

Gemeinde Wittenhagen

Außenbereichssatzung „Windebrak“

gemäß § 35 (6) BauGB
Begründung

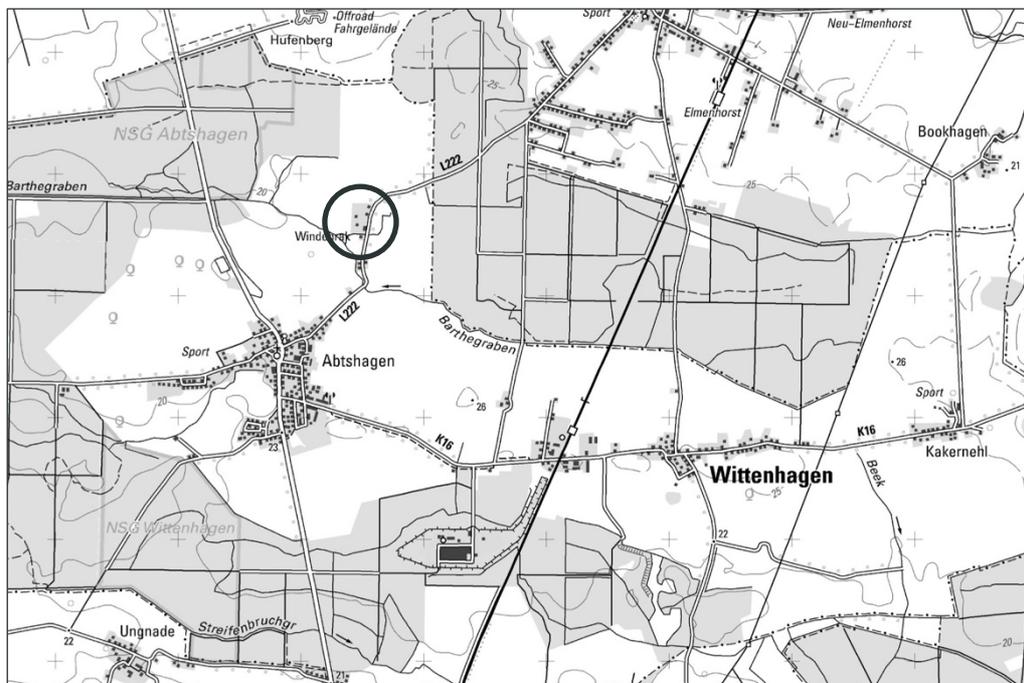


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: DTK25 GeoBasis-DE/M-V 2022)

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

22.04.2024
Fassung zum Satzungsbeschluss

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
www.swup.de

Bearbeitung
Dipl.-Ing. Petra Schimansky

SWUP GmbH Landschaft Stadt Kommunikation	Lindenstraße 48 17419 Ostseeheilbad Heringsdorf	Fon +49 38378 225 47 Fax +49 38378 225 65	kontakt@swup.de www.swup.de	
---	--	--	--	--

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	1
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.....	10
1.4.9	Trinkwasserschutzzone.....	10
1.5	Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung.....	11
2	Planinhalt und Planbegründung	13
2.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	13
2.2	Planinhalt und Festlegungen.....	13
2.2.1	Geltungsbereich.....	13
2.2.2	Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben.....	13
2.2.3	Hinweise.....	14
2.3	Belange des Umwelt- und Naturschutzes.....	17
2.3.1	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	17
2.3.2	Bodenschutz.....	17
2.3.3	Artenschutz.....	17
2.3.4	Immissionsschutz.....	18
2.4	Erschließung.....	18
2.4.1	Verkehrliche Erschließung.....	18
2.4.2	Ver- und Entsorgung.....	18
3	Beschluss über die Begründung	20
4	Anlagen	21

4.1	Begründung Löschwasserbedarf	21
4.2	Verpflichtungserklärung der Eigentümer und Bauherren	24

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.

Anlass und Ziel der Außenbereichssatzung ist das Interesse der Gemeinde Wittenhagen, von der Gebäudesicherungspflicht für das vorhandene Scheunengebäude entlastet zu werden und gleichzeitig vorhandene, erhaltenswürdige Bausubstanz wieder einer Nutzung zuzuführen und damit Belange des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, der Wiedernutzung/Nachverdichtung von Flächen und des kostensparenden Bauens durch Weiternutzung vorhandener Bausubstanz zu berücksichtigen. Die bauplanungsrechtliche Genehmigung eines Vorhabens, wie aktuell von der Familie Reiss beabsichtigt, die das alte Stall-/ Scheunengebäude des ehemaligen Guts Windebrak instand setzen und die Nutzung in Richtung einer Wohnnutzung sowie einer Werkstatt im gleichen Gebäude verändern möchte, ist ohne eine entsprechende Satzung nicht möglich. Ein solches Vorhaben 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.

Das Büro SWUP GmbH ist 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.

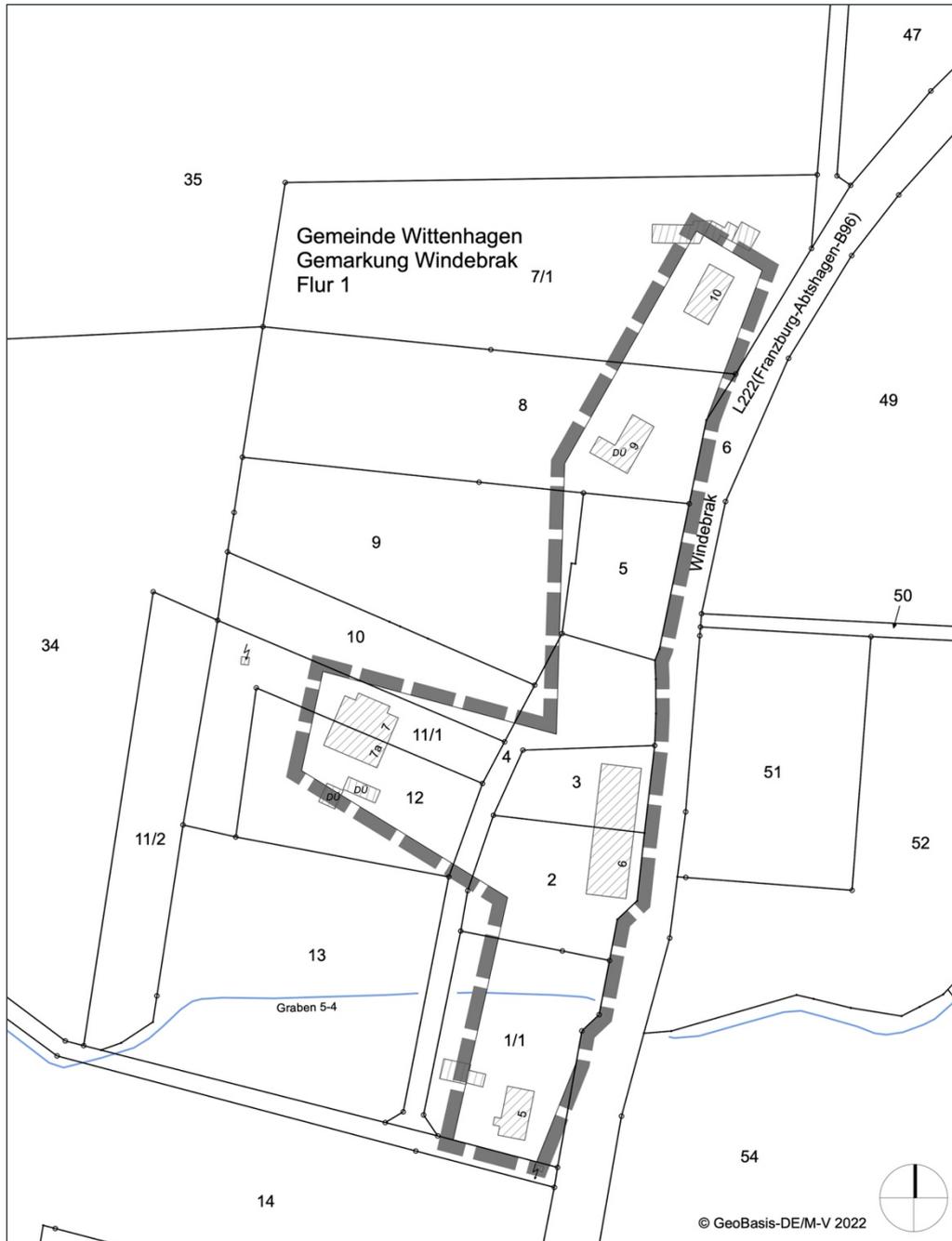


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Windebrak“

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.

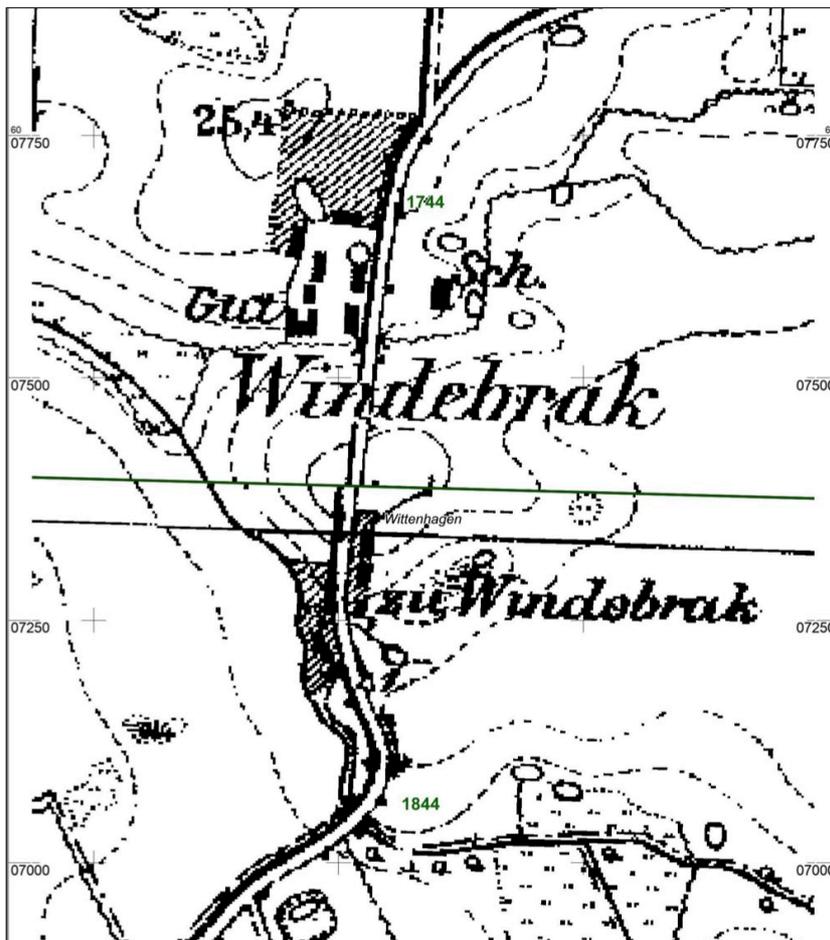


Abbildung 3: Historische Karte um 1900 (Quelle: GeoPortal MV)

1.4.2 Flächennutzungsplan

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

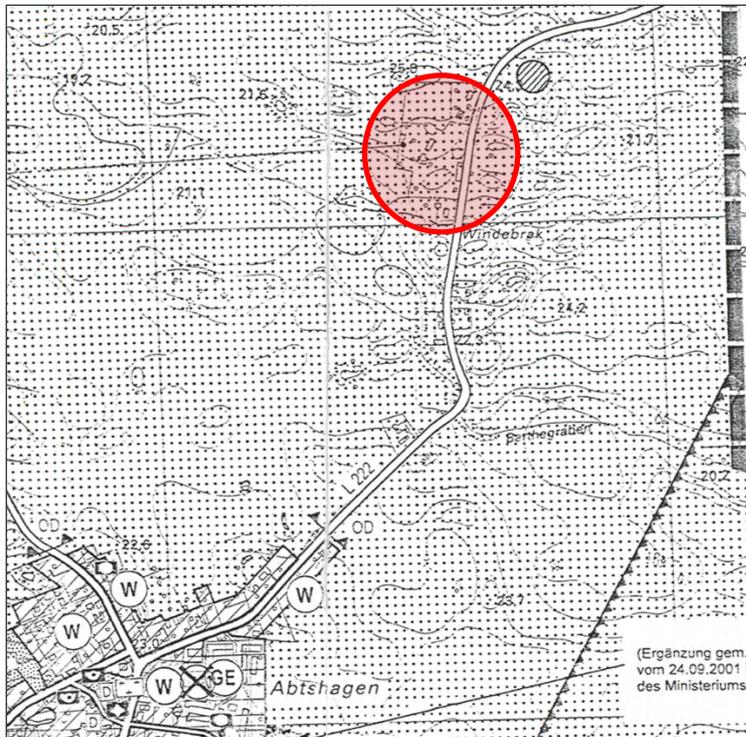


Abbildung 4: Ausschnitt des FNP der Gemeinde Wittenhagen (2002) mit Markierung des Ortsteils Windebrak

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 Biotopflächen (Quelle: GeoPortal M-V)

Als Kartierungsjahr wird 1996 angegeben. Laut Unterer Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen¹ 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 Biotopflächen führen können, sind verboten.

Ob der verlandete Pfuhl im Bereich des Flurstücks 4 ebenfalls dem gesetzlichen Biotopstatus 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

¹ Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Umwelt, Untere 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.

Folgende Hinweise ergingen durch die UNB des Landkreises Vorpommern-Rügen:

Es wird vorsorglich auf möglicherweise vom Geltungsbereich eingeschlossenen essentiellen Nahrungsflächen des Weißstorchs hingewiesen: Der langjährig besetzte Horst in Abtshagen liegt in nur ca. 1300 m Entfernung, also deutlich innerhalb des von der oberen Fachbehörde Naturschutz (LUNG) festgelegten Puffers von 2000 m. Der Horst war in den vergangenen drei Jahren durchgängig besetzt:

- 2022: Horstpaar ohne flügge Junge
- 2021: Horstpaar mit 1 flüggen Jungen
- 2020: Horstpaar mit 1 flüggen Jungen

Zusätzlich liegen Gewässer als potenzielle Fortpflanzungsstätten von Amphibien in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs - auch der Landlebensraum gilt im Umfeld der Laichgewässer als Teil der Fortpflanzungsstätte bzw. ist der Landlebensraum aufgrund seiner darin diffus verteilten Tagesverstecke der Amphibien im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 geschützt. In der unmittelbar neben der Scheune liegenden Senke befand sich bei einer Ortsbesichtigung ebenfalls reichlich Wasser.

Es ist ferner davon auszugehen, dass sich in den nun einer neuen Nutzung zuzuführenden Gebäuden aufgrund ihrer langen Nichtnutzung auch Quartiere von Fledermäusen oder Niststätten europäischer Vogelarten befinden.

Um das Ausmaß der artenschutzrechtlichen Auswirkungen eines Bauvorhabens im Baugenehmigungsverfahren bestimmen zu können, sind Unterlagen einzureichen, aus denen durch Kartierung relevanter Tierarten Betroffenheiten fachlich abgeleitet werden können. Sofern keine Kartierungen zur Erfassung relevanter Tierarten (z. B. Vögel, Amphibien, Fledermäuse) erfolgen, müsste das Thema „besonderer Artenschutz“ über eine Potenzialanalyse mit Worst Case Betrachtung abgearbeitet werden (vgl. Leitfaden "Artenschutz in MecklenburgVorpommern" 1 S. 40 bzw. BVerwG A 14/07 vom 09.07.2008 zur Autobahn-Nordumgehung Bad Oeynhausens Rn 63).²

² Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachgebiet Naturschutz (UNB), Stellungnahme vom 13.03.2023

1.4.8 Gewässer

Oberflächengewässer - Graben

Im Bereich der geplanten Außenbereichssatzung kreuzt ein Gewässer 2. Ordnung das Gebiet. Laut Wasser- und Bodenverband „Barthe/ Küste“³ 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 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

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

§ 41 WHG regelt Duldungspflichten für Anlieger bei der Gewässerunterhaltung.

1.4.9 Trinkwasserschutzzone

Die Flurstücke 7 / 1, 8, 9 und 5 der Gemarkung Windebrak Flur 1 liegen in der Wasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow-Borgwallsee.⁴

In Wasserschutzzonen sind alle Handlungen zu unterlassen, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen könnten. Bohrungen für Brunnen und Erdwärmesonden sind gemäß des Wasserschutzzonekataloges im Regelfall nicht zulässig.

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

⁴ Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachgebiet Wasserwirtschaft, Stellungnahme vom 13.03.2023

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 Wohnzwecke 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 (UVPG) 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 m² (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 Pfuhls 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 Hinweise

Als Hinweise 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.

Artenschutz

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

Für Sanierungsarbeiten, die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung der Satzung sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

Auch mögliche Sanierungen im Vorfeld von Umnutzungen können bereits zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen: Bei Dachsanierungen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, können Schwalbennester entfernt, Quartiere von Fledermäusen zerstört oder bei größeren Ställen Brutplätze von Eulen beseitigt werden. Vorhabenträger sollten über diese Zusammenhänge informiert werden.⁵

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“⁶ 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

⁵ Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachgebiet Naturschutz (UNB), Stellungnahme vom 13.03.2023

⁶ WBV „Barthe/ Küste“, Frau Schmidt, Vorab-Stellungnahme, Email vom 09.11.2022, (Reg. Nr. 541932500)

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.

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.

Trinkwasserschutz

Die Flurstücke 7/1, 8, 9 und 5 der Gemarkung Windebrak Flur 1 liegen in der Wasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow-Borgwallsee.

In Wasserschutzzonen sind alle Handlungen zu unterlassen, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen könnten. Bohrungen für Brunnen und Erdwärmesonden sind gemäß des Wasserschutzzonekataloges im Regelfall nicht zulässig.⁷

Eingriffsregelung

Bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich erfolgt gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 des Gesetzes des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der aktuellen Fassung in der Regel ein Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser ist nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung zu kompensieren.

Um das Ausmaß des Eingriffs bestimmen zu können, sind im Baugenehmigungsverfahren Unterlagen einzureichen, aus denen ersichtlich wird, welche Flächen neu, ganz oder teilweise versiegelt werden (Gebäude, Garage, Carport, Nebengebäude, Zufahrten, Wege etc.). Die einzelnen Flächengrößen und die Art der Versiegelung sind anzugeben.

Außerdem sind im Lageplan alle von dem Vorhaben betroffenen Bäume mit einem Stammumfang größer als 50 cm in 1,30 m Höhe darzustellen und die einzelnen Baumarten und Stammumfänge sind anzugeben. Sollten gesetzlich geschützte Alleebäume von dem Vorhaben betroffen sein, sind Zufahrten, Wege, Zäune etc. außerhalb des Wurzelschutzbereichs dieser Bäume (Kronentraufe + 1,50 m) zu planen.

Wohnhaus, Nebengebäude, Zufahrten, Wege, Zäune etc. sind als nicht privilegiertes Vorhaben im Außenbereich außerhalb des Wurzelschutzbereichs gesetzlich geschützter Bäume (Kronentraufe + 1,50 m) zu planen.

⁷ Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachgebiet Wasserwirtschaft, Stellungnahme vom 13.03.2023

Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft wäre nach dem Landesmodell Mecklenburg-Vorpommern („Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Neufassung 2018“, vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, vom 01. Juni 2018) zu berechnen und Ausgleichsmaßnahmen zu planen (kurze Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz).⁸

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

⁸ Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachgebiet Naturschutz (UNB), Stellungnahme vom 13.03.2023

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.

Im Vorfeld der Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von in einer Kleinkläranlage, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht, anfallendem gereinigtem Abwasser, ist durch die jeweiligen Bauherren ein Antrag auf Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht im Rahmen des Bauantrags-/ Baugenehmigungsverfahrens zu stellen. Im Ortsteil Windebrak erfolgt seit mehreren Jahren die Beseitigung des Schmutzwassers über Kleinkläranlagen. Dies funktioniert ohne bekannte Probleme. Hierfür wurde die Befreiung in Aussicht gestellt.⁹

Hinsichtlich des Brand- und Katastrophenschutzes sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Entsprechend Beschaffenheit der Gebäude, der Geschosshöhe oder der Art der Bedachung kann sich dieser Bedarf auf 192 m³/h Löschwasser erhöhen.
- Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit Zisternen, unterirdischen Behältern oder Lösschteichen ist zu berücksichtigen, dass diese nach den geltenden DIN-Normen einzurichten sind.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m der betrachteten Objekte bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.¹⁰

Die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz ist auf Grund der geringen Leitungsdimension (DN 50) nicht gesichert und nicht möglich.¹¹

Die Gemeinde stellt die Grundversorgung mit Löschwasser wie folgt sicher:

Auf den Flurstücken 2 und 3, Flur 1, der Gemarkung Windebrak wird ein Löschwasserteich mit einem Wasservolumen von 100 m³ (Abmessungen 10 m Länge, 4 m Breite, 2,5 m Tiefe) durch den Eigentümer und Bauherren angelegt. Dieser ist geeignet die Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden nachzuweisen. Dadurch wird der Grundschutz im Gebiet der Außenbereichssatzung gewährleistet. Der

⁹ Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachgebiet Wasserwirtschaft, Stellungnahme vom 13.03.2023

¹⁰ Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachgebiet Brand- und Katastrophenschutz, Stellungnahme vom 13.03.2023

¹¹ Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG), Stellungnahme vom 17.02.2023

Eigentümer und Bauherr verpflichtet sich mit Schreiben vom 31.01.2024 gegenüber der Gemeinde Wittenhagen, den Feuerlöschteich oder eine andere zulässige Löschwasservorhaltung nach Erhalt der Baugenehmigung aber vor Beginn der genehmigungspflichtigen Bauarbeiten am Wohnhaus herzustellen.

Die Betrachtung und Begründung des Löschwasserbedarfs durch das Ingenieurbüro für Hoch- und Ingenieurbau Dipl. Ing Mario Wandlowski (vom 10.11.2023) und die Verpflichtungserklärung der Eigentümer und Bauherren Julia Reiss und Rudolf Reiss (vom 31.01.2024) liegen der Begründung als Anlage bei.

3 Beschluss über die Begründung

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

Wittenhagen, den

.....

Der Bürgermeister

Siegel

4 Anlagen

4.1 Begründung Löschwasserbedarf

INGENIEURBÜRO	
 <p>Dipl. Ing. Mario Wandlowski Ingenieurbüro für Hoch- und Ingenieurbau</p> <p>Dipl. Ing. Mario Wandlowski, Lindenstraße 124, 18435 Stralsund</p> <p>Landkreis Vorpommern- Rügen Bauordnungsamt Carl-Heydemann-Ring 67</p> <p>18437 Stralsund</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Architektur • Projektsteuerung • Tragwerk • Design • Energieberatung • Brandschutz <hr/> <p>Büro: Dipl. Ing. Mario Wandlowski Ingenieurbüro Lindenstraße 124 18435 Stralsund</p> <p>Fon: 03831 - 284730 Fax: 03831 - 284715 Mobil: 0171 - 8650856 E-Mail: Ingenieurbuero-hochbau@web.de</p> <p>Bauvorlageberechtigung: V- 1385- 2003 Tragwerksplaner: TP- 0623- 2008</p>
Ihr Zeichen:	Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:	☎03831/ 284730 Datum:
	10.11.2023
<p>Projekt: Neubau Feuerlöschteich Gemeine Abtshagen, OT Windebrak, Flur 1, Flurstück 2 und 3</p> <p>Bauherr: Rudolf Reiss</p> <p>Begründung Löschwasserbedarf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Aufgrund der unzureichenden Löschwasserversorgung im Bereich des Bauvorhabens der Familie Reiss (Gemarkung Windebrak, Flur 1, Flurstück 2 und 3), planen diese einen Löschwasserteich anzulegen. In der Tabelle 1: überwiegende Bauart, wird die Bauart der umliegenden Gebäude im Umkreis von 300 Metern um den Feuerlöschteich (siehe Abbildung 1: Radius 300 Meter um Feuerlöschteich) betrachtet. Gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: 2008 des DVGW entspricht das Bauvorhaben und die Umliegende Bebauung einer kleinen ländlichen Siedlung von 2 bis 10 Anwesen. Dementsprechend ist der Löschwasserbedarf – ungeachtet der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung – mit 48 m³/h festzulegen (vgl. DVGW Technische Regel, Arbeitsblatt W 405, Stand: 2008, Nr. 5 Grundschutz Abs. 4). Die Löschwassermenge von 48 m³/h ist für eine Löszeit von 2 Stunden nachzuweisen (vgl. DVGW Technische Regel, Arbeitsblatt W 405, Stand: 2008, Nr. 5 Grundschutz Abs. 7). Der Geplante Löschwasserteich soll ein Wasservolumen von ca. 100 m³ (10m</p>	
Dipl. Ing. Mario Wandlowski Lindenstraße 124, 18435 Stralsund Steuer Nr.: 082/ 285/ 01108 U- St.- Id. Nr.: DE 227 824 474	Kontakt: Tel. 03831 - 284730 Fax. 03831 - 284715 E- Mail: Ingenieurbuero-hochbau@web.de Bauvorlageberechtigung: V- 1385- 2003 Tragwerksplaner: TP- 0623- 2008
Bankverbindung: Sparkasse Vorpommern IBAN: DE86 1505 0500 0102 0999 52 BIC: NOLADE21GRW	

INGENIEURBÜRO

Länge, 4m Breite, 2,5m Tiefe) fassen und entspricht somit dem im Arbeitsblatt W 405, Stand: 2008 des DVGW geforderten Löschwasserbedarf.

Adresse	Bedachung	Umfassung	Geschosse	Entfernung zum Feuerlösch-eich
Windebrak 2 18510 Wittenhagen	Hart (Dachpappe beschiefert)	Feuerbeständig (Ziegelmauerwerk)	1 1/2	300 m
Windebrak 3 18510 Wittenhagen	Hart (Falzblechdach)	Feuerbeständig (Ziegelmauerwerk)	1 1/2	275 m
Windebrak 4 18510 Wittenhagen	Hart (Blechdach)	Feuerbeständig (Ziegelmauerwerk)	2	220 m
Windebrak 5 18510 Wittenhagen	Hart (Dachziegel)	Feuerbeständig (Ziegelmauerwerk)	1 1/2	75 m
Windebrak 6 18510 Wittenhagen	Hart (Trapetzblechdach)	Feuerbeständig (Ziegelmauerwerk)	2	25 m
Windebrak 7 18510 Wittenhagen	Hart (Dachpappe beschiefert)	Feuerbeständig (Ziegelmauerwerk)	2	50 m
Windebrak 7a 18510 Wittenhagen	Hart (Dachpappe beschiefert)	Feuerbeständig (Ziegelmauerwerk)	2	50 m
Windebrak 9 18510 Wittenhagen	Hart (Dachziegel)	Feuerbeständig (Ziegelmauerwerk)	1 1/2	130 m
Windebrak 10 18510 Wittenhagen	Hart (Blechdach)	Feuerbeständig (Ziegelmauerwerk)	1 1/2	180 m

Tabelle 1: überwiegende Bauart



Dipl. Ing. Mario Wandlowski
 Lindenstraße 124, 18435 Stralsund

Kontakt:
 Tel. 03831 - 284730
 Fax. 03831 - 284715
 E-Mail: Ingenieurbuero-hochbau@web.de
 Bauvorlageberechtigung: V- 1385- 2003
 Tragwerksplaner: TP- 0623- 2008

Bankverbindung:
 Sparkasse Vorpommern
 IBAN: DE86 1505 0500 0102 0999 52
 BIC: NOLADE21GRW

Steuer Nr.: 082/ 285/ 01108
 U- St.- Id. Nr.: DE 227 824 474

INGENIEURBÜRO



Abbildung 1: Radius 300 Meter um Feuerlöschteich

Mit freundlichen Grüßen

Mario Wandlowski

Dipl. Ing. Mario Wandlowski
 Lindenstraße 48/17419 Heringsdorf

Steuer Nr.: 082/ 285/ 01108
 U- St.- Id. Nr.: DE 227 824 474

Kontakt:
 Tel. 03831 - 284730
 Fax. 03831 - 284715
 E- Mail: Ingenieurbuero-hochbau@web.de
 Bauvorlageberechtigung: V- 1385- 2003
 Tragwerksplaner: TP- 0623- 2008

Bankverbindung:
 Sparkasse Vorpommern
 IBAN: DE86 1505 0500 0102 0999 52
 BIC: NOLADE21GRW

4.2 Verpflichtungserklärung der Eigentümer und Bauherren

Julia Reiss
Rudolf Reiss
Barther Str. 12
18437 Stralsund

31.01.2024

Gemeinde Wittenhagen
Bürgermeister Frederic Beeskow
Bahnhofsallee 8a
18519 Sundhagen OT Miltzow

Sehr geehrter Herr Beeskow,

das Herstellen eines Feuerlöschteiches für die Erschließung des Vorhabens „Windebrak 6“ ist sehr an die Witterungsbedingungen gebunden und könnte sich im ungünstigsten Fall bis in das späte Frühjahr hineinziehen. Da wir schnellstmöglich die bürokratischen Hintergrundthemen (Außenbereichssatzung, Umnutzung/Baugenehmigung) abschließen möchten, haben wir nach einem Lösungsweg gesucht. Frau Wenk konnte uns hierbei behilflich sein. Da die Prüfung der gesicherten Erschließung des Vorhabens dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten ist, wäre es möglich in einem formlosen Schreiben zu versichern, dass die Bauarbeiten am Feuerlöschteich abgeschlossen sein werden, bevor die genehmigungspflichtigen Bauarbeiten am Wohnhaus beginnen. Dies möchten wir hiermit tun.

Verpflichtungserklärung:

Die Eigentümer und Bauherren, Julia Reiss und Rudolf Reiss, versichern gegenüber der Gemeinde Wittenhagen, den Feuerlöschteich oder eine andere zulässige Löschwasservorhaltung nach Erhalt der Baugenehmigung, aber vor Beginn der genehmigungspflichtigen Bauarbeiten am Wohnhaus herzustellen. Sobald die Herstellung abgeschlossen ist wird die Gemeinde umgehend darüber informiert.



Julia Reiss



Rudolf Reiss