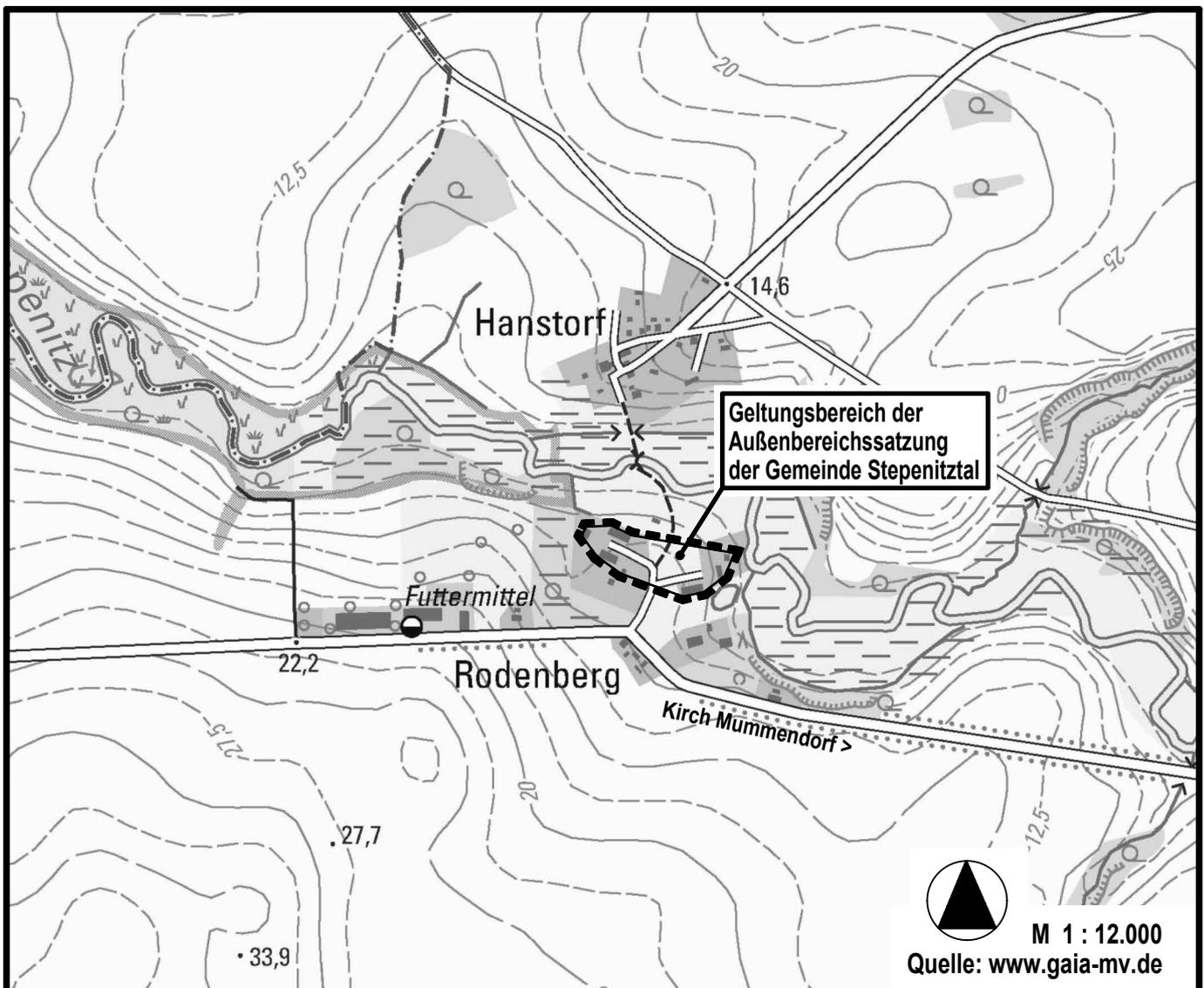


BEGRÜNDUNG ZUR AUßENBEREICHSSATZUNG DER GEMEINDE STEPENITZTAL

FÜR EINEN TEILBEREICH
IM ORTSTEIL RODENBERG

nach § 35 Abs. 6 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 27. September 2022

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Außenbereichssatzung der Gemeinde Stepenitztal für einen Teilbereich im Ortsteil Rodenberg gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsanlass und Erforderlichkeit	3
2. Allgemeines	3
2.1 Räumliche Abgrenzung	3
2.2 Plangrundlage	3
2.3 Bestandteile der Satzung	3
2.4 Planverfahren	3
2.4.1 Voraussetzungen für die Erstellung einer Außenbereichssatzung	4
2.4.2 Verfahrensablauf	5
2.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen	5
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	6
4. Beschreibung des Plangebietes	6
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.2 Gebiets- und Bestandsituation	6
4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	6
4.4 Verkehrliche Anbindung und Erschließung	14
5. Inhalte der Satzung	16
5.1 Außenbereichssatzung	16
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	17
5.3 Örtliche Bauvorschriften	17
5.4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
6. Flächenbilanz	17
7. Immissionsschutz	17
8. Umweltbelange	18
8.1 Boden- und Klimaschutz	18
8.2 Naturschutz	18
8.3 Artenschutzrechtliche Belange	18
8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	18
9. Auswirkungen der Planung	18

10.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	18
TEIL 2	Ausfertigung	21
1.	Beschluss über die Begründung	21
2.	Arbeitsvermerke	21

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit

An die Gemeinde Stepenitztal wurde der Antrag herangetragen, eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich der Ortslage Rodenberg aufzustellen. Die Gemeinde Stepenitztal hat am 22.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gefasst, um die rechtlichen Grundlagen für die Bebauung im nordöstlichen Teil von Rodenberg zu schaffen. Vorausgegangen waren Anträge zur Wiedernutzbarmachung des Gebäudes mit der Hausnummer 8 auf dem Flurstück 64 der Gemarkung Rodenberg Flur 1.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die Wohnzwecken und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB. Dabei kann den Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

2. Allgemeines

2.1 Räumliche Abgrenzung

Die Außenbereichssatzung berücksichtigt Flächen im nordöstlichen Teil der Ortslage Rodenberg. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,88 ha. Es handelt sich um Flächen im nordöstlichen Ortsbereich.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage für die Außenbereichssatzung dient ein Lage- und Höhenplan, erstellt durch das Vermessungsbüro Apolony, Bülower Straße 24, 19217 Rehna. Zusätzlich wurden die Daten und Angaben vom Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) genutzt.

Die Plangrundlage berücksichtigt die innerorts vorhandene Bebauung und Umgebungssituation. Für das Flurstück 64 der Flur 1 der Gemarkung Rodenberg sind zusätzlich Höhenangaben und die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen in Bezug auf die Höhe berücksichtigt.

2.3 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung der Gemeinde Stepenitztal für einen Teilbereich der Ortslage Rodenberg besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit dem Satzungstext,
- Verfahrensvermerke.

Der Außenbereichssatzung wird diese Begründung beigelegt.

2.4 Planverfahren

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB durch Erlass einer Satzung Möglichkeiten für die Bebauung im geprägten Außenbereich vorzubereiten. Mit der Außenbereichssatzung werden die Voraussetzungen für

die Bebauung geschaffen. Die Darstellung eines Flächennutzungsplanes, der sich ohnehin in Aufstellung befindet, stehen der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht entgegen; auch wenn es sich nicht um Bauflächen handelt. Die erforderlichen Beteiligungsverfahren werden in Verbindung von § 13 BauGB mit § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB angewendet.

2.4.1 Voraussetzungen für die Erstellung einer Außenbereichssatzung

Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 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. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
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 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. § 10 Abs. 3 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt. Die Gemeinde haben die Möglichkeit nach § 35 Abs. 6 Satz 3 Festsetzungen zu treffen. Hier heißt es: „In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden (§ 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB).“

Die Außenbereichsflächen fügen sich in die vorhandene städtebauliche Struktur und Umgebung ein. Ein Ausufer in die offene Landschaft ist nicht zu befürchten. Es handelt sich gewissermaßen um eine Arrondierung der bebauten Bereiche der Ortslage Rodenberg.

Die zulässigen Vorhaben bedürfen keiner Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landes UVP-Gesetz M-V unterliegen.

Im nördlichen Anschluss an die Satzung, getrennt durch Grundstücksfreiflächen befinden sich Gebiete der Natura 2000-Schutzgebietskulisse. Aufgrund der Lage der Flächen im Bereich der Außenbereichssatzung und der „Arrondierung der Ortslage“ können erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Die Flächen der Satzung befinden sich außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen. Durch die Aufstellung der Satzung ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Aus Sicht der Gemeinde Stepenitztal sind somit die Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung gegeben.

2.4.2 Verfahrensablauf

Es sind die Verfahrensregeln nach § 35 Abs. 6 BauGB für die Außenbereichssatzung anzuwenden. Das Verfahren richtet sich somit nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB. § 10 Abs. 3 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal hat den Aufstellungsbeschluss zur Schaffung von Baurecht für die Außenbereichssatzung in einem Teilbereich von Rodenberg am 22.06.2021 gefasst.

Im Rahmen des Planverfahrens ist die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Grundlage ist der Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal.

Die Ausführungen zu dem Verfahrensablauf werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 G des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Stepenitztal geht davon aus, dass die Planung in Übereinstimmung mit den überörtlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht. Die Gemeinde Stepenitztal verfügt für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Papenhusen noch nicht über einen Flächennutzungsplan. Dieser befindet sich in Aufstellung. Nach den ersten Zielsetzungen für die Erstellung des Flächennutzungsplanes geht die Gemeinde davon aus, dass die Ortslage Rodenberg weiterhin dem Außenbereich zugeordnet ist. Die weitere Bearbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Ortsteil Rodenberg in der Gemeinde Stepenitztal liegt kein Flächennutzungsplan vor. Der Flächennutzungsplan befindet sich in Aufstellung. Es ist weiterhin vorgesehen, die Ortslage Rodenberg aufgrund der Bewertung der städtebaulichen Struktur und der Bewertung des Gesamtgemeindegebietes mit den Hauptorten im Gemeindegebiet im Außenbereich zu belassen. Ohne Satzung wäre die Bebauung nicht möglich.

4.2 Gebiets- und Bestandsituation

Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden die Flächen der Ortslage hinsichtlich ihrer Zugehörigkeit und zum städtebaulichen Zusammenhang der Ortslage Rodenberg geprüft. Rodenberg stellt sich nicht als im Zusammenhang bebaute Ortslage im Sinne des § 34 BauGB dar. Der von der Satzung berührte Bereich verbindet die Gebäude der Ortslage und eröffnet Raum für die begründete Bebauung noch nicht bebauter Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung (sh. Abb. 1).

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Nördlich an das Satzungsgebiet schließen sich Gebiete der europäischen Schutzgebietskulisse, Natura 2000-Schutzgebietskulisse an.

Es handelt sich um die folgenden Gebiete

Europäisches Vogelschutzgebiet Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine EU-Nummer: DE 2233-401 (sh. Abb.2) und um das

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen EU-Nummer: DE 2132-303 (sh. Abb.3).

Erhebliche Auswirkungen können durch Bebauung und Grundstücksnutzung ausgeschlossen werden. Flächen der Schutzgebiete werden nicht in Anspruch genommen.

Die Bebauung ist bereits vorhanden. Ergänzende Bebauung rückt nicht näher an die oben genannten Schutzgebiete heran.



Abb. 1: Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (weiß) ohne Maßstab, Quelle: ©GeoBasis-DE/MV 2022

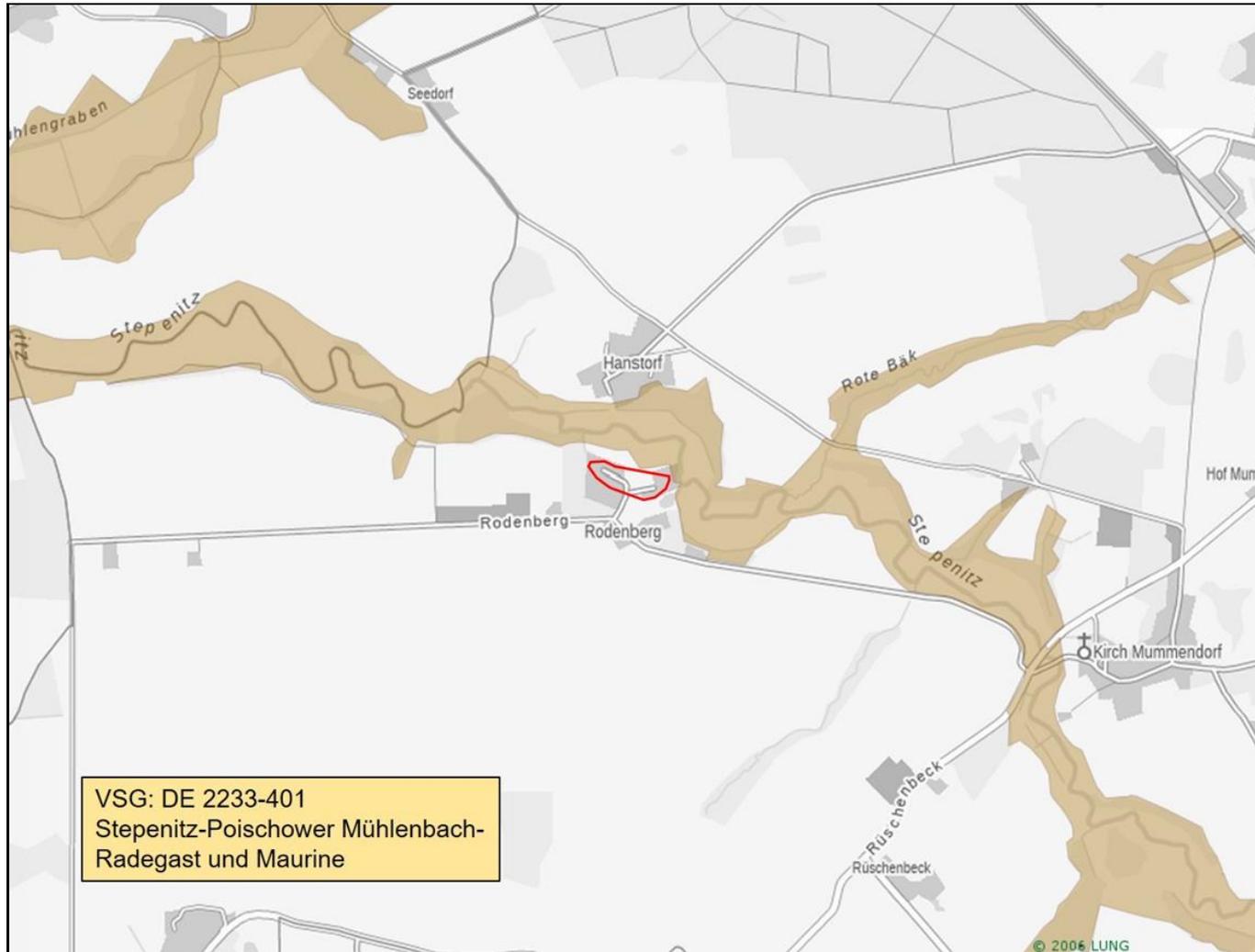


Abb. 2: Darstellung der internationalen Schutzgebiete (VSG) in der Umgebung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.04.2022, mit eigener Bearbeitung)

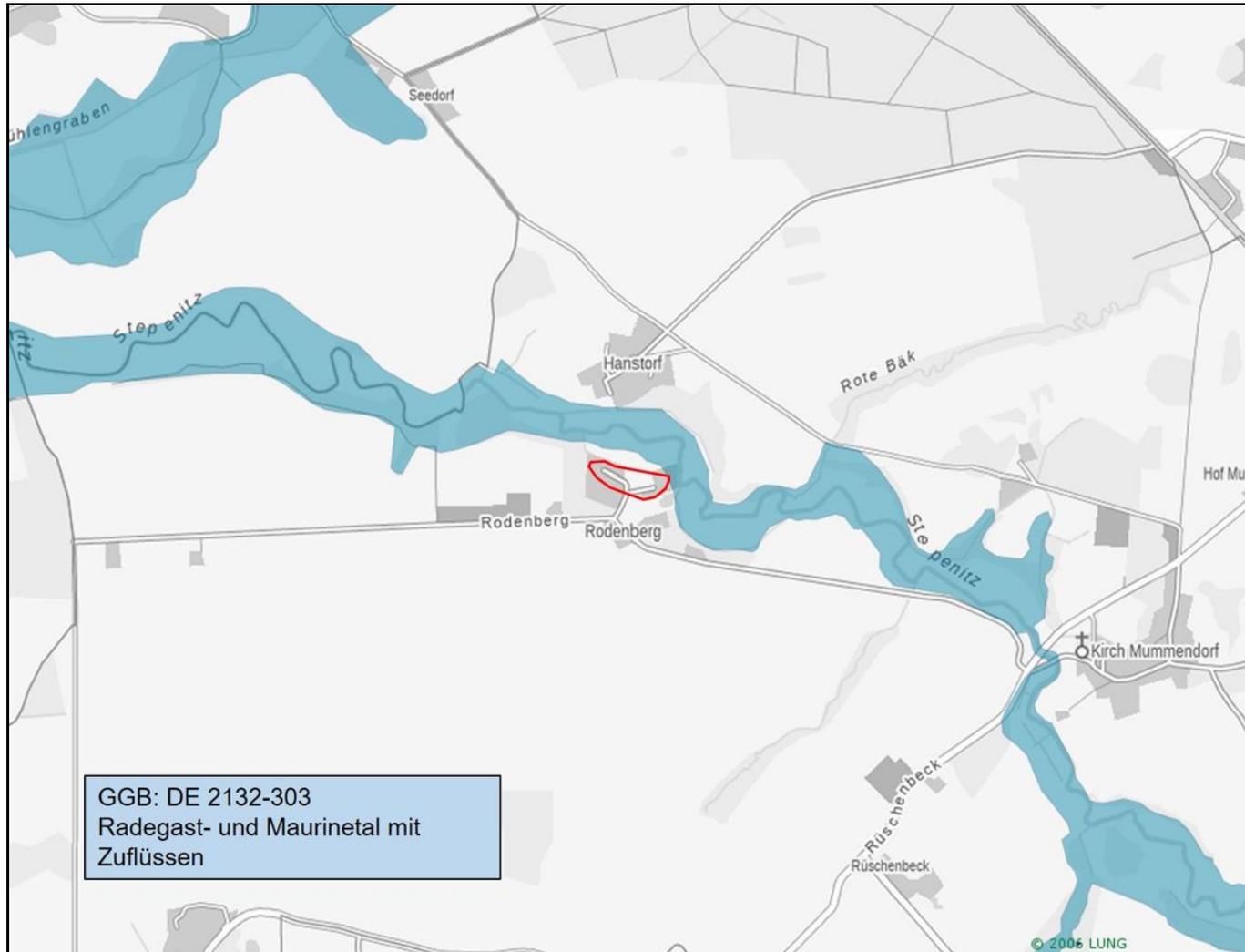


Abb. 3: Darstellung der internationalen Schutzgebiete (GGB) in der Umgebung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.04.2022, mit eigener Bearbeitung)

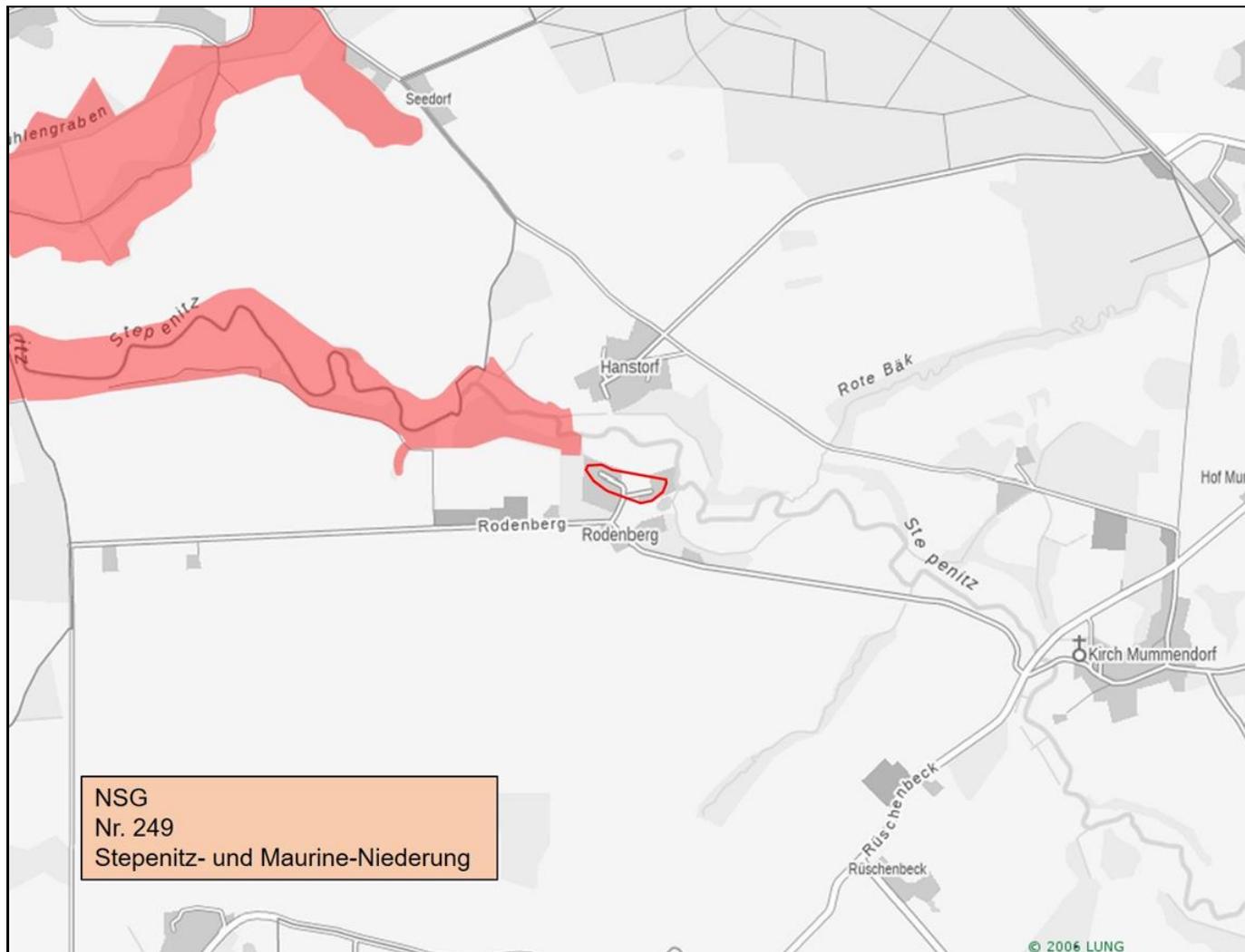


Abb. 4: Darstellung der internationalen Schutzgebiete (NSG) in der Umgebung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.04.2022, mit eigener Bearbeitung)

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

In der unmittelbaren Umgebung, nordwestlich/westlich anschließend befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) Nr. 249 „Stepenitz-Maurine-Niederung“ (sh. Abb. 4). Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung der Außenbereichssatzung sind nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet (LSG) nicht zu erwarten.

In der unmittelbaren Umgebung des Gebietes der Satzung befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete. Somit sind keine Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete zu befürchten.

Wasserschutzgebiete

Das Gebiet der Satzung befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. In weiterer nördlicher Entfernung befindet sich die Trinkwasserschutzzone IIIB (sh. Abb.5).

Gewässerschutzbereiche

Der Bereich der Satzung befindet sich außerhalb des Gewässerschutzbereiches der Stepenitz.

Geschützte Biotope

Die gemäß Kartenportal zu berücksichtigenden Naturschutzbelange und geschützten Biotope sind zu berücksichtigen. Eine örtliche Inaugenscheinnahme fand statt. Die in der Satzung und in der Umgebung vorhandenen geschützten Bereiche werden im Rahmen der Satzung beachtet. Auswirkungen sind auf die außerhalb des Satzungsbereiches gelegenen Biotope nicht zu erwarten. Für den innerhalb des Satzungsbereiches gelegenen Gehölzbestand sind vorhandene Zufahrten zu nutzen, um hier die Anbindung zu sichern und die Auswirkungen zu reduzieren. (sh. Abb.6)

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Übereinstimmung zwischen den übergeordneten Zielen des Naturschutzes und der natürlichen Ausstattung hergestellt werden kann.

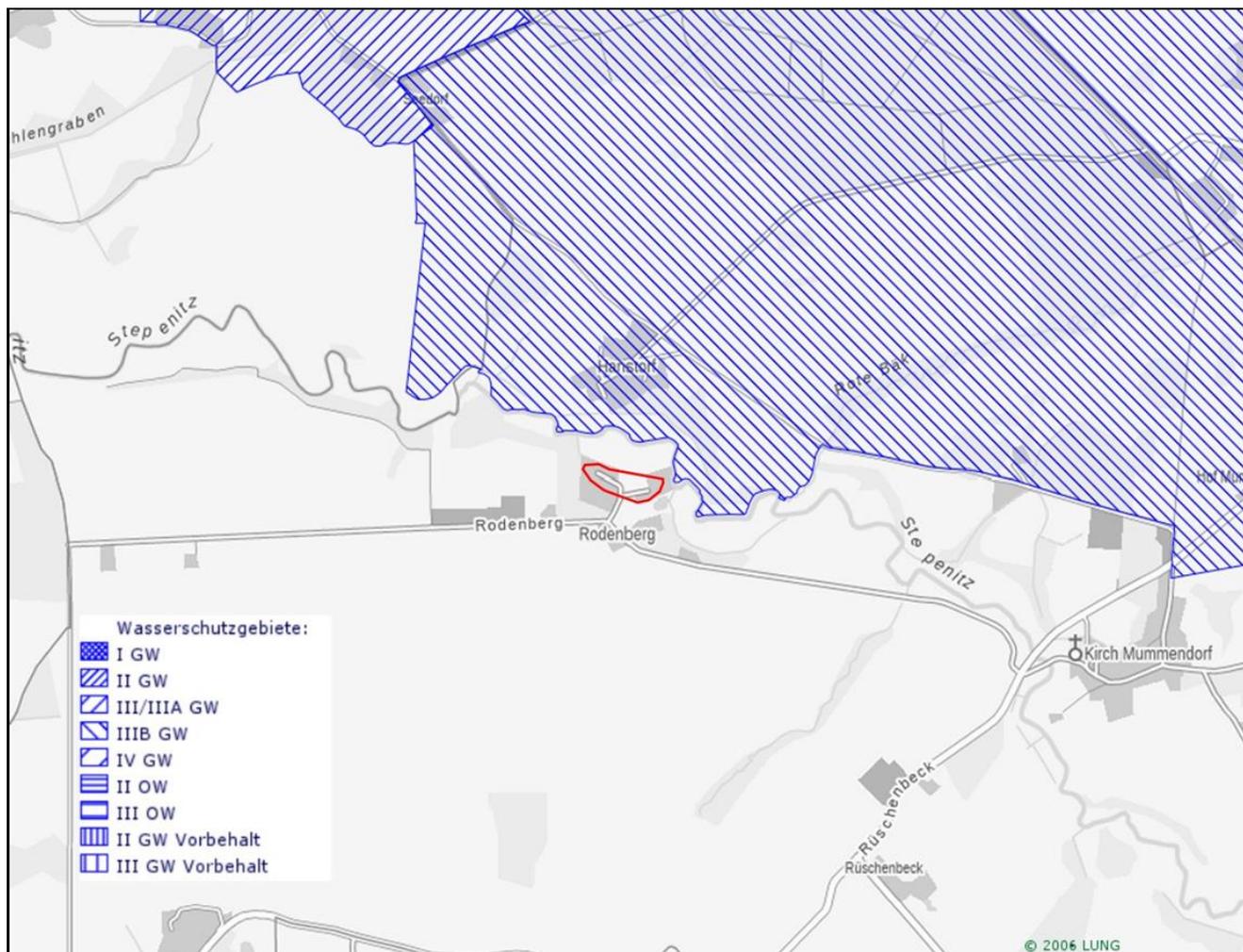


Abb. 5: Darstellung der Trinkwasserschutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.04.2022, mit eigener Bearbeitung)

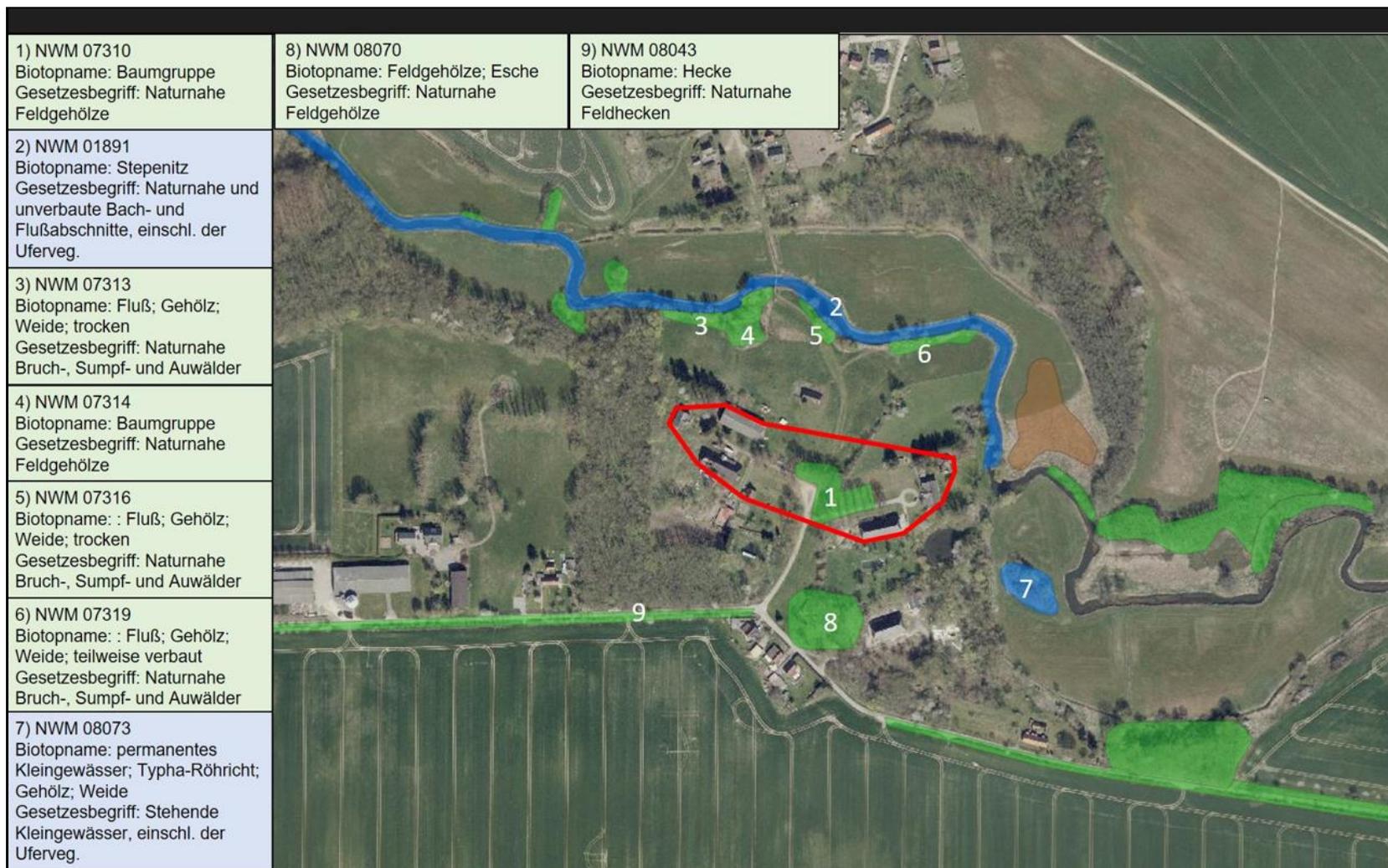


Abb. 6: Darstellung der geschützten Biotope in der Umgebung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.04.2022, mit eigener Bearbeitung)

Schlussbemerkung:

Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete und Schutzobjekte in der Umgebung ist unter Berücksichtigung der Lage der Außenbereichssatzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten nicht gegeben.

4.4 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Erreichbarkeit der Grundstücke ist über die Ortsstraße Rodenberg gesichert. Grundstückszufahrten von der Ortsstraße sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Bäume herzustellen. Vorhandene Zuwegungen bzw. der vorhandene Weg ist zu nutzen.

Innerhalb der Satzung ist eine Wasserversorgungsleitung vorhanden. Die Wasserversorgungsleitung ist dauerhaft zu sichern bzw. im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen ist ein Ersatz der Leitung über das Grundstück zu regeln. In diesem Zusammenhang ist auch eine adäquate Lösung für den Verlauf des Geh- und Radweges zu vereinbaren.

Innerhalb des Bereiches der Satzung ist Leitungsbestand vorhanden. Für den Verlauf von Leitungen und für die verbindenden Wegeverbindungen im Ortsteil Rodenberg sind im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung adäquate Lösungen zu vereinbaren. Ggf. ist die Leitung zu verlegen. Für den Wegeverlauf ist eine neue Trasse für die öffentliche Begehrbarkeit/zugunsten der Allgemeinheit zu bestimmen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Ortslage Rodenberg erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG).

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung der Ortslage Rodenberg erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Die Nachweise zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und bereits zur Grundlage der Abwägung zu machen.

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist eine Kleinkläranlage herzustellen. Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers sind die Möglichkeiten zur Rückhaltung auf dem Grundstück vor Ableitung zu nutzen. Vorzugsweise ist die Versickerung zu prüfen oder Voraussetzungen für die Versickerung zu schaffen. Vorzugsweise können Rückhaltemöglichkeiten auf dem Grundstück geschaffen werden, um das anfallende Oberflächenwasser verzögert abzuleiten. Dies wird im Rahmen des Planverfahrens abgestimmt.

Löschwasserbereitstellung

Der Brandschutz in der Ortslage Rodenberg ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Stepenitztal sicherzustellen. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

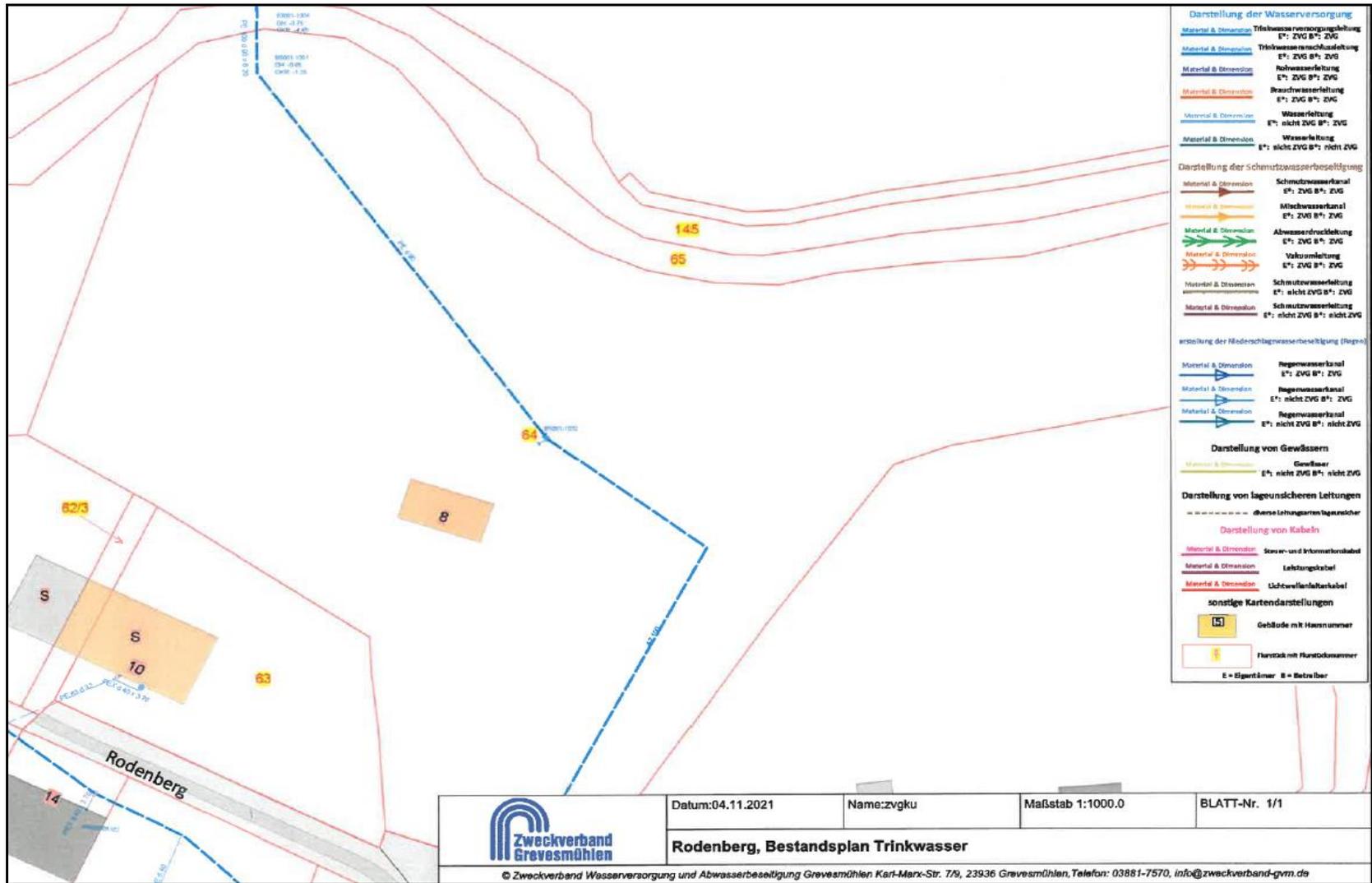


Abb. 7: Leitungsplan der Trinkwasserleitung des ZVG, Stand 04.11.2021

Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind.

Da sich die neuen Grundstücke für die ergänzende Bebauung innerhalb des Bebauungszusammenhangs befinden, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung, so wie bereits derzeit bei der vorhandenen Bebauung, durch das vorhandene Leitungsnetz des Zweckverbandes bzw. durch vorhandene Löschwasserentnahmestellen abgesichert werden kann. Die Anforderungen sind im Brandschutzbedarfsplan zu beachten.

Gasversorgung

Die Möglichkeiten der Gasversorgung werden unter Berücksichtigung des Bestandes im weiteren Planverfahren abgestimmt. Auf die Verwendung regenerativer Energien wird orientiert.

Elektroenergieversorgung

Der Ortsteil Rodenberg wird durch die E.DIS AG mit elektrischer Energie versorgt. Es ist davon auszugehen, dass Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz der E.DIS AG möglich sind. Eine Beteiligung erfolgt im Verfahren.

Telekommunikation

Die Ortslage Rodenberg ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG möglich sind und die Angebote der WEMACOM AG in Anspruch genommen werden.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Nordwestmecklenburg.

5. Inhalte der Satzung

5.1 Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB)

Mit der Außenbereichssatzung wird derjenige bebaute Bereich im Außenbereich begrenzt, in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und in dem die Gemeinde bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben zulässig sind. Mittels einer Außenbereichssatzung schaffen diese Flächen die rechtliche Grundlage für eine Neubebauung innerhalb des Satzungsbereiches. Die Gemeinde Stepenitztal macht von der Möglichkeit Gebrauch für die Außenbereichsflächen einzelne Festsetzungen zu treffen, die sich an der örtlichen Umgebung orientieren (unter Bezug auf § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB). Die

Überprüfung und Abstimmung bezüglich des Gebäudes mit Haunummer 8 ergab, dass im Zuge der Aufstellung einer Außenbereichssatzung keine planungsrechtlichen Grundlagen für eine Ersatzbebauung oder eine Sanierung des Gebäudes geschaffen werden können.

Die vorhandene Bebauung stellt den Rahmen für die Neubebauung hinsichtlich Art der baulichen Nutzung und Maß der baulichen Nutzung dar. Ortstypisch ist eine gemischte Nutzungsstruktur mit überwiegender Wohnnutzung.

Erforderliche Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Gemeinde verzichtet auf umfassende Festsetzungen. Aufgrund der Örtlichkeit ist die Möglichkeit der Neubebauung begrenzt. Die Bebauung soll sich an der im Ort vorhandenen und typischen Bebauung orientieren. Vorgaben zu Zahl der Wohneinheiten werden nicht als erforderlich angesehen.

- (1) Vorhaben für Hauptnutzungen gemäß § 2 sind nur innerhalb der Grenzen der Außenbereichssatzung der Gemeinde Stepenitztal für einen Teilbereich im Ortsteil Rodenberg zulässig.
- (2) Vorhaben gemäß § 2 sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Festlegungen zu örtlichen Bauvorschriften werden nicht getroffen und werden nicht als erforderlich angesehen.

5.4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen der Aufstellung einer Außenbereichssatzung nicht erforderlich. Ausgleichs- und Ersatzregelungen erfolgen im Rahmen der Einzelfallbetrachtung und konkreter Antragsverfahren.

6. Flächenbilanz

Die Außenbereichssatzung nimmt eine Größe von ca. 1,88 ha ein.

7. Immissionsschutz

In Angrenzung an die bebaute Ortslage befinden sich bewirtschaftete und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier ist das Auftreten gelegentlich von Emissionen durch die Bewirtschaftung gegeben. Diese müssen als ortsüblich hingenommen werden. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an landwirtschaftlich genutzte Flächen heran als die bereits bestehende Bebauung. Die Planung führt somit nicht zur Verschärfung möglicher Immissionskonflikte. Auswirkungen durch Straßenverkehrslärm sind nicht zu befürchten.

8. Umweltbelange

8.1 Boden- und Klimaschutz

Mit der Festsetzung der Außenbereichsflächen werden Flächen des Siedlungsraumes des Außenbereiches in Anspruch genommen, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Da es sich um Flächen handelt, die bereits verkehrlich erschlossen sind und die Ortslage arrondiert wird, wird diese Vorgehensweise als geeignet angesehen, den Bedarf von dringend benötigtem Wohnraum für die Gemeinde Stepenitztal abzusichern ohne jedoch die Qualität des Innenbereiches zu erreichen.

8.2 Naturschutz

Unter Berücksichtigung der Lage der Grundstücke wird von einer Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des Naturschutzes ausgegangen.

8.3 Artenschutzrechtliche Belange

Unter Berücksichtigung der Standortanforderungen ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Stepenitztal keine weitreichenden Anforderungen. Lebensräume von artenschutzrechtlicher Relevanz werden nicht berührt. Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes sind zu beachten.

8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zusammenhang mit konkreten Antragsverfahren zu bestimmen. Dies wird auf die Ebene des Bauantragsverfahrens verlagert.

9. Auswirkungen der Planung

Die im Ort vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen werden beachtet. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen, da es sich um die Arrondierung einer vorhandenen Ortslage handelt. Die Arrondierung erfolgt mit dem Ziel, vorhandene Infrastruktur Straße und Ver- und Entsorgungsanlagen zu nutzen. Die Belange von Natur und Umweltschutz sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich nicht erheblich betroffen; erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in zukünftigen Bauantragsverfahren zu regeln.

Mit der Abgrenzung wird keine Innenbereichsqualität für diesen Teil der Ortslage Rodenberg erreicht.

Es wird davon ausgegangen, dass mit Umsetzung der Planung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Durch die Planung sind insgesamt keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise gelten gemäß den inhaltlichen Festsetzungen.

(1) Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

(2) Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

(3) Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

(4) Altlasten

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

(5) Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass zum Schutz der Brutvögel

eine eventuelle Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar durchgeführt werden sollte.

Amphibien und Reptilien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus Gruben/Vertiefungen zu entfernen sind.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

(6) Gehölzschutzmaßnahmen

Zum Schutz und Erhalt von Bäumen sind im Rahmen von Leitungsverlegungen sowie der Errichtung der baulichen Anlagen die aktuell geltenden, gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien einzuhalten und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen umzusetzen.

(7) Gewässerschutz

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

(8) Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial

Hinsichtlich der Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial wird auf den § 40 Abs. 1 BNatSchG verwiesen. Dies ist durch entsprechende Zertifizierungen des Pflanzmaterials nachzuweisen.

