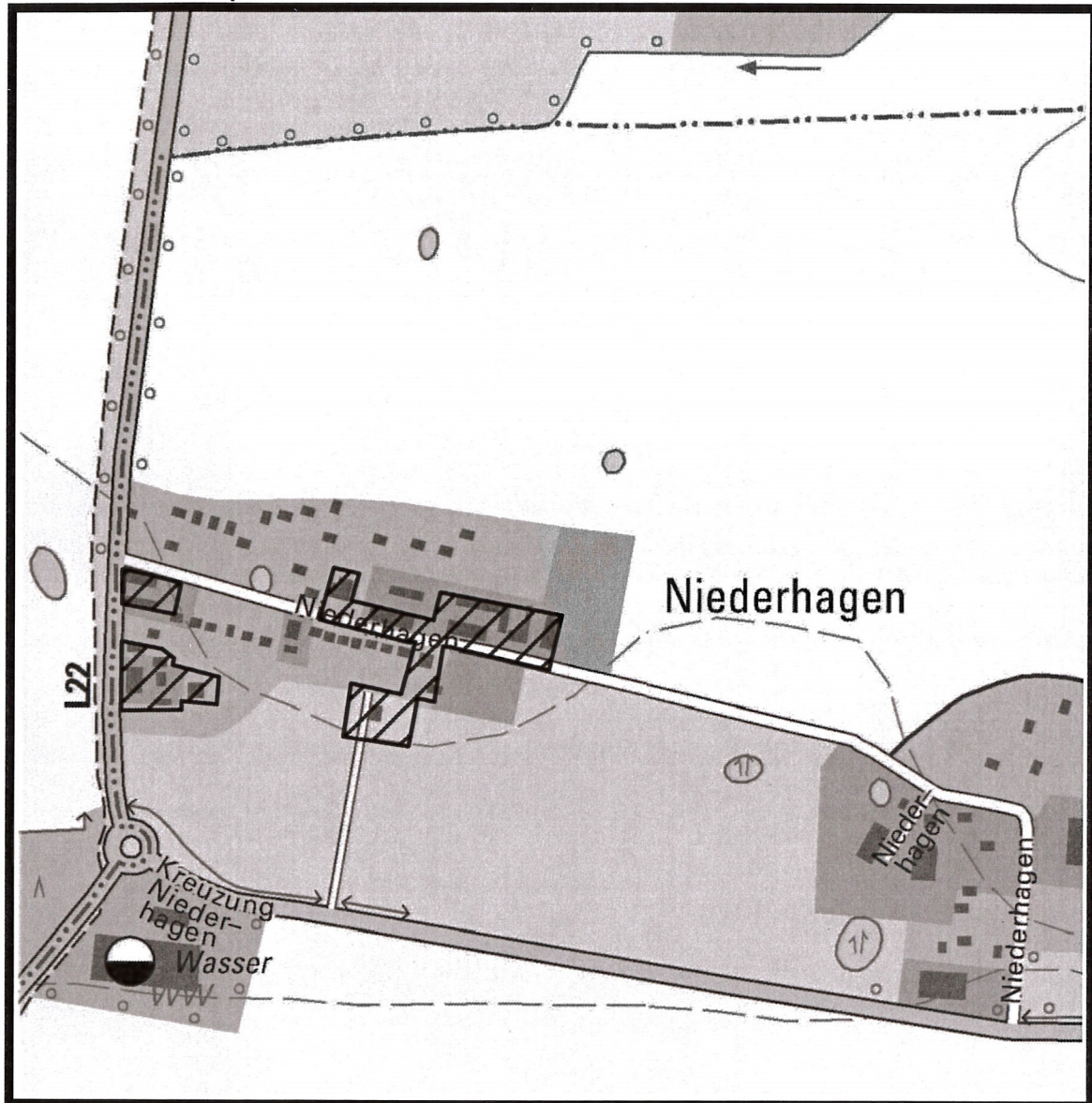




Gemeinde Rövershagen

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zu der Außenbereichssatzung für den bebauten
Bereich Niederhagen

Rövershagen, März 2018




Dr. Verena Schöne
Bürgermeisterin

Begründung zu der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich Niederhagen

Inhalt:	Seite
1. Ziel und Zweck der Aufstellung der Außenbereichssatzung	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
3. Lage und Umfang des Geltungsbereich	5
4. Planungsinhalte und Zulässigkeit	5
5. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung	6

**Verfasser
Bauleitpla-
nung:**



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr M. Sc. F. Winter

TEL.: (0381) 7703 533
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: fwinter@tuev-nord.de

1. Ziel und Zweck der Aufstellung der Außenbereichssatzung

Der im Außenbereich liegende bebaute Bereich Niederhagen befindet sich westlich des Ortsteils Rövershagen, südlich landwirtschaftlicher Flächen, östlich der Grenze zu der kreisfreien Hansestadt Rostock und nördlich der landwirtschaftlichen Flächen entlang der Landesstraße L 221. Der Flächennutzungsplan stellt die Siedlung als innerhalb von Flächen für die Landwirtschaft gelegen dar.

Innerhalb des genannten Bereiches befindet sich ein Gebäude, das vor dem Hintergrund einer privilegierten Nutzung entstanden ist. Allerdings ist diese Privilegierung aufgrund eines Grundstücksverkaufs nicht mehr vorhanden, weshalb die derzeitigen Nutzer des Gebäudes eine Umnutzung anstreben.

Ausgelöst durch dieses private Interesse soll für den Bereich der Siedlung Niederhagen eine Außenbereichssatzung aufgestellt werden, um die Umnutzung eines Gebäudes zu ermöglichen.

Die Siedlung Niederhagen stellt sich als bebauter Bereich im Umfang von 14 Wohneinheiten mit zugehörigen Nebengebäuden und sechs größeren Flurstücken mit Kleingärten dar. Dadurch entsteht ein in sich abgeschlossener bebauter Bereich.

Die vorhandene Bebauung weist damit ein hinreichendes Gewicht auf, dass eine Siedlungsstruktur erkennbar und die Aufstellung einer Außenbereichssatzung begründet ist. Mit der Satzung soll der baurechtliche Status der vorhandenen Wohnbebauung gesichert werden und zeitgleich eine Abgrenzung zu den ebenfalls vorhandenen Kleingärten erfolgen, die nicht Gegenstand der Satzung sind.

Durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung wird zeitgleich dafür Sorge getragen, dass sich die vorhandene Siedlung im Außenbereich nicht erweitert oder zu einen im Zusammenhang bebauten Ort entwickelt.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Als Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung werden nach § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB das Vorhandensein bebauter Bereiche, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und die eine Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweisen, gefordert.

Bei der vorliegenden Siedlung handelt sich eindeutig um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der keinerlei landwirtschaftliche Prägung, etwa im Sinne des § 201 BauGB aufweist. Ebenso ist hier mit 14 Wohneinheiten eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die durch die vorhandenen Kleingärten zusätzlich verfestigt wird.

Daher sind die grundlegenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB gegeben.

Im Außenbereich sind Wohnbauvorhaben, die keine landwirtschaftliche Privilegierung besitzen, in der Regel nicht zulässig. Sie würden u.a. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Ebenso könnten unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und Anlagen der Versorgung oder Entsorgung erforderlich werden.

Da nun aber in dem betroffenen Bereich eine erhaltenswerte Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und besonders der dort ansässigen Bevölkerung die Möglichkeit zu einer maßvollen und angemessenen baulichen Entwicklung nicht verwehrt werden soll, wird die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für sinnvoll erachtet.

Ziel der Satzung ist die Aufhebung der hier entscheidenden Hinderungsgründe für eine Bebauung im Außenbereich, nämlich der Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie die Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung.

Voraussetzung zur Anwendung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist aufgrund der Natur der Satzung nicht erschöpfend zu überprüfen. Es ist festzuhalten, dass die Außenbereichssatzung die Entwicklung des bebauten Bereiches regelt und damit einer weiteren Ausdehnung entgegensteht. Weiterhin bestehen durch die vorhandene Erschließung keine Einwände gegen die Satzung.

Mit der Satzung werden keine Voraussetzungen geschaffen, über den bestehenden bebauten Bereich hinaus, eine bauliche Nutzung zu erleichtern. Damit wird der derzeitige Zustand des Bereiches Niederhagen, besonders auch in Hinblick auf die nähere Umgebung, nicht verändert.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen der Satzung ist es nicht möglich, die Zulässigkeit von Vorhaben abzuleiten, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Schutzgüter von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete erfassen das Satzungsgebiet nicht. In der näheren Umgebung, auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Rostocker Heide (MV_LSG 110). Ein Einfluss auf das genannte Schutzgebiet kann ausgeschlossen werden, da durch die Aufstellung der Satzung keine Änderung der derzeit vorliegenden räumlichen Situation verursacht wird, da der bebaute Bereich bereits entwickelt ist. Es kann ausgeschlossen werden, dass durch die Erleichterung der Zulassungsvoraussetzungen von Wohn- und Nebengebäuden sowie kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe im Geltungsbereich der Satzung, Erhaltungsziele oder der Schutzzweck auch nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).

Nach erfolgten Voruntersuchungen und Planerstellung wurde der Entwurf der Außenbereichssatzung mit dem Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 11.12.2017 durch die Gemeinde Rövershagen gebilligt.

Auf dieser Grundlage erfolgte das entsprechende Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 09.01.2018 bis zum 09.02.2018 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang und im Internet unter der Adresse www.amt-rostocker-

heide.de/bekanntmachungen/ in der Zeit vom 22.12.2017 bis zum 08.01.2018 bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht eingegangene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können.

Ebenso ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich vom Erlass der Satzung berührt werden kann, wurden nach § 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf mit Schreiben vom 29.12.2017 eingeholt.

Nach entsprechender Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit Beschluss der Gemeindevertretung soll die Satzung aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634) erlassen werden.

Nach dem Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung ist der Beschluss gemäß § 35 Abs. 6 Satz 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Diese Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung durch Aushang, tritt die Satzung in Kraft.

3. Lage und Umfang des Satzungsgebiets

Der bebaute Bereich Niederhagen befindet sich westlich des Ortsteils Rövershagen, südlich und östlich landwirtschaftlicher Flächen und der Grenze zu der kreisfreien Hansestadt Rostock, und nördlich der landwirtschaftlichen Flächen entlang der Landesstraße L 221. Aus Rövershagen kommend ist die Siedlung über den Abzweig Niederhagen der Landesstraße L 221 sowie von der Landesstraße L 22 ebenfalls über den Abzweig Niederhagen zu erreichen.

Die Satzung umfasst zu einem großen Teil die Lage des bebauten Bereiches Niederhagen und beschränkt sich dabei auf die bebauten Abschnitte der Flurstücke 31/4, 33/3, 33/4, 33/6, 36/3, 36/5, 36/6, 36/7, 37/5, 38/5, 38/6, 38/9, 84/1, 84/2, 85, 93, 94/1, 94/2, 95 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben wird im nächsten Kapitel erläutert.

4. Planungsinhalte und Zulässigkeit

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird ermöglicht, dass innerhalb des bebauten Bereiches Niederhagen die vorhandene Wohnbebauung gesichert ist und eine Umnutzung bestehender Gebäude erfolgen kann. Da grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass zukünftige bauliche Änderungen erfolgen können, werden mit der Außenbereichssatzung auch Zulässigkeiten gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB eröffnet.

Es soll eine Bebauung im Maß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 zulässig sein. Damit soll gewährleistet bleiben, dass auch durch die ergänzende Wohnbebauung keine zu starke Verdichtung der Bebauung erfolgt.

Als örtliche Bauvorschrift wird als Dachmaterial für die Hauptgebäude eine harte Bedachung vorgesehen. Damit soll gesichert werden, dass die innerhalb der Siedlung unty-

pischen Reet- oder Schilfdächern nicht angewendet werden. Gleichzeitig wird damit auch die potenzielle Brandlast reduziert.

Insgesamt soll sich eine neue Wohnbebauung in die bereits bestehende Siedlung einfügen, sowohl in Erscheinung als auch Bauart.

Alle weiteren Darstellungen der Satzung, wie die Flurstücksgrenzen, die Flurgrenzen, die Flurstücksbezeichnung, vorhandene hochbauliche Anlagen und die Hausnummern, nehmen nicht an der Satzung teil. Sie haben allenfalls erläuternden, orientierenden und erklärenden Charakter.

Für die Anwendung der Satzung (Rechtsfolgen) ist festzuhalten, dass Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs 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.

Eine Bilanzierung des Eingriff-Ausgleichs entfällt, da dies im Rahmen der Satzung nicht erforderlich ist. Im Zuge konkreter Baumaßnahmen ist der Eingriff-Ausgleich jedoch zu berücksichtigen.

5. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich gesetzlich geschützte **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze** des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – Geo-VermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713):

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Da die Festpunktfelder ständigen Veränderungen unterliegen, stellen die bereitgestellten Festpunktübersichten nur eine Momentaufnahme dar. Bei allen weiteren Planungs- und Bauvorhaben im Bereich der Satzung ist eine aktuelle Stellungnahme beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen einzuholen.

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern.

Das Gebiet der Satzung ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten **kampfmittelverdächtige** Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umge-

bung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erfragen.