

# TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1

### Anlass und Ziel der Planung

Um für die im Außenbereich befindlichen Flurstücke eine städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erforderlich. Um eine Bebauung zu ermöglichen, wird mit der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) für die betroffenen Grundstücke ein Planungsrecht geschaffen. Die Außenbereichssatzung dient dazu, dass Wohnzwecken dienende Bauvorhaben einzelne öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht entgegenstehen. Im Geltungsbereich der Satzung sind Bauvorhaben genehmigungspflichtig.

## § 2

### Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt in dem Bereich "Neu Pampow - Am Kieferneck". Das Satzungsgebiet ist im Plan dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wüstmark, Flur 4 folgende Flurstücke: 56/1, 56/6, 56/7, 56/8, 56/9, 56/10, 56/11, 56/13, 56/14, 56/15, 56/16, 56/17, 56/18. Der Flächennutzungsplan stellt den zur Entwicklung vorgesehenen Bereich als Fläche für Landwirtschaft dar. Neu Pampow ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Somit können Wohnzwecken dienende Vorhaben gem. § 35 Abs. 6 BauGB innerhalb einer Außenbereichssatzung planungsrechtlich zulässig werden.

## § 3

### Rechtsfolge

Im Geltungsbereich der Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie

- a) einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- b) die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben bleibt unberührt.

## § 4

### Sachlicher Anwendungsbereich

Vorhaben im Sinne des § 3 Satz 1 sind:

1. Folgende Wohnzwecken dienende Vorhaben:

- a) Errichtung von Wohngebäuden, die sich in die nähere Umgebung einfügen,
- b) Erweiterung von Wohngebäuden, auch wenn sie von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 nicht erfasst werden, bis zu einer Größe von 50 von hundert des vorhandenen Gebäudes.
- c) Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken, wenn die äußere Gestalt der baulichen Anlagen im wesentlichen erhalten bleibt, bei Erfüllung von a und b.

## § 5

### Ausgleichsbedarf für die geplante Bebauung

Der Ausgleichsbedarf für die geplanten Eingriffe in Natur- und Landschaft (Flächeversiegelung durch Baumaßnahmen) sind durch Gehölzpflanzungen im Satzungsgebiet auszugleichen.

Pro 10 m<sup>2</sup> zusätzlicher Versiegelung durch eine Bebauung und weitere Flächenversiegelung sind 10m einreihige einheimische Laubgehölzhecken zu pflanzen bzw. oder pro 25 m<sup>2</sup> zusätzlicher Versiegelung ist 1 einheimischer Laubbaum mit 14/16 cm Stammumfang als Hochstamm bzw. 1 Obstbaum mit 10/12 cm Stammumfang als Hochstamm zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Bei teilversiegelten Platz- und Wegeflächen halbiert sich der Ausgleichsbedarf.

## § 6

### Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## HINWEIS

In der Nähe des Satzungsgebietes befindet sich eine als Wald zu identifizierende Fläche. Im Abstandsbereich von 30 m zum Wald ist die Errichtung baulicher Anlagen, welche dem zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen untersagt.

Diese Regelung wird im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Im Gewerbegebiet Am Fährweg wurde die Genehmigung für ein Biomassekraftwerk erteilt. Die Maximalwerte liegen im Satzungsgebiet unter 2% Geruchsstundenhäufigkeit und sind somit irrelevant im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinien MV.