

SATZUNG DER GEMEINDE BIENDORF

über die Aufhebung der
Satzung für den bebauten Bereich von Hof Jörnstorff
(Außenbereichssatzung)

Begründung

Entwurf

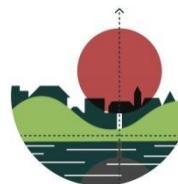
Bearbeitungsstand 10.09.2025

Begründung zum Entwurf

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Ziele der Aufhebung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht, Raumordnung	3
2. Planungskonzept.....	4
2.1 Derzeitiger Bestand	4
2.2 Städtebauliches Konzept, Auswirkungen der Planung	5
3. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	5
4. Umweltbelange	6

Deckblatt: Auszug der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2025

Verfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fritke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Ziele der Aufhebung

In der Gemeinde Biendorf besteht für den Ortsteil Hof Jörnstorff seit dem 13.07.2017 die rechtskräftige Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich von Hof Jörnstorff - Neuaufstellung. Die ursprüngliche Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich von Hof Jörnstorff erlangte am 21.06.2000 Rechtskraft. Die Satzung diente dazu, im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) Bauvorhaben zu ermöglichen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde in den letzten 25 Jahren eine Reihe von baulichen Nutzungen genehmigt. Diese umfassten sowohl Wohngebäude am Ortsrand als auch innere Verdichtungen. Die Bebauung in Hof Jörnstorff weist dadurch heute eine aufeinanderfolgende, zusammenhängende Siedlungsstruktur auf. Es hat sich ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB entwickelt. Die Außenbereichssatzung ist daher funktionslos geworden und kann durch die Gemeinde Biendorf aufgehoben werden. Sie soll durch eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ersetzt werden. Bauvorhaben können demnach nach § 34 BauGB im baurechtlichen „Innenbereich“ einfacher genehmigt werden.

Die Aufhebung der Außenbereichssatzung erfolgt, wie auch das damalige Aufstellungsverfahren, nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Dieses Verfahren ist ohne eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchführbar, wenn mit der Planung keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Ortsteil Hof Jörnstorff liegt im Südosten des Gemeindegebiets der Gemeinde Biendorf, nordöstlich von Neubukow, südlich von Biendorf, südwestlich des Ortsteils Körchow und nördlich der Bundesstraße B 105. Das Plangebiet bezieht sich auf die bebauten Grundstücke von Hof Jörnstorff mit einer Größe von rund 5 ha.

Der Geltungsbereich folgt der Abgrenzung der bisherigen Außenbereichssatzung aus dem Jahr 2017.



Abbildung 1: Geltungsbereich auf Luftbild (© GeoBasis DE/M-V 2025)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht, Raumordnung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biendorf ist die Ortslage von Hof Jörnstorff als Außenbereichsfläche und dementsprechend nicht als Baufläche, sondern entsprechend den Vorgaben des BauGB als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt worden. Diese Darstellung ist sowohl für eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB als auch für eine Klarstellungssatzung § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ausreichend. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Rechtsvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Verordnungen können im Bauamt des Amtes Neubukow-Salzhaff, Panzower Landweg 1 in 18233 Neubukow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Aufhebung der Außenbereichssatzung nicht betroffen, da keine Raumbedeutsamkeit gegeben ist.

2. Planungskonzept

2.1 Derzeitiger Bestand

Im Vergleich zu den 1990er Jahren wurden in Hof Jörnstorff in den vergangenen Jahrzehnten diverse Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Nebenanlagen errichtet.

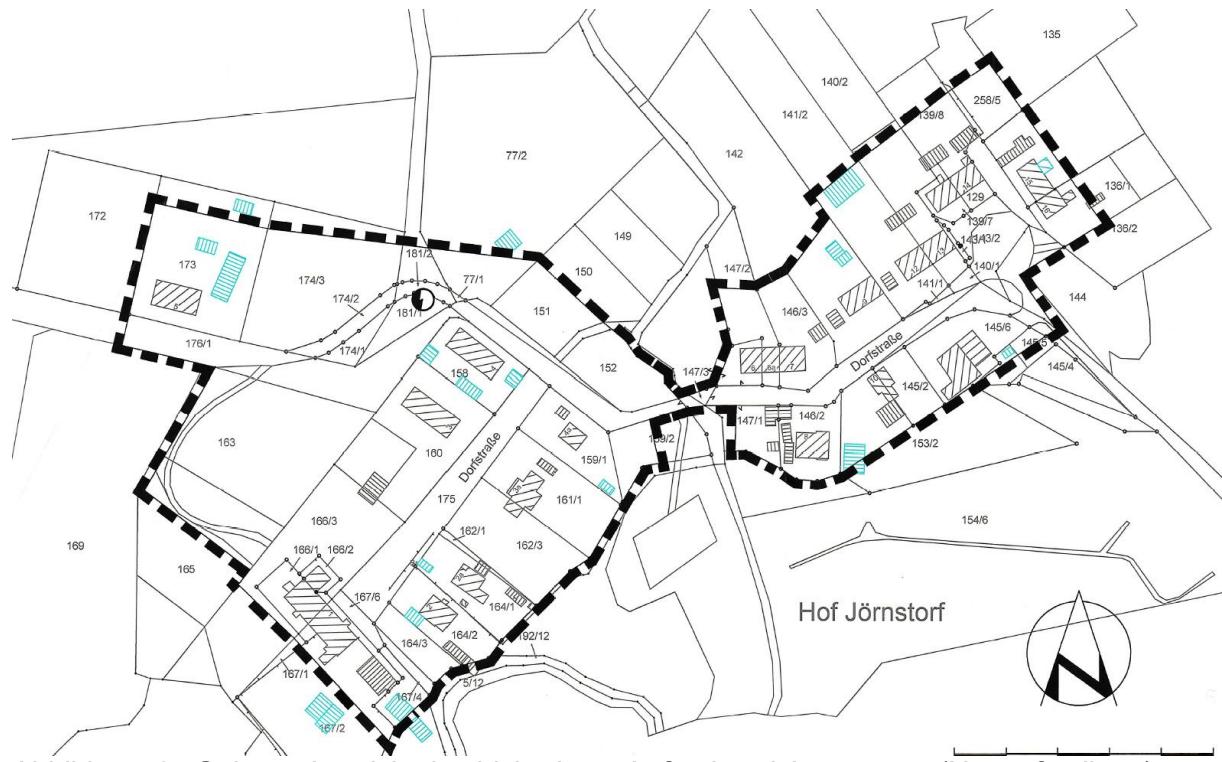


Abbildung 2: Geltungsbereich der bisherigen Außenbereichssatzung (Neuaufstellung) vom 13.07.2017

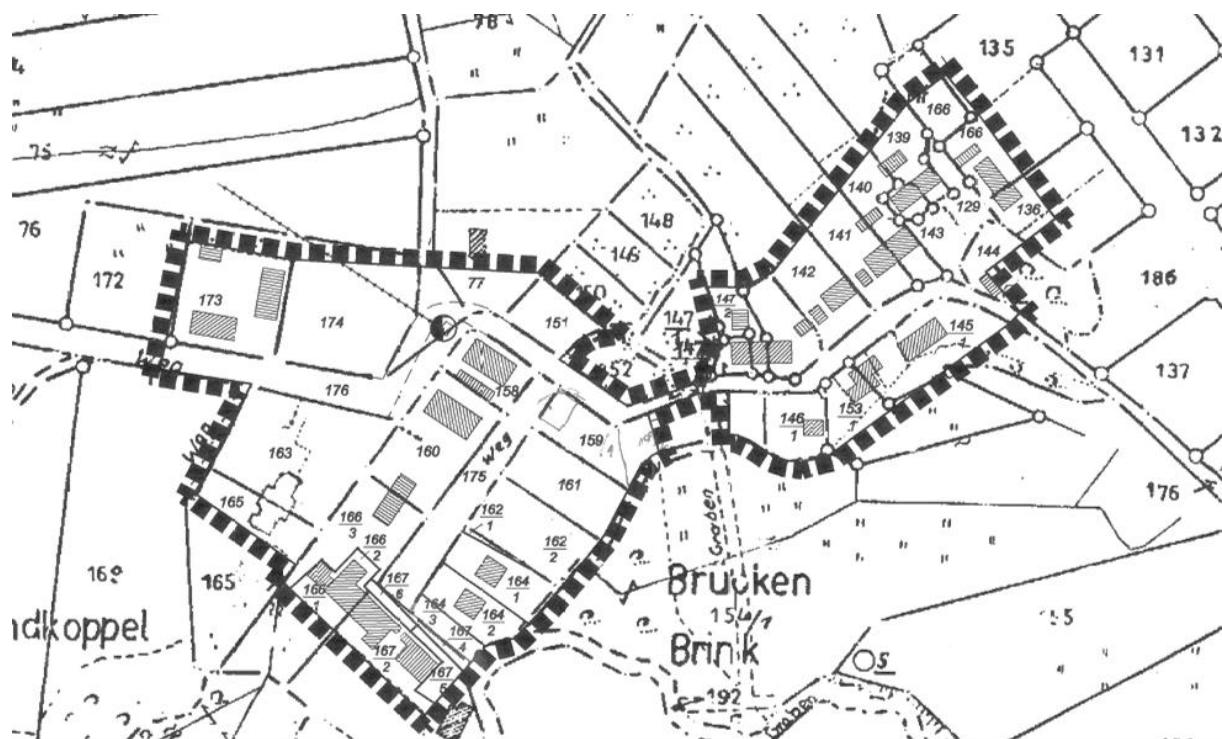


Abbildung 3: Geltungsbereich der ursprünglichen Außenbereichssatzung vom 21.06.2000

Außerdem sind einige kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie vereinzelte Ferienwohnungen vorhanden.

Die Ortslage von Hof Jörnstorff hat sich dadurch soweit verdichtet, dass sich nunmehr nach Einschätzung der Gemeinde und des Planungsamtes des Landkreises Rostock eine zusammenhängende Siedlungsstruktur und damit ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB entwickelt hat.

Die Bebauung erfolgte auf den einbezogenen Flächen der Außenbereichssatzung aus dem Jahr 2000 sowie auf einer ergänzten Fläche der Außenbereichssatzung von 2017. Darüber hinaus vollzog sich eine innere Verdichtung der Bebauungsstruktur. Der heutige, aktualisierte Gebäudebestand ist dem Lagesplan der Aufhebungssatzung zu entnehmen.

2.2 Städtebauliches Konzept, Auswirkungen der Planung

Anlass für die Aufhebung der Außenbereichssatzung ist die zwischenzeitlich erfolgte, verdichtete Bebauung innerhalb von Hof Jörnstorff. Die Aufhebung der Außenbereichssatzung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf vorhandene Gebäude oder Bauvorhaben. Die wesentliche Auswirkung der Aufhebung ist, dass Vorhaben zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt werden. Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsgebiets ist demnach ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Für Vorhaben sind Bauanträge entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung M-V zu stellen.

Durch die nun gültige Beurteilung nach § 34 BauGB können die ursprünglich getroffenen Festlegungen der bisherigen Außenbereichssatzung entfallen. Dazu zählen:

- max. 2 Vollgeschosse;
- Grundflächenzahl max. 0,2;
- Als Bedachung der Hauptgebäude sind nur feste Baustoffe einschließlich Dachpappe zulässig.

Diese, das Maß der Nutzung und die Bauweise betreffenden Vorgaben richten sich, wie oben erläutert, künftig danach, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

- Zur Vermeidung von direkten Verlusten aktiv genutzter Nester ist die Rodung von Gehölzen innerhalb des Satzungsbereichs nur zwischen 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

Der letzte Punkt betrifft Artenschutzmaßnahmen, die nach dem Naturschutzgesetz ohnehin zu beachten sind. Evtl. notwendige naturschutz- oder artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im Rahmen von Bauanträgen beauftragt.

3. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die bebauten Grundstücke im Geltungsbereich der Aufhebung der Außenbereichssatzung sind vollständig erschlossen. Weitere Erschließungserfordernisse ergeben sich nicht.

4. Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entfällt die Notwendigkeit der Erstellung eines formalen Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von der Aufhebung der Außenbereichssatzung Jörnstorff Hof sind überwiegend bebaute Flächen betroffen. Im Rahmen von künftigen Bauvorhaben, für die Genehmigungen nach § 34 BauGB zu beantragen sind, sind die naturschutzrechtlichen Belange, wie z.B. Baum- und Artenschutz, zu berücksichtigen.

Mit Aufhebung der Außenbereichssatzung sind keine anderen oder weitergehenden Beeinträchtigungen der in § 1a BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten.

Gemeinde Biendorf, den

Die Bürgermeisterin