebauung liegende Straße Windebrak (L 222). Weiterhin übernimmt das Flurstück 4, das sich in gemeindlichem Besitz befindet, Erschließungsfunktion für die zurückversetzt liegenden Flurstücke 11/1 und 12. Auf dem Flurstück 4 befindet sich zudem ein verlandeter ehemaliger Pfuhl, der auf der historische Karte zu erkennen ist.

### 1.4.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit

- Strom
- Trinkwasser und
- Telekommunikation

erschlossen.

Ein Anschluss an eine zentrale Abwasserentsorgung besteht nicht. Angaben über die derzeitigen Entsorgungslösungen für Schmutzwasser und Regenwasser liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass für die Schmutzwasserentsorgung abflusslose Sammelgruben genutzt werden bzw. Kleinkläranlagen bestehen und das Regenwasser dezentral auf den Grundstücken versickert wird.

### 1.4.6 Ehemaliger Gutspark bzw. Gartenanlagen

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Flurstücke 7/1 und 8 (teilweise) sowie die Flurstücke 9 und 10, alle vorwiegend westlich des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung, gehen auf den ehemaligen Gutspark bzw. eine Gartenanlage zurück und sind durch alten Baumbestand sowie ein Kleingewässer gekennzeichnet.



**Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes (Quelle: GeoPortal) mit Kennzeichnung des ehemaligen Gutsparkes**

## 1.4.7 Schutzgebiete und Schutzobjekte

### Europäische Schutzgebiete

Die Entfernung des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung zum nächstgelegenen europäischen Schutzgebiet (Natura 2000-Gebiete), dem FFH-Gebiet „Nordpommersche Waldlandschaft“ (DE 1743-301) beträgt ca. 550 m. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzgebietszweck durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung sind aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden großflächigen Ackerlebensräume nicht erkennbar.

### Gesetzlich geschützte Bäume

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Ausnahmen von den Verboten sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

### Schutz der Alleen

Entlang der öffentlichen Verkehrsstraße Windebrak befindet sich eine Allee, die gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

### Gesetzlich geschützte Biotope

Laut Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG) liegen am Rand des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung folgende gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützte Biotope im Bereich des ehemaligen Gutsparks:

- Kleingewässer
- Feldgehölz



Abbildung 6: Gesetzlich geschützte Biotop (Quelle: GeoPortal M-V)

Als Kartierungsjahr wird 1996 angegeben. Laut Unterer Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen <sup>1</sup> ist dabei der Biotopstatus der bebauten Teilfläche des Flustrücks 7/1 zu hinterfragen bzw. zu korrigieren.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotop führen können, sind verboten.

Ob der verlandete Pfuhl im Bereich des Flurstücks 4 ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt, bleibt im Falle einer Überplanung zu überprüfen.

### Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Den besonderen Artenschutz regelt § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die Vorschriften gelten unmittelbar, d.h. es besteht keine Abweichungsmöglichkeit. Die Vorschriften sind striktes Recht und als solches abwägungsfest.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Verbote (Zugriffsverbote) maßgeblich zu beachten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und

<sup>1</sup> Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Umwelt, Unteren Naturschutzbehörde, Frau Heisig, Email vom 02.11.2022

Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vorschriften für den Artenschutz gemäß BNatSchG sind zu beachten, d.h. das Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie das Eintreten von Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Erforderlichenfalls sind Vermeidungs-, Schutz-, CEF- oder Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

## 1.4.8 Gewässer

### Oberflächengewässer - Graben

Im Bereich der geplanten Außenbereichssatzung kreuzt ein Gewässer 2. Ordnung das Gebiet. Laut Wasser- und Bodenverband „Barthe/ Küste“<sup>2</sup> handelt es sich dabei um den Graben 5-4. Der Graben liegt zwischen den Grundstücken und Bestandsgebäuden Windebrak 5 und 6 und fließt von Osten, aus den landwirtschaftlichen Flächen kommend und die L 222 unterquerend, weiter nach Westen, wo er in den Barthegraben mündet.

Beim Graben sind die Regelungen von

- § 36 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern,
- § 38 Gewässerrandstreifen und
- § 41 Besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung

des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten (vgl. auch 2.2.4).

§ 36 WHG trifft Regelungen für Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern, um schädlichen Gewässerveränderungen zu vermeiden und die Gewässerunterhaltung zu sichern.

§ 38 WHG definiert, dass Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen dienen. Weiter sind Bestimmungen zur Bemessung des Gewässerrandstreifens enthalten, welcher sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschung wie dem hier

<sup>2</sup> WBV „Barthe/ Küste“, Frau Schmidt, Vorab-Stellungnahme, Email vom 09.11.2022, (Reg. Nr. 541932500)

anzutreffenden Graben ab der Böschungsoberkante bemisst und im Außenbereich 5 Meter breit ist.

§ 41 WHG regelt Duldungspflichten für Anlieger bei der Gewässerunterhaltung.

## 1.5 Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich eine Außenbereichssatzung aufstellen, sofern die Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Unter Verweis auf die Ausführungen zur Historie der Ortslage Windebrak und der aktuellen Nutzungsstruktur (vgl. 1.4.1) sind beide Anforderungen erfüllt.

Für die Aufstellung einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist weiterhin Voraussetzung, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung 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 oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### Zu Nummer 1

Mit der Außenbereichssatzung soll die Schaffung von Baurecht im Außenbereich für Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Rahmen des § 35 Abs. 2 BauGB ermöglicht werden. Insbesondere ist für den Geltungsbereich beabsichtigt, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, um in der vorhandenen, bislang ungenutzten Bausubstanz des alten Stall-/ Scheunengebäudes eine Wohn-/ Gewerbenutzung zu ermöglichen.

Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, weil

- eine städtebauliche Vorprägung vorhanden ist (vgl. 1.4.1) und
- dem Plangebiet mit der Satzung eine nachhaltige Entwicklungsperspektive gegeben werden kann (Nachnutzung vorhandener Gebäudesubstanz).

### Zu Nummer 2

Es ist nicht erkennbar, dass mit der Außenbereichssatzung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Aus dem baulichen Bestand heraus und der Anforderung der Einfügung weiterer Vorhaben in die Eigenart der vorhandenen Bebauung ergeben sich Bindungen und Einschränkungen des Nutzungsspektrums und der Größe

von Vorhaben, die weit unterhalb einer uvp-pflichtigen zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen sonstiger Städtebauprojekte von 20.000 m<sup>2</sup> (UVPG Anl. 1 Nr. 18.7) bleiben.

Zu Nummer 3

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter - die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - erkennbar (vgl. 1.4.7).

Die Voraussetzungen Nr. 1 bis 3 sind somit erfüllt.

## 2 Planinhalt und Planbegründung

### 2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziele und Zwecke der Außenbereichssatzung sind

- die Schaffung von Baurecht im Außenbereich für Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Rahmen des § 35 Abs. 2 BauGB,
- die Verbesserung der Möglichkeiten zum Erhalt und zur Nachnutzung alter, vorhandener Gebäudesubstanz und damit Sicherung und Integration baukulturell erhaltenswerter Objekte
- die Ermöglichung einer baulichen Ergänzung in begrenztem Rahmen unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung

Zur Erreichung dieser Ziele und Zwecke wurden zurückhaltende Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in die Satzung aufgenommen.

### 2.2 Planinhalt und Festlegungen

#### 2.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird planzeichnerisch und durch § 1 der Satzung festgelegt. Es wird ein enger Geltungsbereich für die Außenbereichssatzung des Ortsteils Windebrak gewählt. Die Grenzziehung orientiert sich eng an dem vorhandenen Gebäudebestand und beschränkt sich damit auf den vorhandenen Siedlungszusammenhang. Rückwärtige Grundstücksflächen werden von einer Bebaubarkeit freigehalten, weil sie außerhalb des Geltungsbereiches verbleiben. Eine Erweiterung des Siedlungsbereiches ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Mögliche bauliche Ergänzungen oder Neubebauungen sind somit auf den Grundstücken mit bestehender Bebauung möglich sowie ggf. zusätzlich auf dem Flurstück 5. Für das Flurstück 4 besteht vor dem Hintergrund der Erschließungsfunktion für die hinterliegenden Grundstücke Windebrak 7 und 7a sowie des dort vorhandenen verlandeten Pfuhs nicht die Erwartung einer möglichen Bebauung.

Aus Sicht der Gemeinde ist die getroffene Abgrenzung des Satzungsbereiches mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die außenbereichstypische Situation ist durch die vorhandene Bebauung bereits soweit verändert, dass dem Ziel des § 35 BauGB – einer Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung – weiter in vollem Umfang entsprochen werden kann. Der Schutz des Außenbereichs vor weiterer Zersiedelung wird dadurch nicht aufgegeben.

#### 2.2.2 Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

§ 2 der Satzung regelt, dass im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB 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. Diese Regelung schafft die Grundlage für Beantragung und Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, weil sie die FNP-Darstellung für Windebrak „Flächen für die Landwirtschaft“ als nicht widersprechend festlegt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 2 und 4 BauGB bleibt im Satzungsgebiet unberührt.

Zur Präzisierung des § 2 definiert § 3 der Satzung die zulässigen Vorhaben über die Festlegung der Art der baulichen Nutzung. Dies sind

- Wohnzwecken dienende Vorhaben,
- Kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben sowie
- damit einhergehende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die den Vorhaben dienen.

Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes im Außenbereich in einem gegebenen Bebauungszusammenhang setzt § 4 mit der Vorgabe, dass nur Vorhaben zulässig sind, die sich in die Eigenart der vorhandenen Bebauung innerhalb des Siedlungsbereiches einfügen, wobei auch die Eigenart des bislang ungenutzten alten Stall-/Scheunengebäudes gemeint ist, den Rahmen für die Beurteilung und Abgrenzung der künftigen Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Überbaubare Grundfläche, Bauweise, Baukörperdimensionierung, Bauhöhe sowie Überbaubarkeit der Grundstücke u.ä. sollen sich entsprechend im Rahmen der vorhandenen baulichen Nutzung bewegen und sichern damit den Charakter der aufgelockerten Bebauungsstruktur. Einer Verfestigung oder Verdichtung der Splittersiedlung wird so entgegengewirkt.

### 2.2.3 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt werden

- die gesetzlich geschützte Allee entlang der Straße Windebrak (L 222)
- die gesetzlich geschützten Biotope „Kleingewässer“ und „Feldgehölz“ im Umfeld der Außenbereichssatzung
- der 5 m Gewässerrandstreifen, beidseits des Grabens ab Böschungsoberkante (verortet nach Luftbild) gemäß § 38 WHG
- der 7 m Unterhaltungstreifen auf der Nordseite des Grabens gemäß § 41 WHG und § 66 LWaG.

Die damit verbundenen gesetzlichen Anforderungen sind zu beachten.

## 2.2.4 Hinweise

### Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

### Baumschutz, Alleenschutz

Die gesetzlichen Vorschriften der §§ 18 und 19 des NatSchAG M-V zum Schutz von Bäumen und Alleen sind zu beachten.

### Gewässerschutzstreifen, Unterhaltungstreifen, Anlagen in, an oder über dem Gewässer

Folgende Hinweise sind laut Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“<sup>3</sup> zum Graben zu beachten:

Gemäß § 38 Abs. 3 WHG gilt für den Außenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 m auf beiden Seiten des Gewässers ab Böschungsoberkante. Er dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen.

Unabhängig von diesem Gewässerschutzstreifen haben Anlieger und Hinterlieger von Gewässern zu dulden, dass die zur Unterhaltung verpflichteten Wasser- und Bodenverbände oder ihre Beauftragten die Grundstücke betreten, vorübergehend benutzen und aus ihnen Bestandteile für die Unterhaltung entnehmen (§ 41 WHG). Sie haben gemäß § 41 Abs. 2 WHG alles zu unterlassen, was die Unterhaltung erschwert oder gar unmöglich macht. Die Anlieger können von der zuständigen unteren Wasserbehörde gemäß Abs. 3 verpflichtet werden Ufergrundstücke in erforderlicher Breite so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird.

Je nach Gewässerquerschnitt und der damit einzusetzenden Technik bestimmt sich die Breite des sogenannten einseitig erforderlichen Unterhaltungstreifens am Gewässer. Im konkreten Fall bedarf es eines 7 m breiten Fahrstreifens, der grundsätzlich auch als Ablagefläche für das entnommene Mäh- und Räumgut genutzt wird. Je nach Technikeinsatz kann aber auch der gegenüberliegende Uferstreifen für die Ablage genutzt werden. Diese besonderen Duldungspflichten sind im § 41 WHG und § 66 LWaG geregelt.

Erhöhen sich die Kosten der Gewässerunterhaltung, weil ein Grundstück in seinem Bestand besonders gesichert werden muss oder weil eine Anlage (weit gefasst - in MV sind auch Bäume am Gewässer Anlagen) in, an oder über dem Gewässer sie erschwert, so hat der Eigentümer des Grundstückes bzw. der Anlage gemäß § 65 LWaG dem Wasser- und Bodenverband die Mehrkosten zu ersetzen.

<sup>3</sup> WBV „Barthe/ Küste“, Frau Schmidt, Vorab-Stellungnahme, Email vom 09.11.2022, (Reg. Nr. 541932500)

Im nachrichtlich dargestellten Fahr- und Ablagestreifen (7 m) an der nördlichen Uferkante entlang sind geplante Nutzungsänderungen vorab mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen, um negative Auswirkungen auf die Gewässerunterhaltung zu vermeiden.

## 2.3 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

### 2.3.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird, anders als bei einem Bebauungsplan, noch kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Dies erfolgt erst mit dem Baugenehmigungsverfahren.

Die Notwendigkeit einer Eingriffsbilanzierung gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergibt sich im Rahmen einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB daher nicht. Die Einzelbauvorhaben sind gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen und auch der naturschutzrechtliche Ausgleich erst hier zu behandeln. Es gilt § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG: Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 BNatSchG unberührt.

Die entsprechenden naturschutzfachlichen Beurteilungen sowie die Beachtung der naturschutzrechtlichen Regelungen zu Vermeidung, Verminderung und einer ggf. erforderlichen Kompensation von Eingriffen, u.a. zum Schutz von Bäumen und Tieren bei der Planung der einzelnen Vorhaben, sind einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren darzulegen, erforderlichenfalls mittels Auflagen aufzugeben und in der Bauausführung zu beachten.

### 2.3.2 Bodenschutz

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Durch eine mögliche Nachnutzung vorhandener Gebäudesubstanz sowie ggf. Ergänzungs- oder Neubebauung im Geltungsbereich wird ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Eine Neuausweisung von zusätzlichem Bauland erfolgt nicht. Somit werden auch keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beeinträchtigt.

### 2.3.3 Artenschutz

Es liegen keine artenschutz- und naturschutzfachlichen Hinweise zu konkreten Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten für das Plangebiet vor. Vögel oder auch Fledermäuse gehören zu den besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß § 44

BNatSchG. In bzw. an Gebäuden wie auch Bäumen können diese Arten bzw. ihre Lebensstätten regelmäßig vorkommen. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Bei Abriss oder Umbau von Gebäuden oder auch Fällung von Bäumen bzw. Beseitigung von Gehölzbeständen sind daher Maßnahmen zur Kontrolle auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu beachten sowie ggf. erforderliche Schutz-, Sicherungs- und Kompensationsmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen.

### **2.3.4 Immissionsschutz**

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes und der Landwirtschaft ist festzustellen, dass im Umfeld des Plangebietes Landwirtschaft betrieben wird. Die aus ordnungsgemäßer Landwirtschaft auftretenden Immissionen sind als ortsüblich hinzunehmen. Im unmittelbaren Nahbereich des Ortsteils Windebrak befinden sich keine landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe mit Viehhaltung. Es ist davon auszugehen, dass weitere Immissionsschutzbelange nicht berührt werden.

## **2.4 Erschließung**

### **2.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandene Straße Windebrak (L 222) und durch das gemeindliche Flurstück 4 gewährleistet.

### **2.4.2 Ver- und Entsorgung**

Die grundsätzliche technische Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an Stromversorgung, Trinkwassernetz und Telekommunikationsanlagen sowie die geregelte Abfallentsorgung gewährleistet.

Zu beachten ist jedoch, dass im Satzungsgebiet keine Schmutz- oder Regenwasserkanalisation vorhanden ist.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser muss daher zwingend auf den Grundstücken schadlos beseitigt werden. Die Einbringung des Niederschlagswassers in das Grundwasser oder auch eine Einleitung in ein Oberflächengewässer bedürfen der Erlaubnis durch die zuständige Behörde.

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) ist über abflusslose Sammelgruben oder Kleinkläranlagen auf den privaten Grundstücken sicherzustellen und bedarf ebenfalls der Genehmigung durch die zuständige Behörde.

Die Details der Erschließung der Einzelbauvorhaben, insbesondere die schadlose Ableitung der anfallenden Schmutzwässer und des anfallenden Regenwassers sind im

Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und werden im Rahmen der Baugenehmigungsanträge geprüft.

### 3 Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenhagen am ..... gebilligt.

Wittenhagen, den .....

.....

Der Bürgermeister

Siegel