

Stadt Penkun

Außenbereichssatzung „Ortsteil Büssow“

Begründung

Stand:

November 2023

Auftraggeber:

Stadt Penkun
- Die Bürgermeisterin–
über Amt Löcknitz-Penkun
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes	3
3. Städtebaulich-planungsrechtliche Situation, Anlass und Ziele der Satzung	4
4. Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung	4
5. Verfahren	5
6. Inhalt und Wirkungen der Satzung	6
7. Hinweise zur Beachtung bei der Vorbereitung und Durchführung von Vorhaben.....	7
7.1 Bodendenkmale	7
7.2 Dränungen	8
7.3 Dränungen	8

1. Rechtsgrundlagen

Die Außenbereichssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - 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) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 Fundstelle GVOBl. M-V 2015, S. 344, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 47 (teilweise), 48 (teilweise; Büssow 9), 49 (teilweise), 53 (teilweise; Büssow 8) Flur 2 sowie Flurstücke 7 (teilweise; Büssow 3), 9/1 (teilweise), 10 (teilweise; Büssow 3), 11/2 (teilweise; Büssow 5), 11/3 (teilweise; Büssow 4), 15/1, 15/2 (teilweise), 18/2 (teilweise), 18/3 (teilweise; Büssow 7a, 7b und 7c) und 19 (teilweise; Büssow 7) Flur 3 Gemarkung Büssow. Er befindet sich südöstlich von Penkun nahe der Grenze zum Bundesland Brandenburg.

Er wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die örtliche Straße Büssow, Freiflächen der Wohngrundstücke und Brachflächen (Flurstücke 44/1, 47, 48, 49, 51, 53 und 54/2 Flur 2),
im Osten:	durch Freiflächen der Wohngrundstücke (Flurstücke 49 und 53 Flur 2 sowie Flurstück 19 Flur 3)
im Süden:	durch Nebenanlagen und Freiflächen der Wohngrundstücke (Flurstücke 7, 9/1, 10, 11/2, 11/3, 15/2, 18/2, 18/3 und 19 Flur 3) und
im Westen:	durch Flächen für die Landwirtschaft und Freiflächen der Wohngrundstücke (Flurstücke 47 und 53 Flur 2 sowie Flurstücke 7 und 10 Flur 3).

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 1,1 ha.

3. Städtebaulich-planungsrechtliche Situation, Anlass und Ziele der Satzung

Im Ortsteil Büssow bestehen seit längerem Bestrebungen zu einer über den Bestand hinausgehenden Wohnnutzung.

Die Fläche ist aufgrund der geringen Anzahl der Wohngebäude und der lockeren Bebauung dem Außenbereich zuzuordnen.

Der Erhalt der vorhandenen Siedlung steht dem Bestandschutz und gegebenenfalls Erneuerung und bauliche Entwicklung im angemessenen Rahmen nicht entgegen. Dies soll mit den Mitteln einer Außenbereichssatzung planungsrechtlich begleitet werden.

Dem Ortsteil Büssow fehlt das notwendige Gewicht tatsächlich zusammenhängender Bebauung ausreichenden Umfangs, so dass keine Ortsteilqualität im Sinne des § 34 BauGB entwickelt werden konnte. Die Bebauung ist von ihrem Gewicht und hinsichtlich der Siedlungsstruktur aber so prägend, dass es aus siedlungsstruktureller Sicht sinnvoll ist, sie über eine Außenbereichssatzung zweckmäßig zu ergänzen.

Neben dem bestehenden Bestandsschutz für die vorhandene Bebauung soll auch die Möglichkeit der Entwicklung im städtebaulich vertretbaren Rahmen des bebauten Bereichs offen gehalten werden.

4. Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch eine Außenbereichssatzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegen gehalten 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. Ebenso ist hier im Süden von Büssow mit neun Wohngebäuden eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht vorhanden.

Die bereits vorhandene Bebauung führt dazu, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann.

Die einzelnen Wohngebäude liegen meist südlich der Straße. Der Abstand zwischen ihnen ist gering, so dass die Siedlung eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt. Hierbei ist nicht von einem baulichen Zusammenhang im Sinne des § 34 BauGB auszugehen. Es handelt sich um eine Splittersiedlung, die auf der Grundlage landwirtschaftlicher baulicher Anlagen entstanden ist.

Neben den Voraussetzungen nach Satz 1 nennt § 35 Abs. 6 BauGB in Satz 4 als Voraussetzung für die Außenbereichssatzung:

1. *sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,*
2. *die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer 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 bestehen.*

Zu 1.

Aus der Überprüfung der zu berücksichtigenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie der verkehrlichen Erschließung ergeben sich keine Anhaltspunkte für einen Widerspruch zur geforderten Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Neue Erschließungsanlagen sind nicht notwendig.

Zu 2.

Mit der Außenbereichssatzung werden keine Voraussetzungen geschaffen, über den bestehenden bebauten Bereich hinaus, eine bauliche Nutzung zu erleichtern. Lediglich auf kleinteiligen Flächen im Rahmen von Lückenschließungen werden die Zulässigkeitsbedingungen erleichtert. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur 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, wird durch die zugelassenen Nutzungen nicht begründet.

Zu 3.

Zusammen mit den GGB-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete (SPA) das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000.

GGB-Gebiet

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von mehr als 1,3 km vom GGB-Gebiet „Storkower Os und östlicher Baggersee bei Penkun“ (DE 2651-301).

Europäisches Vogelschutzgebiet (Special Protection Area - SPA)

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von mehr als 7,8 km vom Europäischen Vogelschutzgebiet „Randowtal“ (DE 2651-474).

Bei den großen Entfernungen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

5. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung Penkun hat in ihrer Sitzung am 05.07.2023 den Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ortsteil Büssow“ nach § 35 Abs. 6 BauGB gefasst. Die

ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist am 12.09.2023 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 09/2023 erfolgt. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtvertretung Penkun hat auf ihrer Sitzung am 05.07.2023 den Entwurf der Außenbereichssatzung Ortsteil Büssow gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Außenbereichssatzung Büssow war in der Zeit vom 20.09.2023 bis 20.10.2023 im Internet auf der Seite des Amtes Löcknitz-Penkun sowie auf dem Bauleitplanserver M-V veröffentlicht. Zusätzlich lag ein Exemplar in Papierform öffentlich aus. Ort und Dauer wurden durch Veröffentlichung am 12.09.2023 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 09/2023 bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun eingestellt und auf dem Bauleitplanserver M-V verfügbar. Bis zum 27.10.2023 ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die gemeindliche Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 07.09.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert, die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 13.11.2023 gingen 20 Behördenstellungen ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahme der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 13.12.2023 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Außenbereichssatzung in der Fassung vom November 2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

6. Inhalt und Wirkungen der Satzung

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ortsteil Büssow“ ist in der zur Satzung gehörenden Planzeichnung dargestellt.

Durch die Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB (Wohnzwecke, nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie deren Nebenanlagen einschließlich Kleintierhaltung) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einzelnen öffentlichen Belangen, nämlich den Darstellungen des Flächennutzungsplans über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB wird eine nähere Bestimmung über die Zulässigkeit getroffen.

Die Vorhaben sind nur zulässig, wenn die Zahl der Vollgeschosse 1 nicht übersteigt. Damit wird in Anlehnung und zur Sicherung der aus dem Bestand abzuleitenden Prägung das Ziel verfolgt, dass Maß der baulichen Nutzung zu steuern.

Die Satzung soll eine geordnete bauliche Ergänzung des Bestandes durch Schließung von Baulücken, und die angemessene Erweiterung der vorhandenen Wohn- und Gewerbegebäude sowie Nutzungsänderungen auch Um- und Ausbauten erleichtern.

Die Ausdehnung des Geltungsbereiches orientiert sich an der gewachsenen Nutzungstiefe der Grundstücke. Jede weitere Ausdehnung würde den Ermächtigungsrahmen für eine Außenbereichssatzung sprengen.

Durch die vorliegende Satzung wird seitens der Stadt Penkun keinerlei Aufwand zur Änderung der Erschließungsanlagen notwendig.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Flächen bleiben nach wie vor im planungsrechtlichen Außenbereich.

Bauanträge sind daher auch weiterhin nach § 35 BauGB zur beurteilen. Dies hat aber unter Maßgabe der Erweiterung der Zulässigkeitskriterien aufgrund der vorliegenden Satzung zu erfolgen.

Die Bestimmungen des § 62 LBauO M-V (Genehmigungsfreistellung, Anzeigeverfahren) finden im Geltungsbereich der Satzung keine Anwendung. Es ist in keiner Weise eine Nähe zu beplanten oder unbeplanten Innenbereichen (§ 34 BauGB) oder gar Baugebieten im Sinne des § 30 BauGB herstellbar.

Auch die Untersuchung und Bewertung von Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können sowie die Bestimmung über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz der Eingriffe sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens unter Beachtung von § 18 BNatSchG zu regeln.

Eine Vorwegnahme dieser Regelungen im Sinne der §§ 19-21 BNatSchG erfolgt mit dieser Satzung nicht.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die Bestimmungen des § 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 hinzuweisen, in dem die Eingriffe, deren Zulässigkeit, Ausgleich und Ersatz definiert und bestimmt werden.

7. Hinweise zur Beachtung bei der Vorbereitung und Durchführung von Vorhaben

7.1 Bodendenkmale

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 18.10.2023 hin:

„Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich der o.g. Planung Funde möglich, daher sind folgende Regelungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben,

Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Käämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.“

7.2 Dränungen

Der Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow weist in seiner Stellungnahme vom 19.09.2023 hin:

„Sollten bei Erdbauarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorg. Anlagen zum Zeitpunkt trockengefallen sind.“

7.3 Dränungen

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist im Nachtrag zur Gesamtstellungnahme vom 10.11.2023 hin:

„1. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen. ...

1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.“

Penkun, 04.01.2024

Die Bürgermeisterin

