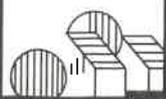
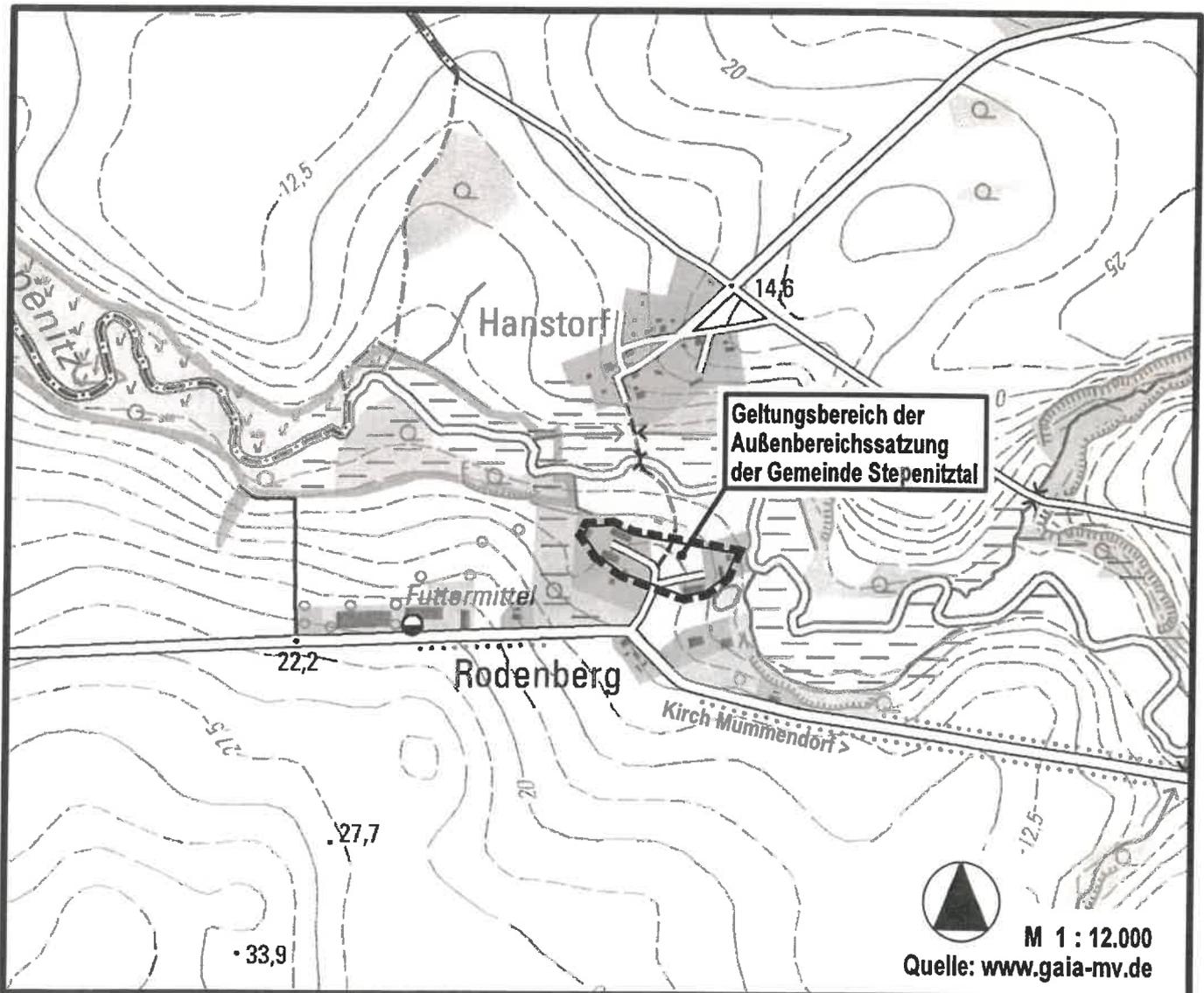


BEGRÜNDUNG ZUR AUßENBEREICHSSATZUNG DER GEMEINDE STEPENITZTAL

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: 24. Oktober 2023

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

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

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
Teil 1	Städtebaulicher Teil	3
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	7
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	7
4.4	Verkehrliche Anbindung und Erschließung	15
5.	Inhalte der Satzung	19
5.1	Außenbereichssatzung	19
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
5.3	Örtliche Bauvorschriften	21
5.4	Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	21
6.	Flächenbilanz	22
7.	Immissionsschutz	22
8.	Umweltbelange	22
8.1	Boden- und Klimaschutz	22
8.2	Naturschutz	22
8.3	Artenschutzrechtliche Belange	22
8.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	22
8.5	Natura 2000-Schutzgebietskulisse	23
9.	Auswirkungen der Planung	23

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	24
---	-----------

TEIL 2	Ausfertigung	27
---------------	---------------------	-----------

1. Beschluss über die Begründung	27
---	-----------

2. Arbeitsvermerke	27
---------------------------	-----------

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
------------------------------	--------------

Abb. 1: Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (weiß) ohne Maßstab, Quelle: ©GeoBasis-DE/MV 2022	8
Abb. 2: Darstellung der internationalen Schutzgebiete (VSG) in der Umgebung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung	9
Abb. 3: Darstellung der internationalen Schutzgebiete (GGB) in der Umgebung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung	10
Abb. 4: Darstellung der internationalen Schutzgebiete (NSG) in der Umgebung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung	11
Abb. 5: Darstellung der Trinkwasserschutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung	13
Abb. 6: Darstellung der geschützten Biotope in der Umgebung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung	14
Abb. 7: Leitungsplan der Trinkwasserleitung des ZVG, Stand 04.11.2021	17

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 Ausufern 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 Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 28.03.2023 bis einschließlich 28.04.2023 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und TÖB ist mit Schreiben vom 11.04.2023 erfolgt. Die Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und TÖB ist durch die Gemeindevertretung am 24.10.2023 erfolgt. Auf der Grundlage der Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens unter Wertung der privaten und öffentlichen Belange wurde der Abwägungs- und der Satzungsbeschluss gefasst.

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 (Naturschutzausführungs-

gesetz) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. 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.

Die Gemeinde Stepenitztal hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens beteiligt. In der Stellungnahme vom 10.05.2023 hat das Amt mitgeteilt, dass mit dem Vorhaben die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt werden. Somit kann die Gemeinde davon ausgehen, dass die Belange der Raumordnung und Landesplanung entsprechend beachtet sind und Einvernehmen mit den übergeordneten Planungen besteht.

Die Gemeinde Stepenitztal verfügt für den Ortsteil Rodenberg bisher nicht über einen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde Stepenitztal wurde durch die Fusion der ehemaligen Gemeinden Mallentin, Börzow und Papenhusen gebildet. Während die Teilbereiche der ehemaligen Gemeinden Mallentin und Börzow über Flächennutzungspläne verfügen, ist dies für die ehemalige Gemeinde Papenhusen nicht der Fall. Für die beabsichtigte Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird berücksichtigt, dass für Rodenberg keine Darstellung von Bauflächen oder als Ortsteil erfolgt. Die Flächen verbleiben im Außenbereich.

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.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landkreises werden folgende Ausführungen für die Satzung ergänzt. Genutzt werden die Hinweise der Stellungnahme des Landkreises vom 12.05.2023. Zweck der Außenbereichssatzung ist es, bestimmte Bereiche im Außenbereich, die nicht zu einem Ortsteil bzw. durch B-Plangebiet entwickelt werden sollen, im Rahmen des Zulässigkeitsrechts des § 35 BauGB für bestimmte Vorhaben mit erleichterten Zulässigkeitsvoraussetzungen auszustatten. Durch die Gemeinde Stepenitztal ist die Arrondierung der Ortslage Rodenberg im nördlichen Bereich vorgesehen. Dadurch entwickelt sich nicht aus städtebaulicher Sicht ein Ortsteil. Es ist eine Ergänzung der maßstäblichen ortstypischen Bauweise und Baudichte vorgesehen. Nur ein Teilbereich der Ortslage Rodenberg wird im Rahmen der

Außenbereichssatzung betrachtet. Die am Verbindungsweg nach Kirch Mummendorf vorhandene Bebauung bedarf aus Sicht der Gemeinde keiner weitergehenden Regelung und verbleibt ohne zusätzliche Vorgaben im Außenbereich.

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).

Durch den Antragsteller und Veranlasser der Außenbereichssatzung sind Anträge auf Genehmigung von Vorhaben für die Hausnummer 8 auf dem Flurstück 64 der Flur 1 der Gemeinde Rodenberg vorausgegangen. Da eine Genehmigung der Maßnahme durch die zuständige Behörde nicht in Aussicht gestellt wurde, wurde die Möglichkeit der Außenbereichssatzung in Anspruch genommen und die Außenbereichssatzung aufgestellt.

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.

Die Verträglichkeitsvorprüfung wurde durchgeführt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu befürchten.



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

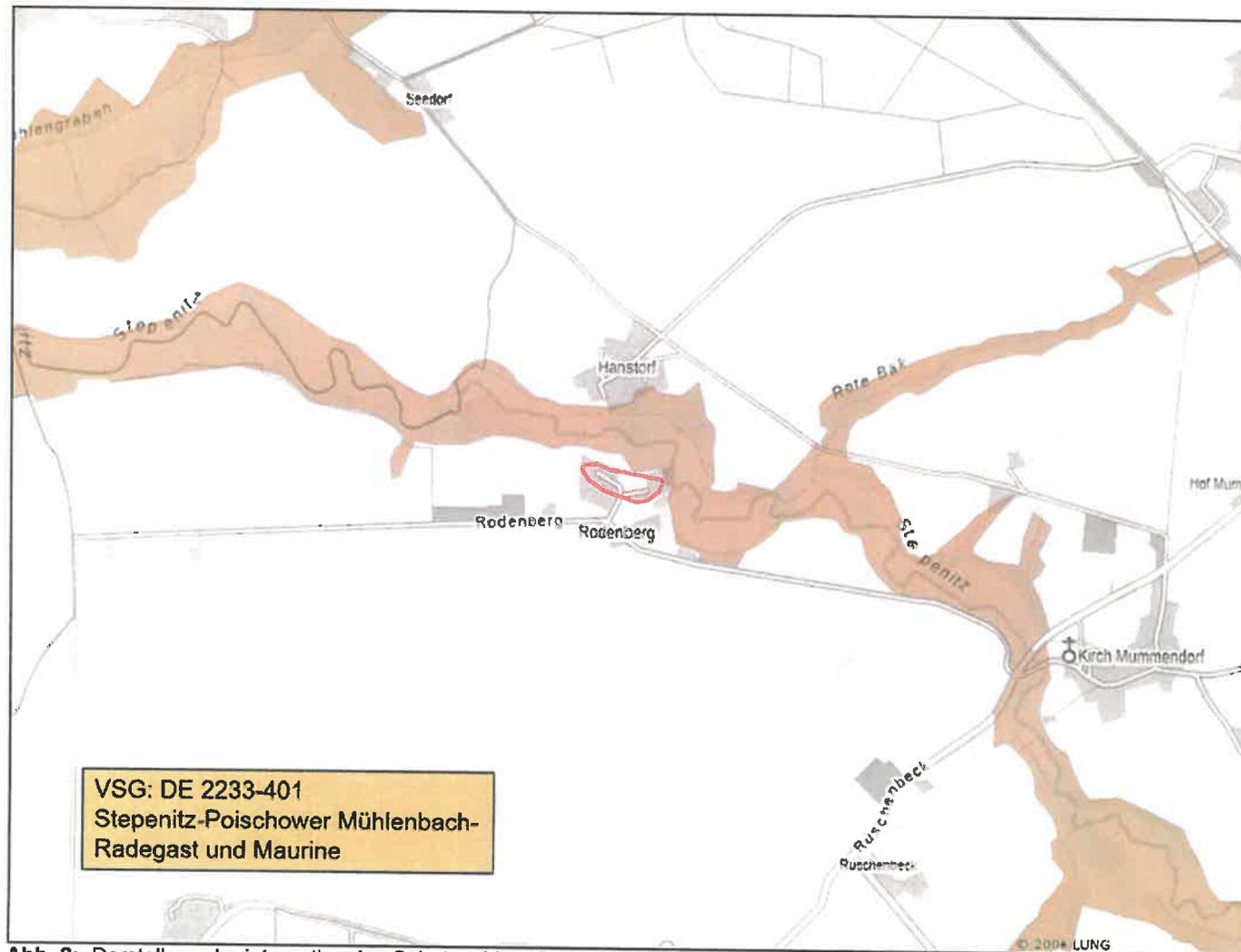


Abb. 2: Darstellung der internationalen Schutzgebiete (VSG) in der Umgebung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.04.2022, mit eigener Bearbeitung)

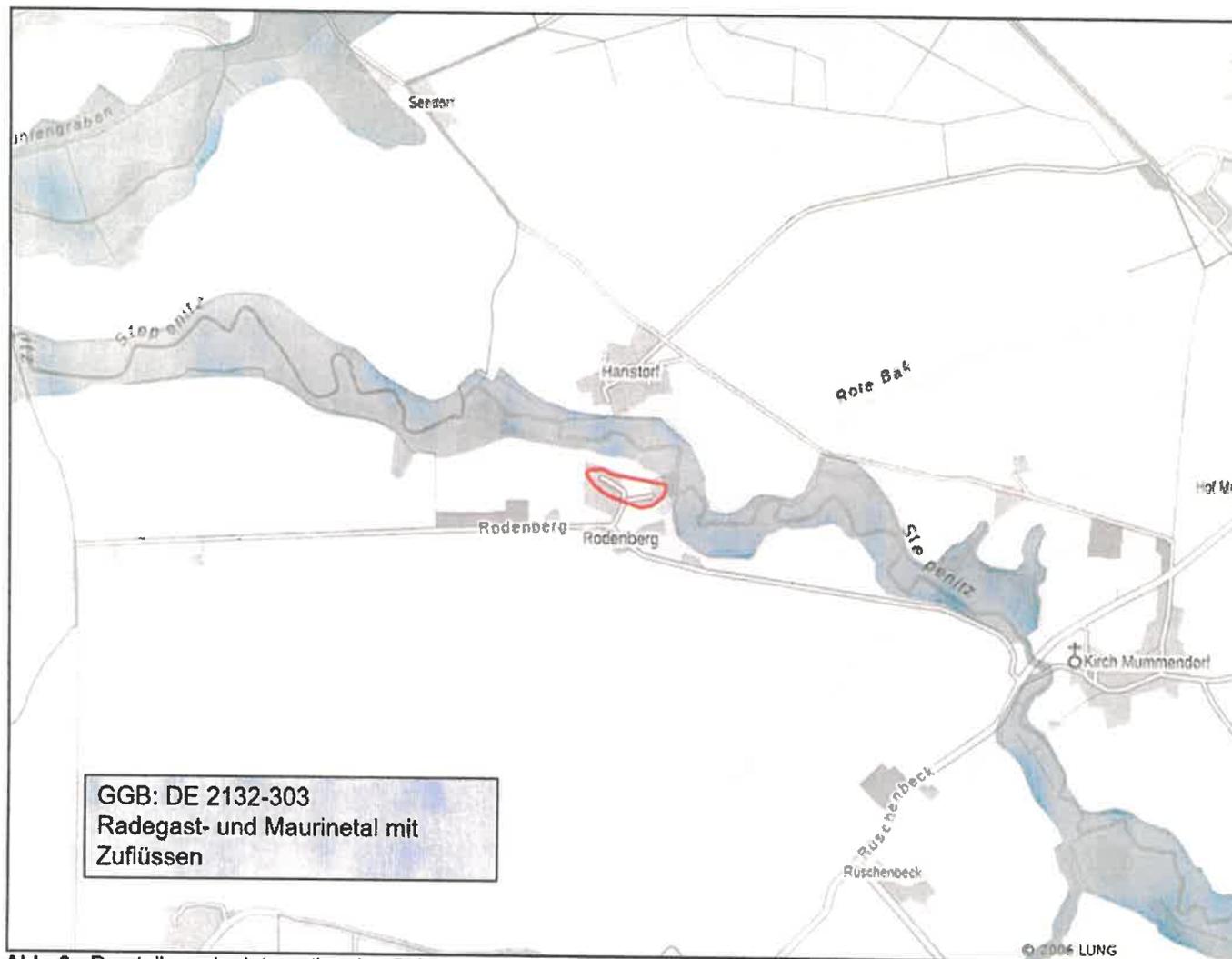


Abb. 3: Darstellung der internationalen Schutzgebiete (GGB) in der Umgebung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.04.2022, mit eigener Bearbeitung)

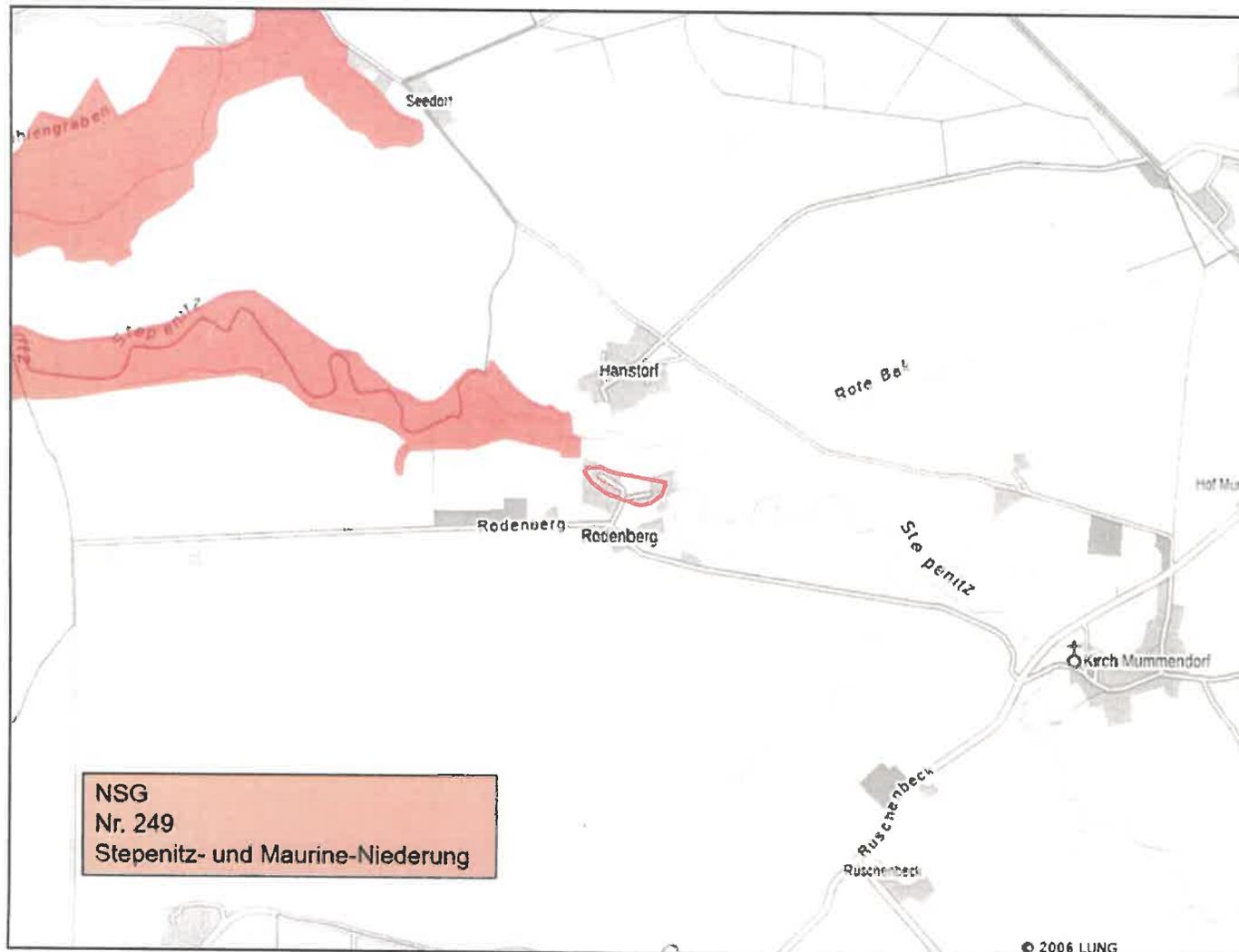


Abb. 4: Darstellung der internationalen Schutzgebiete (NSG) in der Umgebung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.04.2022, mit eigener Bearbeitung)

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 Landschaftsgebiete 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.

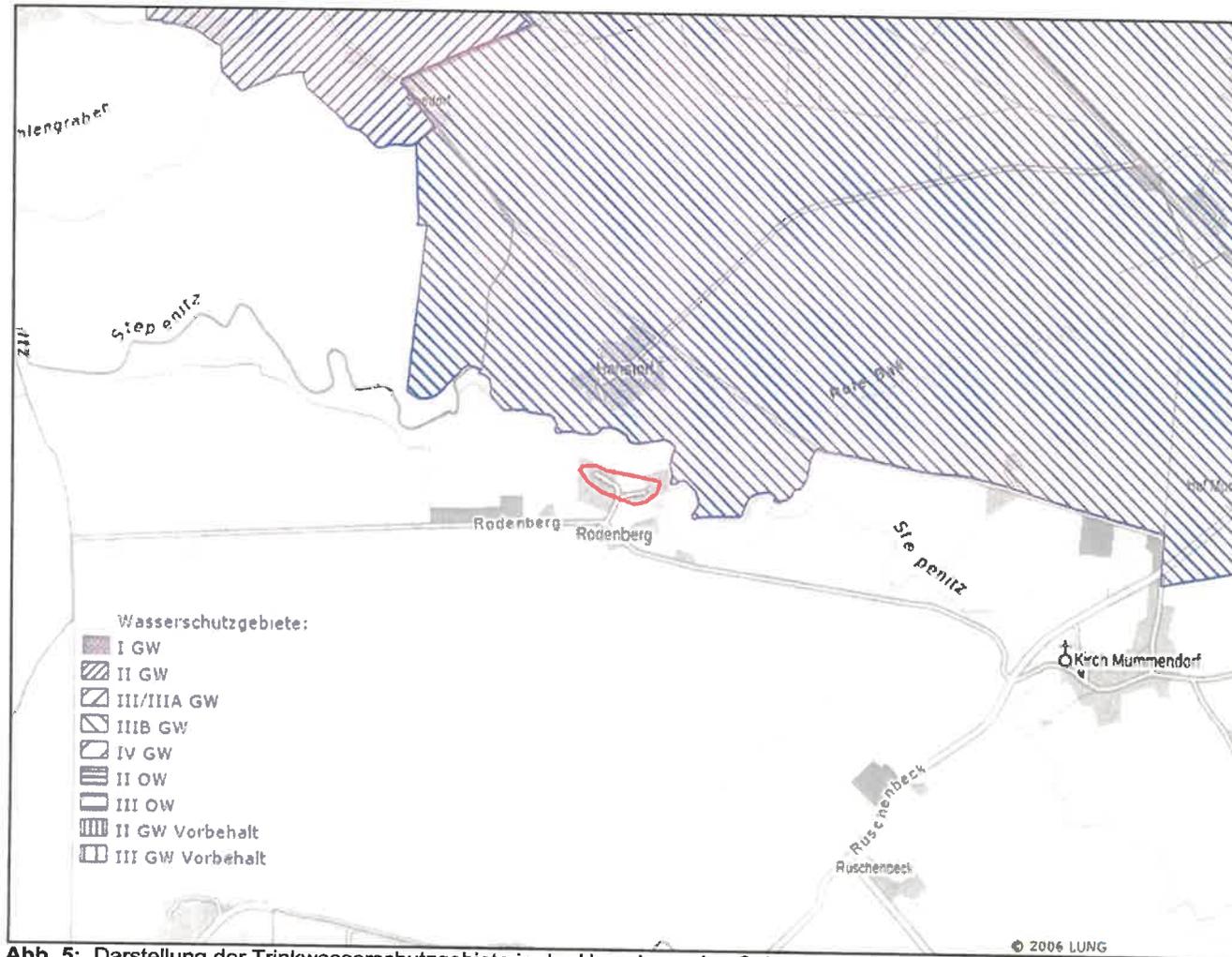


Abb. 5: Darstellung der Trinkwasserschutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.04.2022, mit eigener Bearbeitung)

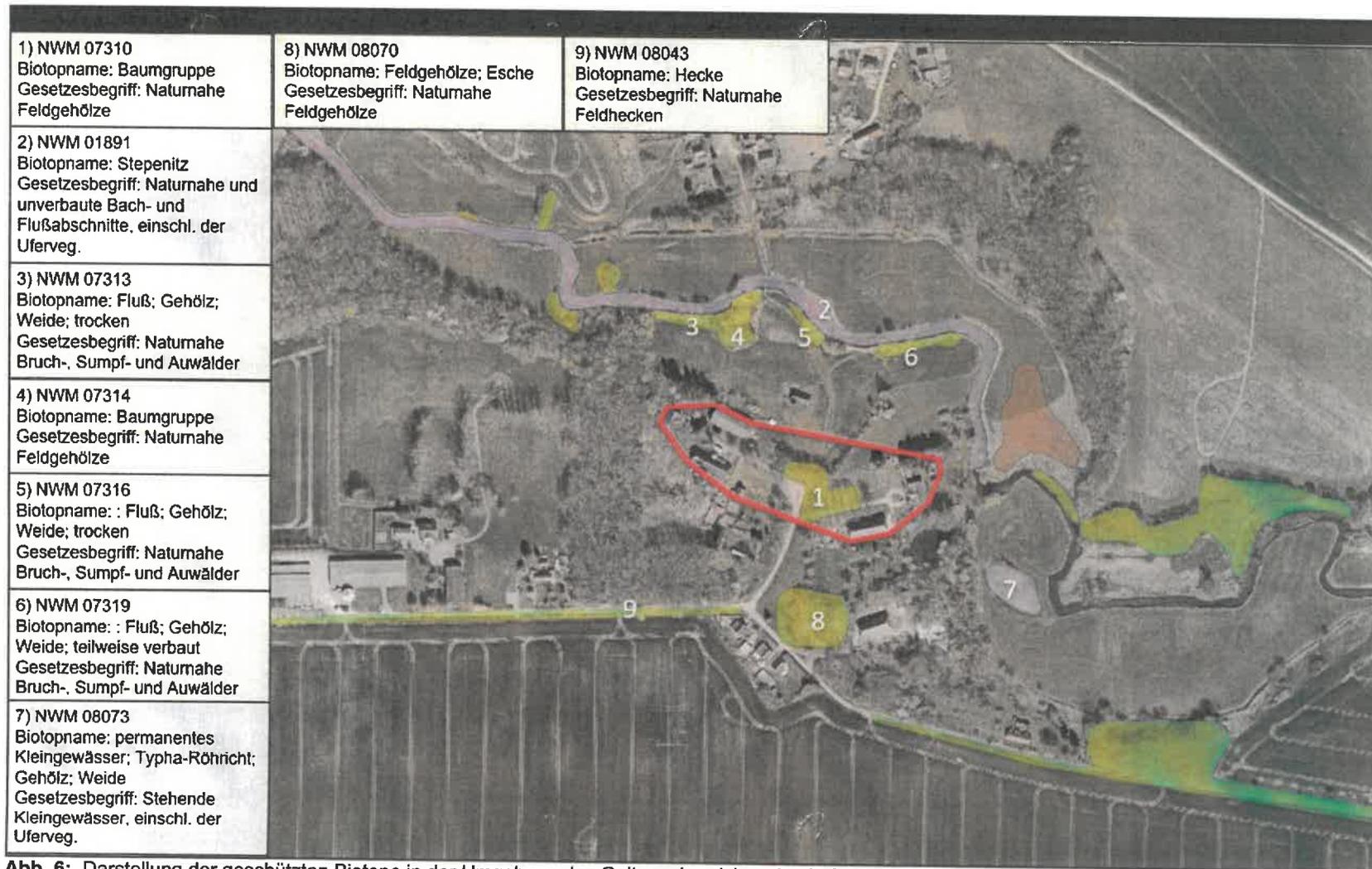


Abb. 6: Darstellung der geschützten Biotope in der Umgebung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung
(Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.04.2022, mit eigener Bearbeitung)

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. Die Gemeinde Stepenitztal sichert die Aufrechterhaltung des vorhandenen Weges. Ein Weg zwischen Rodenberg und Hanstorf ist weiterhin vorgesehen. Dieser wird dauerhaft gesichert. Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Satzung um die Sicherung eines veränderten und alternativen Wegeverlaufs gekümmert. Dabei wurde beachtet, dass die Bäume dauerhaft erhalten werden. Für die Erreichbarkeit des Grundstücks für die Bebauung auf dem Flurstück 64 soll die bisherige Durchwegung genutzt werden. Ein Geh- und Radweg soll auch möglich sein. Im Zuge der Ausnahmegenehmigung besteht das Erfordernis einen Ersatzbaum zu pflanzen.

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 Begehbarkeit/zugunsten der Allgemeinheit zu bestimmen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Ortslage Rodenberg erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Klarstellend ist darzustellen, dass Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen auf der Grundlage von § 43 Abs. 1 LWaG durch den ZVG erfolgt.

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die Trinkwasserversorgung und die Leitungen und Anlagen sind ebenso gesichert. Insofern sind bei Umverlegungen die entsprechenden Vorkehrungen mit dem ZVG abzustimmen. Für die Trinkwasserleitung ist die Suchschachtung auf dem Grundstück von den Antragstellern auf dem Flurstück 64 erfolgt. Sollte keine Überbauung mit ortsunveränderlichen Bauwerken, Fundamenten o.ä. innerhalb des 4 m breiten Schutzstreifens stattfinden, kann auf eine Umverlegung verzichtet werden.

Abwasserbeseitigung

Der Zweckverband Grevesmühlen wurde von seiner Abwasserbeseitigungspflicht mit Bescheid vom 20.11.2020 befreit. Die Abwasserbeseitigungspflicht ist auf den Grundstückseigentümer übergegangen.

Zur Behandlung des Abwassers sind Kleinkläranlagen zu errichten. Die Anträge sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen.

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. Diese Vorgehensweise wurde auch durch den ZVG bestätigt. 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 Rückhaltungsmöglichkeiten auf dem Grundstück geschaffen werden, um das anfallende Oberflächenwasser verzögert abzuleiten.

Die Regenentwässerung ist durch die Rückhaltung auf dem Grundstück und gedrosselte Ableitung vorgesehen. Dies ist für die Ortslage typisch und auch geregelt. Betrachtet wird hier das Flurstück 64. Ansonsten handelt es sich um eine Außenbereichssatzung. Für diese ist eine Bebauung und eine Baugenehmigung nur möglich, wenn der Nachweis für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erbracht wurde. Dies wird in diesem Falle auf die verbindliche Planungsebene, das Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren verschoben. Hier ist im Zuge der Abschichtung der Nachweis zu erbringen. Vom Grunde her wird davon ausgegangen, dass der Nachweis erbracht werden kann. Die Grundstücke können ausreichend groß bemessen werden. Da keine objektkonkrete Planung vorliegt, sondern Satzungsrecht geschaffen wird für eine Außenbereichssatzung, wird dies als ausreichend erachtet. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Nachweise zu erbringen. Allein dadurch, dass es bisher in der Ortslage so praktiziert wird und die Grundstücke ausreichend groß bemessen sind, wird von der Machbarkeit ausgegangen. Eine Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erbracht wurde/ wird.

Löschwasserbereitstellung

Der Feuerschutz 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.

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.

Die Anforderungen an die ausreichende Löschwasserversorgung sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Mit der Satzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Für die im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücke kann die Entfernung kleiner 50 m von der öffentlichen Straße eingehalten werden.

Der Zweckverband hat mitgeteilt, dass aus dem öffentlichen Leitungsnetz des Zweckverbandes keine Hydranten zur Verfügung stehen, die Leistungen im Umfang des bereitzustellenden Löschwassers absichern können. Der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung hat mitgeteilt, dass keine Hydranten zur Löschwasserversorgung im Plangebiet vorhanden sind und bestätigt die Stellungnahme vom 13.04.2023. Ob ein Hydrant im Plangebiet/ im Satzungsgebiet hergestellt werden kann, ist in Prüfung. Der nächstgelegene Hydrant in Hanstorf liefert weniger als 48 m³/h. Deshalb ist eine konkrete Aussage zum Grundschutz aus Seiten des Zweckverbandes nicht möglich. Außerhalb des Plangebietes befinden sich 2 Löschwasserentnahmestellen im Eigentum des Landes M-V. Sollten die Löschwasserentnahmestellen zur Sicherung des Grundschutzes aufgrund ihrer Entfernung nicht ausreichen, kann der Bau bzw. eine faltbare Zisterne/ Löschwasserkissen mit entsprechender Entnahmestelle vorgesehen werden. Gegebenenfalls ist die Befüllung einer Zisterne über einen neu herzustellenden Hydranten im öffentlichen Bereich möglich.

Für die Hydranten in Rodenberg muss von einer Leistung kleiner 48 m³/h ausgegangen werden. Der Zweckverband verweist als Alternative zur Herstellung eines Hydranten auf die vorhandene Entnahmestelle an der Stepenitz. Es handelt sich hier um die Entnahmestelle WW07991367. Diese befindet sich an der Brücke der Stepenitz am Weg Richtung Hanstorf.

Im Rahmen der Abstimmungen zur Sicherung der Löschwasserversorgung hat die Verwaltung am 19.07.2023 für die Gemeinde Stepenitztal mitgeteilt, dass das Löschwasser über lange Wegstrecken aus der Stepenitz entnommen wird und bauliche Maßnahmen nicht vorgesehen sind. Es war zudem dargestellt, dass das Löschwasser nicht sichergestellt werden kann. Diese Aussagen wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens revidiert. Durch Mitteilung vom 3. August 2023 wird davon ausgegangen, dass Löschwasser in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden kann und alternative Löschwasserquellen nicht erforderlich sind.

Die Löschwasserentnahme erfolgt aus der Stepenitz. Hierzu wurden auch Abstimmungen mit dem ZVG geführt. Der ZVG hat mitgeteilt, dass aus den Hydranten nicht die ausreichende Löschwasserentnahme erfolgen kann. Es steht nicht genug Löschwasser aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung. Die

Gemeinde hat sich damit beschäftigt und stellt fest, dass die Löschwasserentnahme aus der Stepenitz erfolgen kann und durch die Gemeinde gesichert werden kann.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens hat die Gemeinde Stepenitztal die Stellungnahme der Verwaltung vom 09.05.2023 erhalten. Die Gemeinde hat sich danach mit der Verwaltung verständigt. Die Löschwasserbereitstellung bzw. Löschwasserversorgung ist nach dem Brandschutzbedarfsplan sichergestellt. Der Brandschutzbedarfsplan ist vom Dezember 2020. Für den Ortsteil Rodenberg wird klargestellt, dass die Entnahme aus der Stepenitz erfolgt. Hier soll von dem Weg oder von der Brücke an der Stepenitz eine Entnahmestelle genutzt werden. Dies erfolgt auch bisher. Bauliche Maßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen. Die Löschwasserentnahme soll durch entsprechende Entnahmen aus der Stepenitz gesichert werden. Der Zweckverband kann die Bereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht gewährleisten. Die Gemeinde stellt fest, dass die Löschwasserbereitstellung gesichert ist. Die Entnahme erfolgt aus der Stepenitz. Dies wird als geeignet angesehen. Eine andere Löschwasserentnahmestelle ist aus Sicht der Feuerwehr der Gemeinde Stepenitztal nicht nötig.

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.
- (3) Als Kompensationsmaßnahme ist auf dem Flurstück 64 der Flur 1 in der Gemarkung Rodenberg ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm, mit einem Kronenansatz in 2 m Höhe zu pflanzen.
- (4) Artenschutzrechtlich Belange - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Boden (§ 9 Abs. 1 § 20 BauGB)
 - (4.1) 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.
 - (4.2) Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen - 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. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen bei Gruben und Gräben vermieden werden, sodass eventuell hineingefallene Individuen geschützter Arten selbstständig wieder entkommen können. Die Gruben

sind nach Beendigung der Arbeiten schnellstmöglich zu verschließen. Eventuell in den Gruben befindliche Tiere sind vorher sorgsam zu bergen und behutsam sowie in Wanderungsrichtung in sichere Gefilde auszusetzen.

(4.3) **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.

Die Festsetzungen werden im nachfolgenden begründet und dargestellt.

In Bezug auf die Zulässigkeit der Hauptnutzungen innerhalb der Grenzen der Außenbereichssatzung ist selbstredend, dass diese nur innerhalb der Satzungsbereichsgrenzen zulässig sind.

In Bezug auf die Zulässigkeit von Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB ist selbstredend, dass die zu erwartenden Emissionen im Rahmen der Planung jeweils zu berücksichtigen sind. Selbstredend ist, dass die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung einzuhalten sind und die geordnete Abwasserbeseitigung sowie die verkehrliche Anbindung und sonstige Infrastruktur zu sichern sind.

In Bezug auf die Anforderungen der Ersatzpflanzungen wird dem Forderungskatalog nach § 18 NatSchAG M-V Rechnung getragen. Es ist ein Baum anzupflanzen. Dies ist durch die Zufahrtsregelung zum Grundstück begründet.

Die Anforderungen an den Artenschutz werden gemäß gesetzlicher Vorgabe und unter Berücksichtigung der Hinweise aus dem Stellungnahmeverfahren beachtet.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Satzung nicht berührt. Die Nachweise zur Einhaltung der Anforderungen des Artenschutzes sind im Zusammenhang mit den konkreten Antragsverfahren bzw. in der entsprechenden Ausführung zu beachten.

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.

Im Zusammenhang mit dem Stellungnahmeverfahren ist die Gemeinde Stepenitztal der Anregung der Behörde gefolgt und hat die Anforderungen aus naturschutzfachlicher Sicht für den Artenschutz in den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Zudem wurde beachtet, dass die Ersatzpflanzung in entsprechender Pflanzqualität umzusetzen ist.

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.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird nach der Begründung zur Außenbereichssatzung Rodenberg im Rahmen des jeweilig erforderlichen Genehmigungsverfahrens bearbeitet. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Modell der HzE 2018. Zum Antrag auf Genehmigung sind Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für die Kompensation benötigten Flächen zu machen.

Im Zusammenhang mit der Zufahrtsregelung kommt es zu Eingriffen in den Wurzelschutzbereich von 4 Bäumen an der südlichen Grenze des Flurstücks 64 zum Flurstück 69/1 der Flur 1 in der Gemarkung Rodenberg. Dies kann durch Überbauung der Wurzelbereiche (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) erfolgen. Ein

entsprechender Antrag wurde an die zuständige Behörde gestellt und die Genehmigung in Aussicht gestellt. Danach sind Eingriffe zulässig, sofern die Anpflanzung eines einheimischen standortgerechten Laubbaumes in der erforderlichen Pflanzqualität erfolgt. Die Anpflanzung ist auf dem Eingriffsgrundstück vorgesehen. Es handelt sich dabei um einen Baum der nach § 18 NatSchAG M-V zu beurteilen ist. Die Genehmigung zu dem Eingriff wurde durch die zuständige Behörde in Aussicht gestellt. Die Genehmigung ist Voraussetzung für den Erlass der Satzung und für die Bebauung. Es handelt sich dabei um die Sicherung der Durchfahrt von der Dorfstraße auf das Baugrundstück.

8.5 Natura 2000-Schutzgebietskulisse

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Projektes ist eine Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet erfolgt. Generell wurde davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind, weil sich die Situation nur unwesentlich ändert. Die Infrastrukturen sind vorhanden. Neue Infrastrukturen sollen nicht hergestellt werden. Eine vorhandene Wegeverbindung soll auch zukünftig genutzt werden.

Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung nicht erfolgt und somit die Abgrenzung der Außenbereichssatzung mit den Zielen der Natura 2000-Schutzgebietskulisse vereinbar ist.

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.

Unter Berücksichtigung der Vorprüfung der Natura 2000-Verträglichkeit ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Natura 2000-Schutzgebietskulisse entstehen. Natura 2000-Gebiete sind nicht erheblich beeinträchtigt.

Im Zusammenhang mit der Absicht zur Bebauung des Grundstücks wurde durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg darauf hingewiesen, dass der Landwirt zu unterrichten ist. Für das betreffende Grundstück, Flurstück 64 der Flur 1 der Gemarkung Rodenberg ist der Landwirt Antragsteller. Insofern sind im Zusammenhang mit diesem Grundstück Belange des Landwirts nicht berührt. Sofern andere Grundstücke berührt sind, sind die Belange jeweils zu berücksichtigen.

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht im relevanten Bereich vorhanden. Landwirtschaftliche

Anlagen befinden sich in ausreichender Entfernung. Unter Berücksichtigung der örtlichen Umgebung kann davon ausgegangen werden, dass keine weitergehenden Vorbelastungen zu berücksichtigen sind. Aus Sicht der Immissionsschutzbehörde des Landkreises wurden keine Hinweise vorgetragen; die Gemeinde war somit nicht veranlasst, sich mit weiteren Belangen zu beschäftigen. Eine örtliche Inaugenscheinnahme ist erfolgt.

Sofern Umverlegungen oder Änderungen an vorhandenen Leitungsbeständen des ZVG oder anderen Ver- und Entsorgern erfolgen, hat der Erschließer bzw. Grundstückseigentümer und Verursacher diese Kosten zu übernehmen und zu tragen.

Im Zusammenhang mit privaten Einwendungen wurde auch auf die Forderungen der Natura 2000-Schutzgebietskulisse hingewiesen. Dabei hat sich die Gemeinde auch mit dem Gebäude mit der Hausnummer 8 beschäftigt (Flurstück 64 der Flur 1 Gemarkung Rodenberg). Die Bebauung regelt sich nach § 35 BauGB. Das benannte Gebäude mit der Hausnummer 8 liegt außerhalb des Plangebietes. Die Verträglichkeit mit der naturschutzfachlichen Situation wird nachgewiesen. Aufgrund der Lage der Grundstücke ergeben sich keine anderen Auswirkungen als bisher auf die naheliegenden Gebiete. Die Frequentierung auf dem Geh- und Radweg wird sich unerheblich ändern. Insofern wird von einer Vereinbarkeit aus naturschutzfachlicher Sicht ausgegangen. Hinsichtlich der Landschaftsbildverträglichkeit wird bei maßstabiger Bebauung von einer Verträglichkeit ausgegangen. Die Auffassung, dass das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird, wird nicht geteilt.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise gelten gemäß den inhaltlichen Festsetzungen.

(1) Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist von der geplanten Baumaßnahme das Baudenkmal (1189) „Rodenberg, Rodenberg 6, Bauernhof m. Wohnhaus, Scheune“ auf dem Flurstück 66, der Flur 1 in der Gemarkung Rodenberg betroffen.

Die Denkmale gemäß § 2 Abs. 2 und 5 sind gemäß § 5 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung geschützt.

Alle geplanten baulichen Maßnahmen an den Baudenkmalen selbst als auch in der Umgebung der Baudenkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V genehmigungspflichtig. Für die baugenehmigungspflichtige Maßnahme gemäß § 59 der Landesbauordnung-LBauO M-V (Beseitigung, Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung) bedarf es der Einvernehmensherstellung mit der Landesfachbehörde gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V. Für verfahrensfreie Maßnahmen gemäß § 61 LBauO M-V ist die Anhörung der Landesfachbehörde erforderlich. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig und schriftlich beim LK NWM zu stellen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von

Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 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 Auskunftersuchen 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) Gewässerschutzstreifen

Innerhalb der Satzung ist der Gewässerschutzstreifen zur Stepenitz (50 m) nachrichtlich dargestellt. Die Stepenitz ist gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 LWaG ein Gewässer erster Ordnung. Die Anforderungen zum Schutz des Gewässers erster Ordnung sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

- (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, umzulegen bzw. anzubinden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) zu beantragen und bedarf der Genehmigung.
- (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.
- (9) Durch die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurden keine Hinweise auf Altlasten bekanntgegeben. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist der zuständigen Behörde auf der Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V), der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises hierüber Mitteilung zu machen.
- (10) Waldabstand
Die Begrenzung der Waldflächen sowie die Waldabstandsfläche bzw. Waldabstandslinie von 30 m werden in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb des Waldabstandes ist eine neue Wohnbebauung ausgeschlossen.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung der Außenbereichssatzung der Gemeinde Stepenitztal für einen Teilbereich der Ortslage Rodenberg gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Stepenitztal, den 15.01.2024



.....
Koth
Bürgermeister
der Gemeinde Stepenitztal



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Stepenitztal durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de