



Übersichtsplan

**Begründung
zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB
(Außenbereichssatzung)**

der Gemeinde Wieck,
für den Bereich Am Eichberg

Stand Oktober 2006

Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Grundlage.....	3
Planungsanlass/städtebauliche Entwicklung/Inhalt und Ziel der Satzung.....	3
Verkehrerschließung.....	4
Wasserver- und Entsorgung.....	4
Stromversorgung.....	5
Wärmeversorgung.....	5
Bodendenkmalschutz.....	5

Rechtliche Grundlage

Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1 S. 2141, 1998 I S. 137).

Die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2004 (GVObI. M-V S. 205).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wieck hat in ihrer Sitzung am den Aufstellungsbeschluss für eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für die Ortslage Am Eichberg gefasst.

Planungsanlass/städtebauliche Entwicklung/Inhalt und Ziel der Satzung

Im Außenbereich sind Wohnbauvorhaben, die keine landwirtschaftliche Privilegierung besitzen nicht zulässig. Sie würden eine Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen oder eine Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Durch Baubegehren, die auf die Umnutzung bestehender Nebengebäude oder die Erweiterung von Wohngebäuden zielen, erfordern für den vorliegenden Bereich jedoch die Schaffung klarer planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen.

Mit der vorliegenden Außenbereichssatzung sollen die Hinderungsgründe für eine Bebauung im Außenbereich beseitigt werden.

Im ausgewiesenen Bereich ist eine erhaltenswerte Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Die betroffene Bevölkerung soll die Möglichkeit zu einer maßvollen und angemessenen baulichen Entwicklung ermöglicht werden.

Aus diesem Grunde wird die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für sinnvoll erachtet.

Als Vorhandensein für den Erlass einer Außenbereichssatzung werden nach § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB das Vorhandensein eines bebauten Bereichs im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlicher Prägung und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht gefordert.

Ein bebauter Bereich ist vorhanden. Dieser Bereich besitzt keinerlei landwirtschaftliche Prägung mehr.

Die 7 vorhandenen Wohnhäuser sind mit ergänzenden Nebenanlagen, Garagen und Carports bebaut.

Diese Bebauung hat trotz des baulichen Zusammenhanges kein Gewicht für den Umfang im Sinne eines Ortsteils nach § 34 BauGB.

Die Ortslage befindet sich im Randbereich der Hauptortes Wieck. Im Verhältnis zu dieser Ortslage ist der Bereich Am Eichberg dem Außenbereich zuzuordnen.

Voraussetzung zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 34 Abs. 6 BauGB ist weiterhin, dass diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzes bestehen.

Mit der Außenbereichssatzung wird die Möglichkeit geschaffen, den bebauten Bereich nach innen maßvoll zu verdichten. Daher ist auch nur ein neues Baufeld ausgewiesen. Die in der Satzung enthaltenen näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben sichern eine kleinteilige Bebauung, die dem örtlichen Wohnbedarf entspricht.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bewerten und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Die Satzung zielt auf eine innere Verdichtung des bebauten Bereiches hin. Somit ist eine weitere Vergrößerung des Siedlungssplitters in den Außenbereich nicht möglich.

Das geplante Neubauvorhaben darf eine Grundfläche von 125 m² nicht überschreiten. Hierdurch wird eine flächensparende Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und der Außenbereich in besserer Weise geschont. Durch die Satzung werden Wohnzwecken dienende Vorhaben und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe begünstigt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Durch die Satzung wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie öffentlichen Belangen widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung soll eine geordnete bauliche Ergänzung des Bestandes durch Schließung einer angrenzenden Auffüllung und die angemessene Erweiterung der vorhandenen Bebauung erleichtern.

Bodenrechtliche Spannungen sind nicht zu erwarten. Eine Vorbildwirkung für weitere Grundstücke im angrenzenden Bereich ist ausgeschlossen.

Nach § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB werden nähere Zulässigkeiten von Vorhaben getroffen. Es sind nur Gebäude mit maximal 125 m² Grundfläche und einem Vollgeschoss zulässig. Die Firsthöhe darf 9,50 über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche nicht überschreiten. Dächer sind mit Neigungen von 45° bis 50° auszuführen. Dacheindeckungen dürfen nicht mit glänzendem Material verwendet werden. Für den neu zu errichtenden Baukörper wird Naturrohr festgesetzt.

Verkehrerschließung

Die Anbindung der Ortslage erfolgt über die Landesstraße L 21 sowie die Straße Am Eichberg.

Notwendige Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen.

Wasserver- und Entsorgung

Eine zentrale Wasserver- und Entsorgung ist durch das örtliche Leitungssystem auf der öffentlichen Verkehrsfläche gegeben.

Niederschlagwasser ist auf den Grundstücken der Versickerung zuzuführen. Ein Nachweis der Versickerung sollte im Begenehmigungsverfahren geprüft werden.

Bei Einleitung von überschüssigem Niederschlagwasser in eine Vorflut, ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das öffentliche Stromversorgungsnetz sichergestellt.

Wärmeversorgung

Die Grundstücke der überplanten Ortslage haben selbstständig durch geeignete Wärmeversorgungsanbieter (z. B. Flüssiggas, Erdwärme) sich abzusichern.

Bodendenkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wer Sachen oder Teile entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies der Denkmalschutzbehörde nach § 11 Denkmalschutzgesetz M-V anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Erdarbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen die den Wert des Entdeckten erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

Wieck,

Bürgermeister

