Begründung

zur Außenbereichssatzung der Gemeinde Gülzow – Prüzen für den bebauten Bereich im Ortsteil Mühlengeez

Bearbeitungsstand Februar 2019

Gemeinde Gülzow – Prüzen
Amt Güstrow Land
Haselstr. 4
18273 Güstrow

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen
www.architektin@romy-metzger.de

Begründung
zur Außenbereichssatzung der Gemeinde Gülzow – Prüzen
für den bebauten Bereich im Ortsteil Mühlengeez

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 3
1.1 Anlass 3
1.2 Kartengrundlage 3
1.3 Bestandteile der Satzung 3
1.4 Rechtsgrundlagen 3

2 Planungsstand 4

3 Lage im Raum 5

4 Schutzgebiete 5
4.1 Schutzgebiete 5
4.2 Geschützte Biotope 5

5 Bestand 6
5.1 Baulicher Bestand 6
5.2 Naturräumlicher Bestand 6

6 Planungsziele 7

7 Erschließung 7
7.1 Verkehr 7
7.2 Ver- und Entsorgung 8
7.3 Abfall und Altlasten 8

8 Sonstige Schutzmaßnahmen 9
8.1 Immissionsschutz 9
8.2 Brandschutz 9
8.3 Naturschutz 9
8.4 Gewässerschutz 9

9 Denkmalschutz 9
9.1 Baudenkmale 9
9.2 Bodendenkmale 10

10 Grünordnerische Festsetzungen 10

11 Auswirkung der Planung 10

Teil 1 Begründung

für die Außenbereichssatzung der Gemeinde Gülzow-Prüzen für den bebauten Bereich im Ortsteil Mühlengeez

1 Allgemeines

1.1 Anlass

Als Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung werden nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB das Vorhandensein bebauter Bereiche, die nicht vorwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und die eine bedeutende Wohnbebauung aufweisen, gefordert. Bei der vorliegenden Splittersiedlung handelt es sich eindeutig um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der keinerlei landwirtschaftliche Prägung im Sinne des § 201 BauGB aufweist. Daher sind die grundlegenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB gegeben.

Die Gemeinde Gülzow-Prüzen erstellt eine Satzung nach § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB, die es ermöglicht, Grundstücke im Ortsteil Mühlengeez, welche baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind, in einem begrenzten Rahmen eine weitere Bebauung zu ermöglichen.

Durch die Außenbereichssatzung soll der Bestand gesichert und städtebaulich vertretbare Lückenschließungen ermöglicht werden. Eine Ausdehnung in den unbebauten Außenbereich wird vermieden.

Wichtig für die Anpassung neuer Bauten an die traditionelle Baustruktur ist die sorgfältige Materialwahl und Dimensionierung sowie eine unaufdringliche Gestaltung. Dabei kann der Wohnungsneubau prinzipiell nur eingeschossig mit Einfamilienhäusern erfolgen.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die aktuelle automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Rostock, Kataster- und Vermessungsamt mit Stand vom 05.04.2018.

1.3 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Gülzow-Prüzen besteht aus der Satzung, Planzeichnung im Maßstab 1: 2.500 mit Zeichenerklärung, textlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht sowie der Begründung, in der Ziel und Zweck sowie wesentliche Auswirkungen erläutert werden.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.05.2017 (BGBl. I S. 1298).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.2015 (GVOBl M-V S. 344), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVOBl M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011, verkündet als Art. 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13.07.2011 (GVOBl M-V S. 777).

2 Planungsstand

Die Gemeindevertretung Gülzow-Prüzen beschließt am 18.01.2018 die Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Mühlengeez. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Amtskurier Güstrow-Land" (Amtsblatt der Gemeinde Gülzow-Prüzen) am 07.02.2018 erfolgt.

Das Planverfahren für die Außenbereichssatzung wird gemäß § 35 Abs. 6 BauGB geführt. Von dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde abgesehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prüzen hat am 11.10.2018 den Entwurf der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich im Ortsteil Mühlengeez mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist erfolgt.

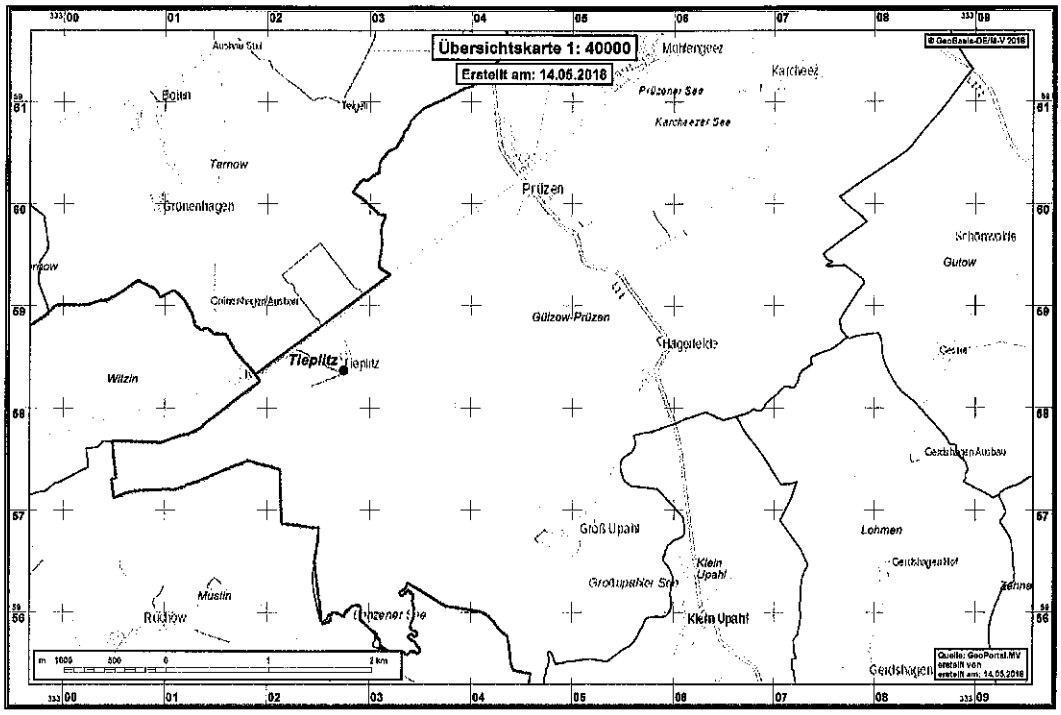
Der Entwurf der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich im Ortsteil Mühlengeez der Gemeinde Gülzow-Prüzen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.11.2018 bis zum 20.12.2018 im Amt Güstrow Land während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im „Amtskurier Güstrow-Land" (Amtsblatt der Gemeinde Gülzow-Prüzen) am 07.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prüzen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.02.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich im Ortsteil Mühlengeez der Gemeinde Gülzow-Prüzen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 14.02.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.02.2019 gebilligt.

3 Lage im Raum

Die Gemeinde Gülzow-Prüzen liegt im Südwesten des Landkreises Rostock, im Bereich des Gemeindeamtes Güstrow Land.



4 Schutzgebiete

4.1 Schutzgebiete

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete im Umkreis der Ortslage.

4.2 Geschützte Biotope

Am nordöstlichen sowie südwestlichen Rand des Geltungsbereiches sind Schutzgebiete nach § 20 NatSchAG M-V für naturnahe Feldgehölze ausgewiesen.

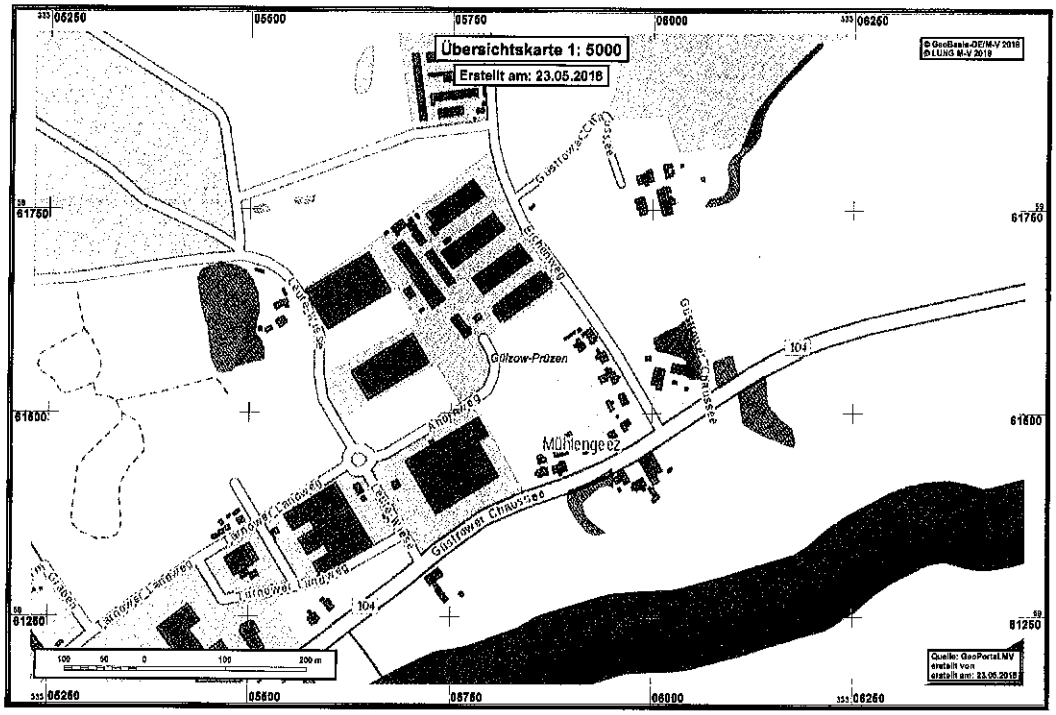


Abb.: Darstellung nationaler Schutzgebiete und gesetzlich geschützter Biotope
(Quelle: GeoPortal MV)

5 Bestand

5.1 Baulicher Bestand

Im Verlauf des „Eichenweges" und an der „Güstrower Chaussee" wurden straßenbegleitend Wohnhäuser sowie ehemalige Hofstellen errichtet. Im Zentrum der Siedlung ist der Dorfteich gelegen.

Die vorhandene historische Bausubstanz ist im Wesentlichen eingeschossig, ziegelsichtig gemauert und nur teilweise verputzt mit ausgebildetem Satteldach bzw. Krüppelwalmdach.

Nordwestlich der historischen Ortslage befindet sich das Gewerbegebiet Mühlengeez.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Die Grünfläche um den Dorfteich soll erhalten bleiben. Die ausgewiesenen Biotope sind zu erhalten.

6 Planungsziele

Als Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung werden nach § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB das Vorhandensein bebauter Bereiche, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und die eine Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweisen, gefordert. Bei der vorliegenden Splittersiedlung handelt es sich eindeutig um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der keinerlei landwirtschaftliche Prägung aufweist. Außerdem ist mit den Wohngebäuden eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Daher sind die grundlegenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB gegeben.

Mit der Satzung wird keine Voraussetzung geschaffen, über den bestehenden bebauten Bereich hinaus die Bebauung wesentlich zu erweitern. Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz, LUVPG M-V) unterliegen sind nach den Festlegungen der Satzung nicht zulässig

Bauanträge für die Erweiterung von Wohngebäuden, die Umnutzung oder den Ersatz ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude und bestehender Nebengebäude erfordern für den vorliegenden Bereich die Schaffung von klaren planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen.

Es ist im Sinne des § 34 BauGB nicht von einer im baulichen Zusammenhang bestehenden Ortslage auszugehen sondern als Splittersiedlung einzuschätzen.

Nach § 35 Abs. 6 BauGB werden die Rechtsfolgen bestimmt, die im Geltungsbereich der Satzung gelten. Wohnzwecken dienende Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches kann nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für kleinere Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben. Die Gemeinde hat keine Einwände nach § 13a BauNVO gegen Ferienwohnungen. Nebenanlagen und Einrichtungen, die den Vorhaben des sachlichen Geltungsbereiches dienen, werden ebenfalls von den Rechtsfolgen der Satzung erfasst.

Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden aufgrund der eindeutigen Prägung durch die Umgebung als städtebaulich nicht erforderlich angesehen.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Durch die Ortslage verläuft die Bundesstraße B 104 „Güstrower Chaussee". Weitere Bebauung ist an der gemeindeeigenen Straße „Eichenweg" gelegen.

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich die Bundesstraße B 104, die in diesem Bereich freie Strecke ist.

Bezüglich einer Neubebauung ist zu beachten, dass entsprechend § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) längs der B 104 Hochbauten jeder Art außerhalb der zur Erschließung

der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Zudem ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung erforderlich, wenn bauliche Anlagen längs der B 104 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (FStrG § 9 (2)).

Weiterhin ist die Erlaubnis des Straßenbauamtes erforderlich, wenn Zufahrten zur B 104 neu angelegt oder geändert werden sollen (FStrG § 8 (1)).

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit der notwendigen Infrastruktur (Strom, Trinkwasser, Telekommunikation, Löschwasser) ist aufgrund der vorhandenen Bebauung vorhanden.

Die Ortslage Mühlengeez ist im Ortskern abwassertechnisch erschlossen (Anschluss KA Parum). Neuanschlüsse sind mit dem Betreiber der Anlage abzustimmen. Für den Baubereich "Güstrower Chaussee" ist das anfallende Abwasser über Kleinkläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 Teil 2 oder Pflanzenkläranlagen gemäß ATV) oder über abflusslose Sammelgruben zu entsorgen. Für KKA ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Anfallendes Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit dem WAZ abzustimmen

7.3 Abfall und Altlasten

Die Hausmüllentsorgung erfolgt in überregionaler Verantwortung.

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, dass im Planungsgebiet ein Altlastenverdacht gemäß Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor. Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde ist einzuholen.

Zu entfernende Gebäude und bauliche Anlagen sind getrennt nach Abfall zur Verwertung bzw. zur Beseitigung zurückzubauen. Die Abfälle sind Verwertungsanlagen anzudienen bzw. über einen behördlich zugelassenen Entsorgungsbetrieb ordnungsgemäß zu beseitigen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuerten Bodenverfüllung genutzt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu ermitteln. Er ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwerten, so dass kein Bodenaushub als Abfall zu entsorgen ist.

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 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V -Geologischer Dienst- meldepflichtig.

8 Sonstige Schutzmaßnahmen

8.1 Immissionsschutz

Für den Immissionsschutz sind keine der Planung entgegenstehenden Belange bekannt.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schallschutztechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung im Gebiet wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

8.2 Brandschutz

Im Geltungsbereich der Satzung ist die erforderliche Löschwassermenge zu gewährleisten.

Die Bebauung des Grundstückes ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Anforderungen werden gestellt an Zugänge und Zufahrten sowie an Bewegungs- und Abstellflächen.

8.3 Naturschutz

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Geschützte Bäume sind zu erhalten.

8.4 Gewässerschutz

Der Geltungsbereich der Satzung liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet. Die Anforderungen aus der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs.1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rotsock.

9 Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Folgendes Baudenkmal ist in der Denkmalliste des Landkreises Rostock (Stand 04.0.1996) verzeichnet:

Bauernhaus Mühlengeez 14.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

10 Grünordnerische Festsetzungen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG 2009). Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Ein Eingriff kann durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen oder ersetzt werden.

Nach BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen hat der Verursacher eines Eingriffs die beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle im betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst ähnlich und gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Eingriffe sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

11 Auswirkung der Planung

Durch die Satzung werden vorrangig die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen werden beachtet und ergänzt. Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind durch die Vorprägung durch den Siedlungsbereich nicht erheblich betroffen.

Teil 2 Ausfertigung

1 Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich im Ortsteil Mühlengeez gem. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prüzen am 14.02.2019 gebilligt.

Gülzow-Prüzen, den 14. Feb. 2019

K.-H. Kissmann
Bürgermeister

(Siegel)

2 Arbeitsvermerk

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Gülzow-Prüzen durch:

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen
Telefon 038450 20018
Mobil 0171 2420388
Mail architektin@romy-metzger.de
www.architektin@romy-metzger.de