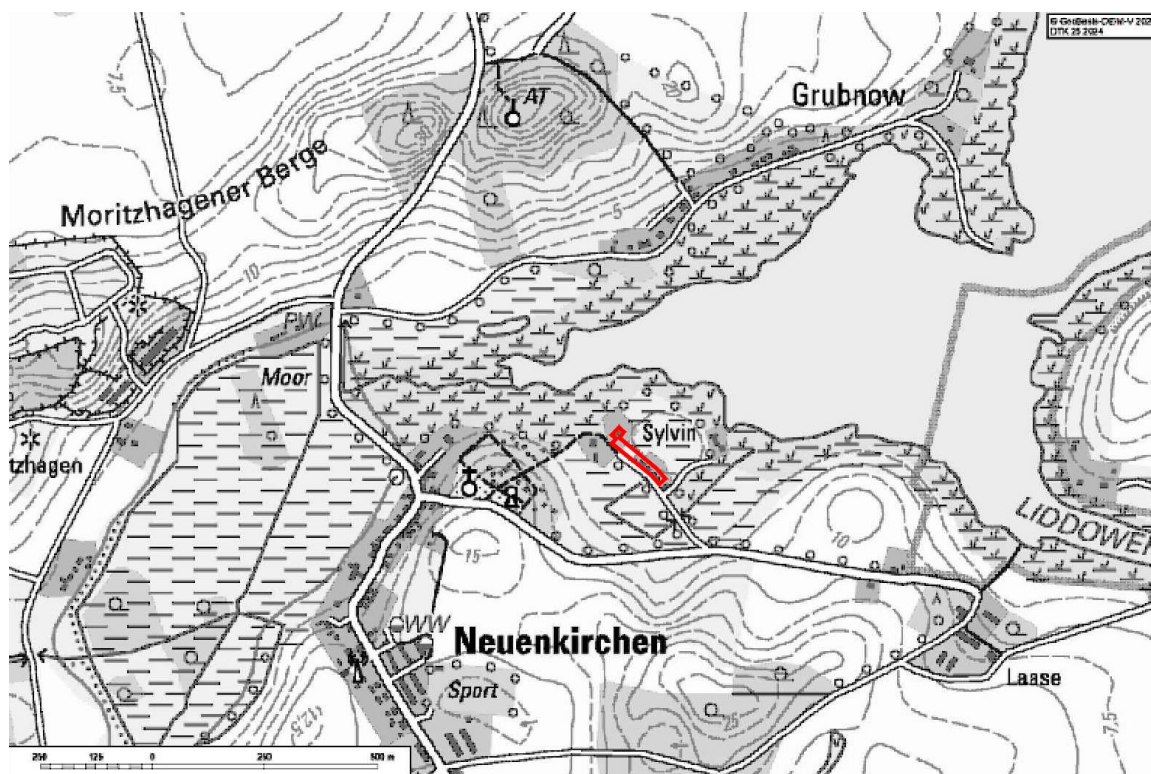


## Begründung zu der Außenbereichssatzung „Sylvin“

für Teilflächen der Grundstücke Sylvin 2a, 2b, 3, 4 und 5 des Gemeindeteils Sylvin in der Gemeinde Neuenkirchen, Amt Westrügen



Übersichtskarte mit räumlichem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Sylvin,  
DTK 25, ©Geobasis DE-MV 2024

Stand: 15. Juli 2025



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Gegenstand der Satzung .....</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass und Erfordernis .....	5
1.2 Ziel und Zweck .....	5
1.3 Lage des Satzungsgebietes .....	5
<b>2. Ausgangssituation / Grundlagen .....</b>	<b>6</b>
2.1 Bestehende Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumstruktur im Satzungsgebiet .....	6
2.2 Bestehende Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumstruktur in der angrenzenden Umgebung des Plangebietes .....	6
2.3 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen .....	6
2.4 Topographie, Baugrund .....	7
2.5 Eigentumsverhältnisse .....	7
2.6 Umwelt, Natur- und Landschaft .....	7
2.7 Planungsrechtliche Ausgangslage .....	9
2.8 Denkmalschutz .....	9
2.9 Grundlagen und planerische Vorgaben .....	9
2.9.1 Raumordnung und Landesplanung .....	9
2.9.2 Flächennutzungsplan .....	11
2.9.3 Rechtsgrundlagen .....	11
<b>3. Inhalt der Satzung .....</b>	<b>11</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	11
3.2 Bestimmungen .....	12
3.3 Nachrichtliche Übernahme .....	13
3.4 Hinweise .....	13
<b>4. Verfahren .....</b>	<b>15</b>
4.1 Aufstellungsbeschluss .....	15
4.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB .....	15
4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	15
4.4 Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB .....	16
4.5 Satzungsbeschluss .....	16
4.6 Bekanntmachung der Satzung .....	16
<b>5. Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung und Abwägung öffentlicher und privater Belange .....</b>	<b>17</b>
5.1 Anwendungsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 1 .....	17
5.2 Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung .....	17
5.3 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung .....	18
5.4 Beeinträchtigung von Schutzzweck und Erhaltungszielen von Natura 2000 Gebieten .....	18
5.5 Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG .....	18
5.6 Gesamtbetrachtung .....	19

<b>6. Weitere Hinweise für nachfolgende Verfahren .....</b>	<b>19</b>
6.1 Erschließung.....	19
6.2 Vorbeugender Hochwasserschutz .....	21
<b>7. Anlagen .....</b>	<b>23</b>

# **1. Gegenstand der Satzung**

## **1.1 Anlass und Erfordernis**

Die Gemeindevertretung Neuenkirchen hat am 28. August 2023 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Gemeindeteil Sylvin beschlossen.

Anlass der Aufstellung ist das planerische Bestreben der Gemeinde eine Nachverdichtung im Gemeindeteil im Sylvin im Sinne des § 35 Abs. 6 zu unterstützen. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt (siehe Abschnitt 4.1). Ein Bauinteresse seitens der Begünstigten ist grundsätzlich vorhanden.

Die Aufstellung der Satzung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich sicherzustellen.

## **1.2 Ziel und Zweck**

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Neuenkirchen hat zum Ziel, für einen bebauten Bereich des Gemeindeteils Sylvin im Außenbereich zu bestimmen, dass Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, 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.

Der Zweck der Außenbereichssatzung besteht darin, in bestimmten bebauten Bereichen im Außenbereich, die nicht zu einem Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB oder einem durch Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiet entwickelt werden sollen, im Rahmen des Zulässigkeitsrechts des § 35 für Wohnzwecken dienenden Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen zu schaffen.

Ziel der vorliegenden Satzung ist die Unterstützung einer Nachverdichtung im Sinne einer angemessenen Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung sowie der Schließung von vorhandenen Baulücken durch den Erlass einer entsprechenden Satzung.

## **1.3 Lage des Satzungsgebietes**

Neuenkirchen ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen auf der Insel Rügen in Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde wird vom Amt West-Rügen verwaltet. Neuenkirchen liegt ca. 20 km nordwestlich von Bergen auf Rügen auf zwei Halbinseln zwischen Lebbiner Bodden, Tetzitzer See und dem Großen Jasmunder Bodden.

Die Gemeinde Neuenkirchen besteht aus dem Gemeindehauptort Neuenkirchen sowie 13 weiteren Gemeindeteilen mit 272 Einwohnenden (Stand 31.12.2024). Der Gemeindeteil Sylvin grenzt unmittelbar an den Gemeindehauptort Neuenkirchen an. Der bebaute Bereich Sylvins liegt ca. 400 m östlich des Gemeindehauptortes und ist über eine Gemeindestraße sowie Wirtschaftswege an diesen angebunden. Zwischen der Neuenkirchener Dorfstraße und dem bebauten Bereich Sylvins befinden sich die Kirche nebst Friedhof sowie mit Lauben bebaute Klein-/Erholungsgärten, sumpfige Bereiche im Norden und Grünland.

Dem Gemeindeteil Sylvin sind die bebauten Grundstücke Sylvin 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6a, 6b und 7 sowie Freiflächen zugeordnet. Der räumliche Geltungsbereich der angestrebten Satzung umfasst straßenseitige Teilflächen der nordöstlich der Gemeindestraße gelegenen Grundstücke Sylvin 2a, 2b, 3, 4 und 5 im Regelfall bis zu einer Tiefe von 20 m.

## **2. Ausgangssituation / Grundlagen**

### **2.1 Bestehende Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumstruktur im Satzungsgebiet**

Der Geltungsbereich umfasst mit Wohngebäuden sowie weiteren Nebengebäuden und Nebenanlagen bebaute Flächen mit dazugehörigen Hausgärten sowie Grünlandflächen zwischen den Grundstücken Sylvin 4 und 5. Auf dem Grundstück Nr. 4 sind Gehölze- und Bäume, vor allem Kiefern und einige Birken vorhanden.

Bei den Wohngebäuden handelt es sich um eingeschossige Gebäude mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern. Bei den Nummern 2a und 2b handelt es sich um ein Doppelhaus. Die übrigen Wohngebäude sind freistehende Eigenheime. Während die Nummern 2-4 traufständig entlang der Gemeindestraße mit Vorgärten angeordnet sind, steht das Wohngebäude Nr. 5 giebelständig und von der Straße zurückgesetzt auf dem Grundstück am Ende der im nördlichen Teil privaten Straße.

### **2.2 Bestehende Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumstruktur in der angrenzenden Umgebung des Plangebietes**

Nordwestlich der Straße befinden sich die bebauten Grundstücke Sylvin 6a, 6b und 7, die ebenfalls von Hausgärten umgeben sind. Gegenüber des Grundstücks Sylvin 2b befindet sich südlich der Straße zudem ein weiteres Nebengebäude. Im Übrigen schließen südlich der Straße Grünlandflächen an. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung befinden sich weitere Nebengebäude (Grundstücke Sylvin 2a und 5). Südöstlich verläuft die Zufahrt zum Grundstück Sylvin 1, das etwas abseits der übrigen Bebauung gelegen ist.

### **2.3 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Satzungsgebiet ist über die unmittelbar südwestlich an den Geltungsbereich angrenzende Gemeindestraße erschlossen. Parallel zu der Straße verläuft eine oberirdische Stromfreileitung zur Versorgung des Gebietes. Die Straße verfügt im bebauten Bereich Sylvins über eine ca. 3,5 m breite, asphaltierte Fahrbahn sowie unbefestigte Seitenstreifen, Gehwege sind nicht vorhanden. Die Breite der Straßenflurstücke variiert von ca. 5 bis 7 m.

Ein Nebengebäude südwestlich der Straße steht teilweise auf dem Straßenflurstück. Die Fahrbahn verläuft teilweise über die Grundstücke Sylvin 2a und 2b. Der nördliche Teil der Straße (Flurstücke 18/3 und 18/4) einschließlich der bestehenden Wendemöglichkeit liegt auf privaten Flächen.

Südlich der Zufahrt zum Gebäude Sylvin 1 ist die Gemeindestraße auf etwa 150 m Länge als Spurweg ausgebaut, der in die Dorfstraße von Neuenkirchen nach Laase mündet. Die Dorfstraße ist in diesem Bereich auch die Verbindung zur nächstgelegenen Kreisstraße Rügen 5, die in Nord-Süd-Richtung durch die Ortslage

von Neuenkirchen verläuft.

Die Begründung wird im weiteren Verfahren um Ausführungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Abfall, Telekommunikation, Energie) im Satzungsgebiet ergänzt.

## **2.4 Topographie, Baugrund**

Die Fläche im Geltungsbereich der Satzung ist weitgehend eben. Eine Höhenvermessung liegt nicht vor. Eine stichprobenhafte Auswertung der Daten des Digitalen Geländemodells (DGM) zur besseren Bewertung der Ausgangslage hat Elevationen zwischen ca. 1,1 und 2,0 m (jeweils gemessen an der straßenseitigen und rückwärtigen Gebäudeaußenwänden der Bestandsgebäude (ALKIS) bzw. an den straßenseitigen Flurstücksgrenzen sowie in etwa an der rückwärtigen Geltungsbereichsgrenze) über Geländeniveau im Geltungsbereich der Satzung ergeben. Diese Daten sind mit Ungenauigkeiten behaftet.

Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.

## **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind in privatem Eigentum.

## **2.6 Umwelt, Natur- und Landschaft**

### Flora und Fauna / Artenschutz

Von der vorliegenden Satzung sind Flächen betroffen, die derzeit als Grünland oder Hausgärten genutzt sind oder bebaut sind. Prägend sind für die Hausgärten typische Gestaltungen und Bepflanzungen mit Wegen, Nebenanlagen, Rasenflächen, Hecken, Sträuchern, Gehölzen und Einzelbäumen.

Einzelbäume sind vor allem nordöstlich der bestehenden Gebäude im südlichen Teil und entlang der südöstlichen und südwestlichen Einfriedung des Grundstücks Sylvin 5 vorhanden.

Bezüglich der Fauna im Satzungsgebiet liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine Erkenntnisse vor. Die artenschutzrechtlichen Regelungen sind in im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren auf Vorhabenebene zu prüfen.

### Geschützte Biotope, Geotope, Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale

Im Satzungsgebiet befinden sich laut dem Geodatenportal des Landkreises Vorpommern-Rügen keine gesetzlich geschützten Biotope, Geotope, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale. Unmittelbar südwestlich der angrenzenden Gemeindestraße ist ein gesetzlich geschütztes Biotop mit der Bezeichnung „Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht“ verzeichnet.

### Schutzgebiete

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung liegen laut dem Geodatenportal des Landkreises Vorpommern-Rügen nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Europäische Vogelschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, Biosphärenreservaten, Nationalparks, Naturschutzgebieten, Wasserschutzgebieten und Küstenschutzgebieten.

Es liegen jedoch einige Schutzgebiete in räumlicher Nähe zum Satzungsgebiet:

Die westliche Grenze des Landschaftsschutzgebiets Ostrügen liegt ca. 750 m östlich des Satzungsgebietes.

Das Naturschutzgebiet Tetzitzer See mit Halbinsel Liddow und Banzelvitzer Berge (N 254) liegt ca. 540 m östlich des Satzungsgebietes

Das europäische Vogelschutzgebiet „Binnenbodden von Rügen“ (DE 1446-401, SPA (natura 2000)) und das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nordrügensche Boddenlandschaft (DE 1446-302, SPA (natura 2000)) umrahmen den Gemeindeteil Sylvin in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung. Im Süden reichen diese Gebiete bis auf eine Entfernung von ca. 20 und im Norden von ca. 15 bzw. 25 m an das Satzungsgebiet heran. Der Abstand in Richtung Boddenküste (Osten) beträgt ca. 120 m und mehr.

### Boden

In der Geologischen Karte (GK 50) sind als obere Schicht „Schmelzwassersande, fein- bis grobkörnig, wechselnd kiesig, oberflächlich entkalkt“ angegeben.

Bodenbelastungen sind zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht bekannt.

Im Satzungsgebiet sind größtenteils Bodenfunktionsbereiche mit geringer Schutzwürdigkeit verzeichnet (Kartenportal Umwelt M-V). Den Teilflächen auf den Flurstücken 18/1 und 18/2 sind Bodenfunktionsbereiche mit erhöhter Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Teilflächen im Satzungsgebiet sind durch Gebäude, Wege, Stellplätze und Garagen sowie weitere Nebenanlagen versiegelt oder teilversiegelt.

### Wasser

Im Satzungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwas nördlich des Satzungsgebiets befindet sich ein Ausläufer des Großen Jasmunder Boddens

Gemäß § 29 NatSchAG M-V ist an Küstengewässern ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten. Mit Ausnahme des Gebäudes Sylvin 5 liegen die Flächen im Satzungsgebiet nach überschlägiger Messung im Geodatenportal mehr als 150 m von der im Geodatenportal verzeichneten Küstenlinie entfernt. Das Gebäude Sylvin 5 liegt ca. 130 m von der Küste entfernt (siehe Anlage 3 in Abschnitt 7).

Die Flächen sind hinsichtlich des Hochwasserrisikomanagements als potenzielle Überflutungsräume mit geringer bis mittlerer Wahrscheinlichkeit eingestuft (siehe dazu Abschnitte 3.3, 3.4 und 7).

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Satzungsgebiet zwischen 200 und 250 mm/a und damit vergleichsweise hoch. Der Grundwasserflurabstand ist kleiner/gleich 2 m (Umweltkarten M-V).

### Klima / Luft

Die Fläche besitzt aufgrund ihrer Größe eine geringe Bedeutung für Lufthygiene und Klima. Daher ist auch mit Belastungen für die Lufthygiene und das Klima durch künftige bauliche Veränderungen nicht zu rechnen.



### Landschaftsbild / Erholung

Der Gemeindeteil Sylvin liegt am Rande des besiedelten Bereichs des Gemeindehauptortes Neuenkirchen nahe dem Lebbiner Bodden. Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung sowie offene Grünlandbereiche, die durch Baumreihen gegliedert werden sowie durch ein leicht bewegte Topografie geprägt. Der bebaute Teil Sylvins liegt dabei in einem Niederungsbereich.

Naherholungsmöglichkeiten sind durch bestehende Straßen und Wege durch die Kulturlandschaft sowie die Nähe zum Bodden vorhanden.

### Mensch und Gesundheit

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass relevante Immissionen auf das Satzungsgebiet einwirken. Es ist auch nicht zu erwarten, dass von zukünftigen Vorhaben Emissionen ausgehen, die im Satzungsgebiet selbst oder angrenzend zu negativen Auswirkungen führen.

### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

## **2.7 Planungsrechtliche Ausgangslage**

Planungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

## **2.8 Denkmalschutz**

Baudenkmale und Denkmalbereiche sind räumlichen Geltungsbereich der Satzung und in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

## **2.9 Grundlagen und planerische Vorgaben**

### **2.9.1 Raumordnung und Landesplanung**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern<sup>1</sup> sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)<sup>2</sup> werden rahmengebende Grundsätze und Ziele für die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur festgelegt. Die kommunalen Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) ist die Gemeinde Neuenkirchen eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion, die der Raumkategorie „Ländlicher Raum“ und dem Nahbereich des Mittelzentrums Bergen zugeordnet ist.

<sup>1</sup> Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern des Landes M-V, Juni 2016

<sup>2</sup> Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010, Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hrsg.), festgestellt durch Landesverordnung vom 19. August 2010.

Gemäß Programmsatz 4.1 (5) sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. (6) Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.

Gemäß Programmsatz 4.2 (2) ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Die Ländlichen Räume sollen gemäß Programmsatz 3.3.1 so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie u.a. einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

Weiterhin ist die Gemeinde Neuenkirchen den Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaft“, „Tourismus“ und „Naturschutz und Landschaftspflege“ zugeordnet. Demnach soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung und den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist das Satzungsgebiet als Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Zudem liegt es am Rande eines Vorbehaltsgebiets Küstenschutz.

Gemäß Programmsatz 3.1.3 (6) sollen die Tourismusentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Gemäß Programmsatz 3.1.4 (1) soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz 5.1 (4) soll in den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz 5.3 (2) sollen in den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.

(4) Überflutungsgefährdete Siedlungen sollen vor den Auswirkungen von Sturmfluten durch Maßnahmen und Bauwerke des Küstenschutzes gesichert werden. Dazu sollen auch Strategien erarbeitet werden, mit denen das Schadenspotential für alle in überflutungsgefährdeten Gebieten lebenden Menschen langfristig verringert werden kann.

(5) Überflutungsgebiete in natürlichem oder naturnahem Zustand sollen erhalten bleiben. Eine Bebauung bzw. bauliche Eingriffe sind möglichst zu vermeiden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte vor, die aus

raumordnerische Gründen der Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Teilflächen des Gemeindeteils Sylvin entgegenstehen. Im vorliegenden Fall ist es Ziel der Gemeinde, die Möglichkeiten einer Nachverdichtung des Gemeindeteils Sylvin zu Wohnzwecken für den Eigenbedarf der Gemeinde im Rahmen einer Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich zu unterstützen ohne zusätzliche Bauflächen auszuweisen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 31.03.2025 u.a. mitgeteilt, dass aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie der geringfügigen baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten der Außenbereichssatzung Sylvin der Gemeinde Neuenkirchen die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

### **2.9.2 Flächennutzungsplan**

Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neuenkirchen wird im Gemeindeteil Sylvin dargestellt:

- Landwirtschaftsfläche Grünland
- Lage im Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) und nach § 89 Landeswassergesetz (LWaG).
- Hauptwanderweg entlang der Gemeindestraße

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte vor, die aus Gründen der Flächennutzungsplanung der Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Teilflächen des Gemeindeteils Sylvin entgegenstehen.

### **2.9.3 Rechtsgrundlagen**

Der Satzung liegt im Wesentlichen folgendes Gesetz zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

## **3. Inhalt der Satzung**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Gemäß § 1 der Satzung umfasst der räumliche Geltungsbereich Teilflächen der Grundstücke Sylvin 2a, 2b, 3, 4 und 5 des Gemeindeteils Sylvin in der Gemeinde Neuenkirchen und ergibt sich aus der der Satzung beigefügten Anlage 1, die Bestandteil dieser Außenbereichssatzung ist.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Sylvin umfasst insgesamt ca. 3.087 m<sup>2</sup> große Teilflächen der Flurstücke 3/8 und 3/10 der Flur 1 der Gemarkung Laase sowie der Flurstücke 17/2, 17/3, 17/4, 17/8, 18/1, 18/2, 18/4 der Flur 1 der Gemarkung Neuenkirchen.

Der räumliche Geltungsbereich hat mit Ausnahme der Teilflächen auf dem Grundstück Sylvin 5 (Flurstück 18/4) eine Tiefe von 20,0 m, gemessen von den südwestlichen, an die Gemeindestraße anschließenden Flurstücksgrenzen. Im Bereich des Grundstücks Sylvin 5 wird das zurückgesetzte bestehende

Wohngebäude mit einem Abstand von 2,0 m einbezogen; im Südosten dieses Grundstücks folgt der Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Abgrenzung der verkehrlichen Nutzung. Im Süden wird parallel zu dem Gebäude Sylvin 2a ebenfalls ein Abstand von 2,0 m festgelegt.

### 3.2 Bestimmungen

Gemäß § 2 der Satzung kann innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Absatzes 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Weitere öffentliche Belange sowie die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleiben unberührt.

Durch diese Regelung werden im Rahmen des Zulässigkeitsrechts des § 35 für bestimmte Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen, ohne den Gebietscharakter des Außenbereichs zu verändern.

Die Satzung enthält nach Satz 1 die Bestimmung, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 die bestimmten öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 nicht entgegengehalten werden können, und zwar der Widerspruch zu einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald (im vorliegenden Fall Flächen für die Landwirtschaft - Grünland im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen) sowie die Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung. Unter Verfestigung einer Splittersiedlung ist die Auffüllung des schon bisher in Anspruch genommenen räumlichen Bereichs zu verstehen, nicht jedoch die Erweiterung seiner räumlichen Ausdehnung.

Der Begriff Vorhaben umfasst die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Von der Satzung erfasst werden Wohnzwecken dienende Vorhaben, die nicht nach § 35 Abs. 1, z. B. als Wohngebäude, die landwirtschaftlichen Betrieben dienen, zu beurteilen sind. Wohnzwecken dienen Vorhaben, die mindestens überwiegend Wohnnutzung beinhalten. In Betracht kommen z.B. Vorhaben, die Baulücken zwischen den Wohngebäuden auffüllen, die Änderung von Wohngebäuden sowie die Nutzungsänderung von Nichtwohngebäuden zu Wohnzwecken.

Weitere öffentliche Belange und die Anwendung des § 35 Abs. 4 bleiben unberührt. Dies bedeutet, dass innerhalb des Satzungsgebiets zum einen die übrigen, in § 35 Abs. 3 aufgeführten öffentlichen Belange und auch weitere öffentliche Belange künftigen Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden können und zum anderen, dass die in § 35 Abs. 4 bezeichneten Vorhaben im Sinne jener Vorschrift weiterhin „begünstigt“ sind.

Da sich die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 nur auf sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 bezieht, bleibt auch die Anwendbarkeit des § 35 Abs. 1 hinsichtlich der dort bezeichneten privilegierten Vorhaben unberührt.

Die Außenbereichssatzung hat somit ausschließlich positive, die Zulässigkeit der Vorhaben unterstützende Wirkungen und keine ausschließende.

Auch nach Umsetzung von Vorhaben aufgrund der vorliegenden Satzung bleibt die Außenbereichslage nach § 35 BauGB bestehen.

Im vorliegenden Fall wird von der Möglichkeit, nach § 35 Abs. 6 Satz 3 nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit zu treffen, kein Gebrauch gemacht.

Die Zulässigkeitsprüfung künftiger Vorhaben erfolgt somit gemäß § 35 Abs. 5

BauGB. Demnach sind die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Diese Vorschrift gilt grundsätzlich auch für Vorhaben, die auf Grund einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 zulässig geworden sind.

Laut der Kommentarliteratur bezweckt die flächensparende Bauweise die Begrenzung der zu bebauenden Flächen. Maßstab ist eine Flächenbeanspruchung, die unter Berücksichtigung der Außenbereichsbelange und der Nutzungsansprüche angemessen ist. Die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zielt darauf, durch geeignete Gestaltung vor allem von Nebenanlagen, Wegen und Plätzen unter Berücksichtigung der Nutzererfordernisse eine Bodenversiegelung zu begrenzen. So können z. B. bei Wegen und Plätzen Bauausführungen in Betracht kommen, die eine Durchlässigkeit für das Oberflächenwasser ermöglicht. Durch eine den Außenbereich schonende Bauweise soll erreicht werden, dass durch geeignete Bauausführungen die Außenbereichsbelange nicht in unangemessener Weise berührt werden. In Betracht kommen z. B. eine entsprechende äußere Gestaltung des Gebäudes und seiner unmittelbaren Umgebung so, dass das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigt wird, sowie die Wahl eines Standortes für das Vorhaben, das zu geringeren Beeinträchtigungen des Außenbereichs führt. (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 153. EL Januar 2024, BauGB § 35 Rn. 165)

### 3.3 Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtliche Übernahmen dienen der Darstellung von Zusammenhängen mit anderen Rechtsbereichen. Sie haben keinen eigenen Normcharakter und entfalten keine Rechtswirkung gegenüber Dritten.

Nach § 9 Abs. 6a BauGB sollen u.a. überschwemmungsgefährdete Gebiete i. S. d. § 78b Abs. 1 WHG nachrichtlich übernommen werden.

Die nachrichtliche Übernahme erfolgt textlich wie folgt:

*Das Satzungsgebiet liegt fast vollständig in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz.*

Damit werden die Belange des vorsorgenden Hochwasserschutzes berücksichtigt. Die Abgrenzung der betroffenen Flächen ist der, der Begründung beigefügten Anlage 2 in Abschnitt 7 zu entnehmen.

Konkrete Bestimmungen zum vorsorgenden Hochwasserschutz werden in der Satzung nicht getroffen. Aufgrund der vorhandenen Höhenlagen ist jedoch davon auszugehen, dass in nachfolgenden Plan, Zulassungs- und Genehmigungsverfahren für den jeweiligen Einzelfall das Erfordernis der Umsetzung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu prüfen und ggf. zu beauftragen ist. Siehe dazu auch den Hinweis 4 im folgenden Abschnitt und die weiteren Hinweise in Abschnitt 6.2.

### 3.4 Hinweise

Hinweise haben keinen Normcharakter, sollten aber in weiteren Verfahren Beachtung finden. Sie zielen auf wünschenswerte Handlungsweisen von Akteuren

ab (Empfehlung), dienen einer besseren Verständlichkeit der Satzung (Klarstellung), weisen auf außerhalb des Planungsrechts liegende gesetzliche Pflichten hin oder geben wünschenswerte Zielstellungen an.

Folgende Hinweise zur besseren Handhabbarkeit der Satzung werden aufgenommen:

1. *Gemäß 18 Abs. 2 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bleibt für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches die Geltung der §§ 14 bis 17 BNatSchG unberührt.*

Der Hinweis soll verdeutlichen, dass in nachfolgenden Genehmigungsverfahren die benannten rechtlichen Regelungen hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelungen zu beachten sind.

Künftig zulässige Vorhaben können zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

In § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist das Verhältnis zum Baurecht geregelt. Gemäß § 18 Abs. 3 BNatSchG bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelungen) für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches unberührt.

Da durch die Außenbereichssatzung Sylvin lediglich die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben erleichtert wird, sind Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß den naturschutzrechtlichen Regelungen auf der Vorhabenebene in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu prüfen.

2. *Zu der Außenbereichssatzung Sylvin gehört eine Begründung.*

Es wird darauf hingewiesen, dass es zu der Satzung eine Begründung gehört. In der Begründung werden die Ausgangssituation und die Grundlagen, die Begründung zu den Satzungsinhalten mit ihren Rechtsfolgen sowie das Verfahren und die wesentlichen Auswirkungen dargelegt und dokumentiert. Die Begründung dient als Begleitdokument der Satzung der besseren Nachvollziehbarkeit.

3. *Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür, der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.*

Der Hinweis soll den Umgang mit potenziellen Bodenfunden verdeutlichen und einen ordnungsgemäßen Umgang sicherstellen. Grundlage für den Hinweis bildet die Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 12.03.2025

4. *Für Geländehöhen unterhalb des Bemessungshochwasserstand (2,60 über NHN) sind Schutzmaßnahmen im Sinne des § 13 LBauO M-V notwendig.*

Gemäß § 13 BauO M-V müssen bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Baugrundstücke müssen für bauliche Anlagen geeignet sein.

Aufgrund des niedrigen Geländeniveaus im Satzungsgebiet ist je nach Lage, Nutzung und Anordnung baulicher Anlagen davon auszugehen, dass Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz notwendig sind (siehe dazu Abschnitt 6.2).

## **4. Verfahren**

### **4.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung Neuenkirchen hat mit Beschluss vom 28. August 2023 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Gemeindeteil Sylvin beschlossen.

### **4.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Für das Satzungsverfahren wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 03.02.2025 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme binnen eines Monats zum Entwurf der Satzung vom 28.06.24 mit der Begründung gebeten.

11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine schriftliche Stellungnahme ab.

Es wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen abgegeben:

- Technische Infrastruktur (Hinweise für die Erschließung, Ver- und Entsorgung)
- Berücksichtigung von Umweltbelangen (Hochwasserschutz, Natur und Landschaft)
- Städtebauliche, planungsrechtliche, denkmalrechtliche und bauaufsichtliche Hinweise

Die Auswertung der Beteiligungen und weitere Abstimmungen haben zu folgenden Änderungen geführt:

- Aufnahme einer nachrichtlichen Übernahme (überschwemmungsgefährdete Gebiete)
- Aufnahme eines Hinweises zum Bodendenkmalschutz
- Aufnahme eines Hinweises zu notwendigen Schutzmaßnahmen gemäß § 13 BauO M-V (vorbeugender Hochwasserschutz)
- Aufnahme von Verfahrensvermerken und redaktionelle Anpassung der Präambel
- Ergänzung und Fortschreibung der Begründung

### **4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf der Satzung vom 28.06.2024 wurde mit der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.02.2025 bis einschließlich 28.03.2025 auf der Internetseite [www.amt-westruegen.de/bekanntmachungen](http://www.amt-westruegen.de/bekanntmachungen) sowie dem zentralen Landesportal

bplan.geodaten-mv.de veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen in Form einer öffentlichen Auslegung als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im oben genannten Zeitraum im Amt West-Rügen, Dorfplatz 2, 18573 Samtens, Montag und Mittwoch von 08:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr, Dienstag von 8:00 Uhr bis 12 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr, Donnerstag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 17:00 Uhr und Freitag von 8.00 Uhr bis 12:00 Uhr zur Verfügung gestellt. Fragen zum Satzungsentwurf konnten auch per E-Mail: e.rensberg@amt-westruegen.de gestellt werden.

Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die in Satz 1 genannten Unterlagen eingesehen werden können sowie die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt gemacht; in der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen.

Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt; die zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht worden.

Auf die Veröffentlichung wurde durch amtliche Anzeige am 12.02.2025 unter [www.amt-westruegen.de/bekanntmachungen](http://www.amt-westruegen.de/bekanntmachungen) hingewiesen.

Es ist keine Stellungnahme abgegeben worden.

Die Begründung wurde fortgeschrieben.

#### **4.4 Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.02.2025 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme binnen eines Monats gebeten. Eine Nachbargemeinde gab eine schriftliche Stellungnahme ab (Einvernehmen). Eine weitere Nachbargemeinde teilte mit, dass sie keine Stellungnahme abgibt.

Die Auswertung der Stellungnahme hat zu keinen Änderungen der Satzung geführt.

Die Begründung wurde fortgeschrieben.

#### **4.5 Satzungsbeschluss**

Die Satzung bestehend aus dem Textteil und der Anlage 1 ist von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen am ..... beschlossen worden.

#### **4.6 Bekanntmachung der Satzung**

Gemäß § 35 Abs. 6 i. V. mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB tritt die Satzung– auch gegenüber möglicherweise abweichendem Landesrecht nach Bundesrecht zwingend – *mit dem Wirksamwerden* (der Vollendung) der ortsüblichen Bekanntmachung *in Kraft* (§ 10 Abs. 3 Satz 4). Die Bekanntmachung ist vollendet, wenn sie nach den hierfür maßgebenden *orts- bzw. landesrechtlichen Vorschriften* als bewirkt oder vollzogen gilt (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, 157.



EL November 2024, BauGB § 10 Rn. 143-146).

§ 3 der Satzung übernimmt den Wortlaut „mit der Bekanntmachung“ aus § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Gemäß § 9 Abs. 2 der Hauptsatzung der Gemeinde Neuenkirchen vom 23.02.2015, zuletzt geändert durch die 3. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung vom 03.09.2024 ist die Bekanntmachung und Verkündung mit Ablauf des ersten Tages bewirkt, an dem die Bekanntmachung in Form nach Abs.1 im Internet verfügbar ist. Dieser Tag wird in der Bekanntmachung vermerkt.

Insoweit tritt die Satzung mit Ablauf des Tages, an dem die Bekanntmachung im Internet verfügbar ist, in Kraft.

## **5. Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung und Abwägung öffentlicher und privater Belange**

### **5.1 Anwendungsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 1**

Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, eine Außenbereichssatzung beschließen.

Bei dem Gemeindeteil Sylvin handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Das Satzungsgebiet beschränkt sich auf den in Anlage 1 dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

Im räumlichen Geltungsbereich sind mindestens vier Grundstücke mit überwiegend Wohnzwecken dienenden Gebäuden (sowie weiteren Nebengebäuden) bebaut. Die Bebauung vermittelt durch die Größe, Anordnung und Stellung der Gebäude zueinander einen Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit und das Satzungsgebiet ist für eine bauliche Verdichtung (Änderung bestehender Gebäude, Nutzungsänderung, Auffüllen von Baulücken) unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes sowie einer ausreichenden Erschließung grundsätzlich geeignet. Insgesamt sind im räumlichen Geltungsbereich der Satzung sieben Gebäude vorhanden, weitere Nebengebäude ergänzen den bebauten Bereich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung. Die 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.

Landwirtschaftliche Betriebe sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden. Konflikte zwischen Wohnnutzung einerseits und landwirtschaftlichen Betrieben andererseits sind somit nicht zu erwarten. Gleichwohl sind landwirtschaftliche Belange dahingehend betroffen, als das Grünlandflächen in das Satzungsgebiet einbezogen sind, jedoch nur in einem kleinen Umfang. Die geplanten landwirtschaftlichen Flächen haben eine Bodenwertigkeit von insgesamt unter 50 Bodenpunkten. Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen.

### **5.2 Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die angestrebte Satzung nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Eine Weiterentwicklung der

Wohnnutzung erscheint auch nach bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätzen möglich.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans (Fläche für Landwirtschaft) widersprechenden einer Wohnbebauung nicht explizit.

Zwar wurden in der Beteiligung der Behörden abwägungserhebliche Belange vorgebracht, die in nachfolgenden Plan-, Zulassungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind (siehe Abschnitte 3.3, 4.3 und 6), unüberwindbare Hindernisse, die der Satzung grundsätzlich entgegenstehen, wurden jedoch nicht geäußert.

Die Möglichkeit von Abwasserbeseitigung ist gemäß den eingegangenen Stellungnahmen möglich. Das Satzungsgebiet ist an das vorhandene Straßennetz angeschlossen.

Die verkehrlichen und infrastrukturellen Auswirkungen werden aufgrund der angestrebten Größenordnung der möglichen Erweiterung der Wohnnutzung als verträglich eingeschätzt. Einrichtungen der Daseinsvorsorge (z.B. Kinderbetreuung, Schulen, Gesundheitsversorgung, Einkaufsmöglichkeiten, etc.) sind in zumutbaren Entfernungen vorhanden.

Weitere öffentliche Belange sind in künftigen Genehmigungsverfahren für konkrete Vorhaben im Einzelfall zu prüfen

### **5.3 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Durch die Außenbereichssatzung wird 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.

### **5.4 Beeinträchtigung von Schutzzweck und Erhaltungszielen von Natura 2000 Gebieten**

Trotz der räumlichen Nähe zu den in Abschnitt 2.6 benannten Schutzgebieten bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand und Auswertung der Stellungnahmen der Fachbehörden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) vor. Der räumliche Geltungsbereich wurde eng um die bereits bestehenden Gebäude gezogen, so dass ein weiteres räumliches Heranrücken nur innerhalb dieses Rahmens und nur vorbehaltlich der auf der Vorhabenebene zu prüfenden Belange denkbar wäre. Auch die gesamte räumliche Ausdehnung des Satzungsgebiets und die damit ermöglichten Zulässigkeits erleichterungen erscheinen nicht geeignet, die Schutzzwecke und Erhaltungsziele nahegelegener Natura 2000-Gebiete zu beeinträchtigen.

### **5.5 Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG**

Im Satzungsgebiet und im Umfeld sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

## 5.6 Gesamtbetrachtung

Anhaltspunkte dafür, dass grundsätzliche, nicht zu beseitigende rechtliche Hindernisse für die Verwirklichung von Vorhaben im Satzungsgebiet bestehen, haben sich aufgrund der Voraussetzungsprüfung unter Berücksichtigung der Auswertung der Beteiligungen nicht ergeben.

## 6. Weitere Hinweise für nachfolgende Verfahren

Im Weiteren werden hilfreiche Hinweise aus der Grundlagenermittlung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für nachfolgende Plan-, Zulassungs- und Genehmigungsverfahren aufgeführt.

### 6.1 Erschließung

Die Anforderungen an eine ausreichende Erschließung sind im weiteren Verfahren in nachfolgenden Genehmigungsverfahren auf der Vorhabenebene im Einzelfall zu prüfen. Zur gesicherten Erschließung gehört die wegemäßige Erschließung, die Strom- und Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung sowie der Brandschutz (Löschwasserversorgung).

#### Wegemäßige Erschließung

Bei einer ausreichenden Erschließung soll insgesamt berücksichtigt werden, dass ein Mindestmaß an Zugänglichkeit der Grundstücke für Kraftfahrzeuge, und zwar nicht nur der Nutzenden der Grundstücke, sondern auch von öffentlichen Zwecken dienenden Fahrzeugen, wie z. B. diejenigen der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung, erfüllt wird.

Die wegemäßige Erschließung des Satzungsgebiets erfolgt über einen asphaltierten Fahrweg (Gemeindestraße), der im Gemeindeteil Sylvin endet. Das Befahren und Wenden auch größerer Fahrzeuge ist derzeit unter Nutzung privater Flächen möglich.

#### Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

Der Landkreis Vorpommern-Rügen hat mit Stellungnahme vom 12.03.2025 mitgeteilt, dass

- die Trinkwasserversorgung über die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen zu realisieren ist,
- die Schmutzwasserentsorgung, bis zu einem möglichen Anschluss an eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation, durch die Abwasserbehandlung dezentral mittels vollbiologischen Grundstückskläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, sowie durch das schadlose Ableiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer (Grundwasser) zu sichern ist. Das Einleiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen noch vor Baubeginn einzuholen.

- der Geltungsbereich der Satzung bezüglich der öffentlichen Niederschlagswasserentsorgung nicht erschlossen ist. Der Zweckverband kann durch Satzung regeln, dass das Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Die Grundstücke im Bereich der Außensatzung sind in der Niederschlagswasserversickerungssatzung des ZWAR nur zum Teil erfasst. Das bedeutet, dass für die nicht erfassten Grundstücke die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Einzelfall, konkret im jeweiligen Erlaubnisverfahren durch den Bauherrn zu erbringen ist. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu stellen und kann zusammen mit dem o. g. Erlaubisantrag für eine Kleinkläranlage beantragt werden.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) hat mit Schreiben vom 17.03.2025 mitgeteilt, dass

- der derzeit genutzte Gebäudebestand an den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen angeschlossen ist. Ergänzungs- bzw. Neubauten sind entsprechend anzuschließen.
- im Bereich des Plangebiets keine öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen vorhanden sind und vom ZWAR derzeit auch nicht geplant ist, entsprechende Anlagen zu bauen. Die Schmutzwasserentsorgung der bebauten Grundstücke in Sylvin erfolgt dezentral mittels privaten, vollbiologischen Kleinkläranlagen. Gleiches wäre auch aus Sicht des ZWAR für die Ergänzungs- bzw. Neubauten im Plangebiet möglich. Zuständige Genehmigungsbehörde dafür ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen. Vom Grundsatz her ist das Schmutzwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann nach § 55 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen.
- gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt. Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen unteren Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer. Gemäß Niederschlagswasserkonzept des ZWAR bestehen in Sylvin auf den bebauten Grundstücken die Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers.

### Löschwasserversorgung, Breitbandausbau

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) hat mit Schreiben vom 17.03.2025 mitgeteilt, dass

- über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen der Lösch-wasserbedarf in Sylvin gemäß DVGW-Regelwerk / Arbeitsblatt W 405 nicht gedeckt werden kann. Diesbezüglich sind gesonderte Maßnahmen erforderlich!
- wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung den Umfang zur Herstellung der Trinkwasseranschlüsse gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR überschreiten, diese zwischen dem Bauherrn bzw. den Bauherren als Erschließungsträger und dem ZWAR in einem Erschließungsvertrag zu regeln sind. Als Grundlage dafür ist dann in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.
- seitens des ZWAR in Sylvin bereits der Breitbandausbau erfolgte. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten bestehen auch für Ergänzungs- bzw. Neubauten.

Die Löschwasserbereitstellung im Ortsteil Sylvin erfolgt aktuell durch einen Graben, der regelmäßig vom Bewuchs mit Reet freigeschnitten werden muss und durch Löschwasser, das über lange Wegestrecke bereitzustellen ist. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass langfristig für den Ortsteil Sylvin eine den geltenden DIN-Vorschriften entsprechende Löschwasserversorgung geplant werden muss.

### Strom

Das versorgende Energieunternehmen hat in seiner Stellungnahme vom ... mitgeteilt, dass

- eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie derzeit abgesichert ist bzw. durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden kann. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für eine Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.
- sich Im Satzungsgebiet Niederspannungskabel befinden. Sollten dieses baubehindernd wirken, benötigen wir einen schriftlichen Antrag auf Baufeldfreimachung.

## **6.2 Vorbeugender Hochwasserschutz**

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden hat mit Stellungnahme vom 07.03.2025 mitgeteilt, dass der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Küstenabschnitt gemäß Richtlinie 2-5/2022 des Regelwerkes Küstenschutz M-V" 2,60 NHN beträgt. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Landesküstenschutzanlagen mit Schutzwirkung für den betreffenden Bereich sind weder vorhanden noch geplant.

Fast der gesamte Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich auf einer Geländehöhe unter 2,60 m NHN und kann somit im Fall von Extremereignissen Überflutungsgefährdet sein.

Für Geländehöhen unterhalb des BHW sind entsprechende Schutzmaßnahmen im Sinne des § 13 LBauO M-V notwendig (siehe Hinweis 4, Abschnitt 3.4).

Als Schutzmaßnahmen kommen z. B. eine Geländeerhöhung, bei Gebäuden zum Aufenthalt von Menschen die Festsetzung der OKFF auf BHW bei Verzicht auf Unterkellerung, die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW sowie die Berücksichtigung des BHW bei der Anordnung elektrotechnischer Anlagen und der Lagerung wassergefährdender Stoffe in Betracht.

Eine aufgrund der Stellungnahme durchgeführte stichprobenartige Auswertung der Daten des Digitalen Geländemodells (DGM) zur besseren Bewertung der Ausgangslage hat Elevationen zwischen ca. 1,1 und 2,0 m (jeweils gemessen an der straßenseitigen und rückwärtigen Gebäudeaußenwänden der Bestandsgebäude (ALKIS) bzw. an den straßenseitigen Flurstücksgrenzen sowie in etwa an der rückwärtigen Geltungsbereichsgrenze) über Geländeniveau im Geltungsbereich der Satzung ergeben. Diese Daten sind mit Ungenauigkeiten behaftet und können somit nur einer ersten Einschätzung dienen. Die Auswertung zeigt, dass Hochwasserschutzmaßnahmen voraussichtlich erforderlich sein werden, die bestehenden Höhenlagen sich deutlich unterscheiden und mindestens Höhen über 1,1 m über NHN vorhanden sind. Je nach Lage und Anordnung künftiger Vorhaben sind demnach unterschiedliche und unterschiedliche aufwändige Maßnahmen zum vorsorgenden Hochwasserschutz erforderlich. Die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen kann sich somit auch unterschiedlich auf die Baukosten bzw. die Wirtschaftlichkeit künftiger Vorhaben auswirken.

Die konkrete Höhenlage und das sich hieraus ergebende Gefährdungspotential sollte mittels einer auf NHN bezogenen Vermessung auf der Ebene einzelner Vorhaben in nachfolgenden Verfahren ermittelt werden.

Durch die Außenbereichssatzung Sylvin werden keine Baurechte begründet, sondern im Rahmen des Zulässigkeitsrechts des § 35 für bestimmte Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen, ohne den Gebietscharakter des Außenbereichs zu verändern.

In nachfolgenden Plan-, Genehmigungs- oder sonstigen Zulassungsverfahren ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall gemäß den Vorschriften des § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu prüfen. Zu den zu prüfenden Belangen gehört u.a. auch der Hochwasserschutz.

§ 5 Abs. 2 WHG verpflichtet jede von Hochwasser betroffene Person zur Eigenvorsorge und Schadensminderung, insbesondere zur Nutzungsanpassung. Insofern steht die Gemeinde in der Pflicht, künftige Bauherren im Risikogebiet auf die latent bestehende Hochwassergefahr hinzuweisen. Deshalb wird textlich nachrichtlich übernommen, dass das Satzungsgebiet fast vollständig in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs 1 Wasserhaushaltsgesetz liegt (siehe Abschnitt 3.3). Die Abgrenzung potenzieller Überflutungsflächen ist der Anlage 2 zu entnehmen (siehe Abschnitt 7).

Die Belange des vorsorgenden Hochwasserschutzes sind im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren für Vorhaben einzelfallbezogen zu prüfen und ggf. können Genehmigungen mit Schutzmaßnahmen beauftragt werden. Textliche Bestimmungen zur Zulässigkeit hinsichtlich des vorbeugenden Hochwasserschutzes in der Satzung sind nicht erforderlich.

## 7. Anlagen

### Anlage 2: Vorsorgender Hochwasserschutz, Karten potenzieller Überflutungsräume für ein Ereignis seltener (Extremereignis) und mit mittlerer Wahrscheinlichkeit

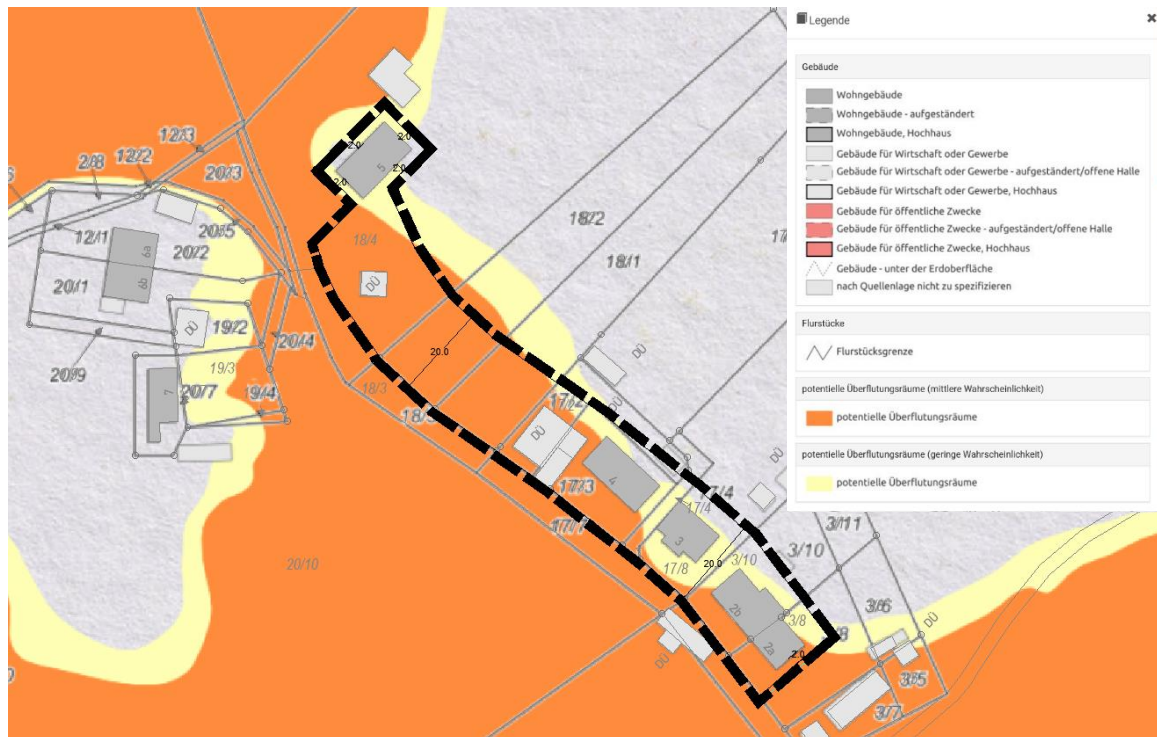


Abbildung Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Sylvin (schwarz-gestrichelte Linie) und potenzielle Überflutungsräume für ein Ereignis seltener (gelb) und mit mittlerer (orange) Wahrscheinlichkeit/ Extremereignis

Quelle: Atlas VR, <https://geodienste.lk-vr.de/mp/AtlasVR/?layerIDs=6,50,158&visibility=true,true,true&transparency=0,0,0&center=371271,6021734&zoomlevel=3#>, Zugriff am 09.05.2025, Karte

### Erläuterung

Potenzielle Überflutungsräume für ein Ereignis seltener Wahrscheinlichkeit/ Extremereignis: Im Binnenbereich entspricht dies einem 200-jährlichen Ereignis (HQ 200 / HW 200) mit Deichversagen, im Bereich der Küste wird ein 200-jährliches Ereignis (HW 200) zuzügliches eines Zuschlages von 50 cm (Klimaanpassung) herangezogen und die Annahme eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen getroffen.

Potenzielle Überflutungsräume für ein Ereignis mittlerer Wahrscheinlichkeit: Im Binnenbereich entspricht dies einem 100-jährlichen Ereignis (HQ 100 / HW 100), im Bereich der Küste wird ein 200-jährliches Ereignis (HW 200) herangezogen.

Risikogebiete nach Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) sind als Kombination von potentiellen Überflutungsflächen und signifikantem Schadenspotential definiert. Die hier dargestellten potentiellen Überflutungsräume beinhalten sowohl die Risikogebiete gemäß HWRM-RL als auch darüberhinausgehende Flächen, die unabhängig vom Schadenspotential sind. Die potentiellen Überflutungsräume informieren folglich darüber, bis wohin in welchem Szenario (häufig, mittel, selten) Überflutungen auftreten können. Im Binnenbereich liegt für das Land M-V keine flächendeckende Kulisse vor, da die hydraulischen Modellierungen nur für Bereiche mit potentiell signifikantem Risiko gemäß Artikel 4 der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie erarbeitet

**Anlage 3:** Karte Küsten- und Gewässerschutzstreifen M-V nach § 29 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)

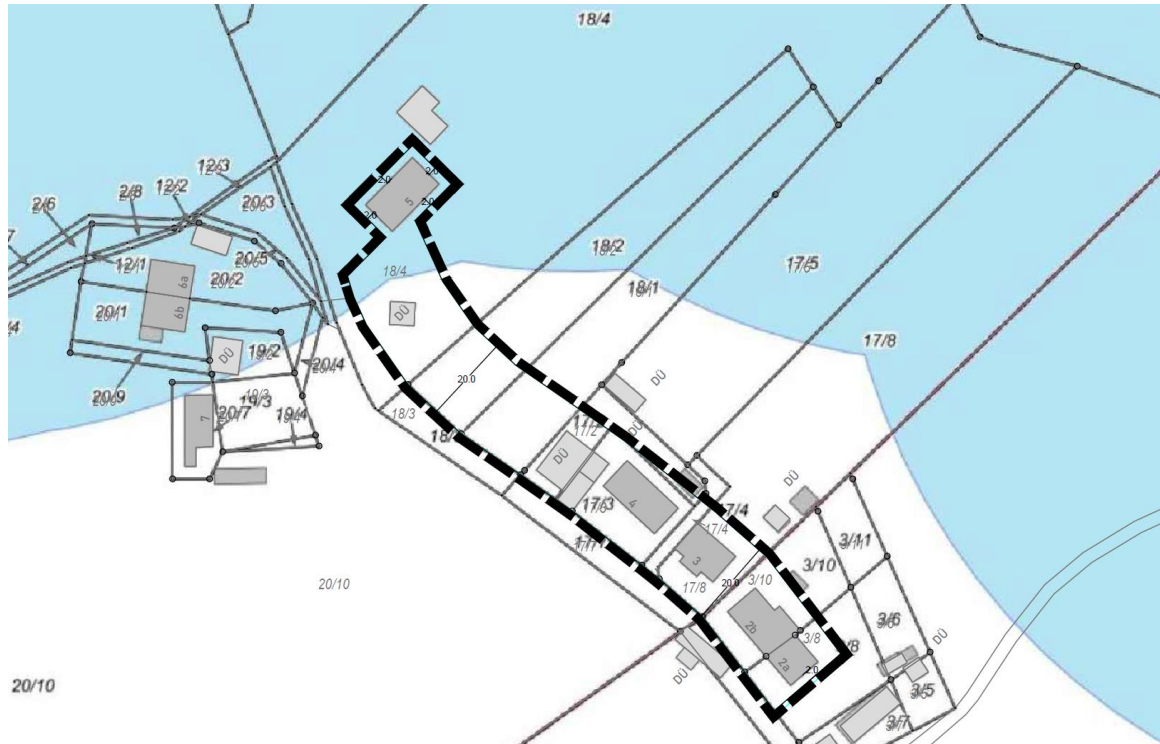


Abbildung Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Sylvin (schwarz-gestrichelte Linie) und Küstenschutzstreifen (hellblau)

Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, Zugriff am 09.05.2025, Küsten- und Gewässerschutzstreifen lt. NatSchAG MV, Datensatz des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V

Wichtiger Hinweis: Diese Karte gibt die ungefähre Lage der Küsten- und Gewässerschutzstreifen wieder. Die zur Definition herangezogenen Gewässergeometrien weisen eine heterogene Aktualität und Genauigkeit auf. Mittelwasserlinien von Gewässern unterliegen zudem naturgemäß Veränderungen. Im konkreten Einzelfall ist folglich immer die aktuelle Mittelwasserlinie zu ermitteln und ausgehend von dieser der Schutzstreifen auszumessen.

§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V: An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.