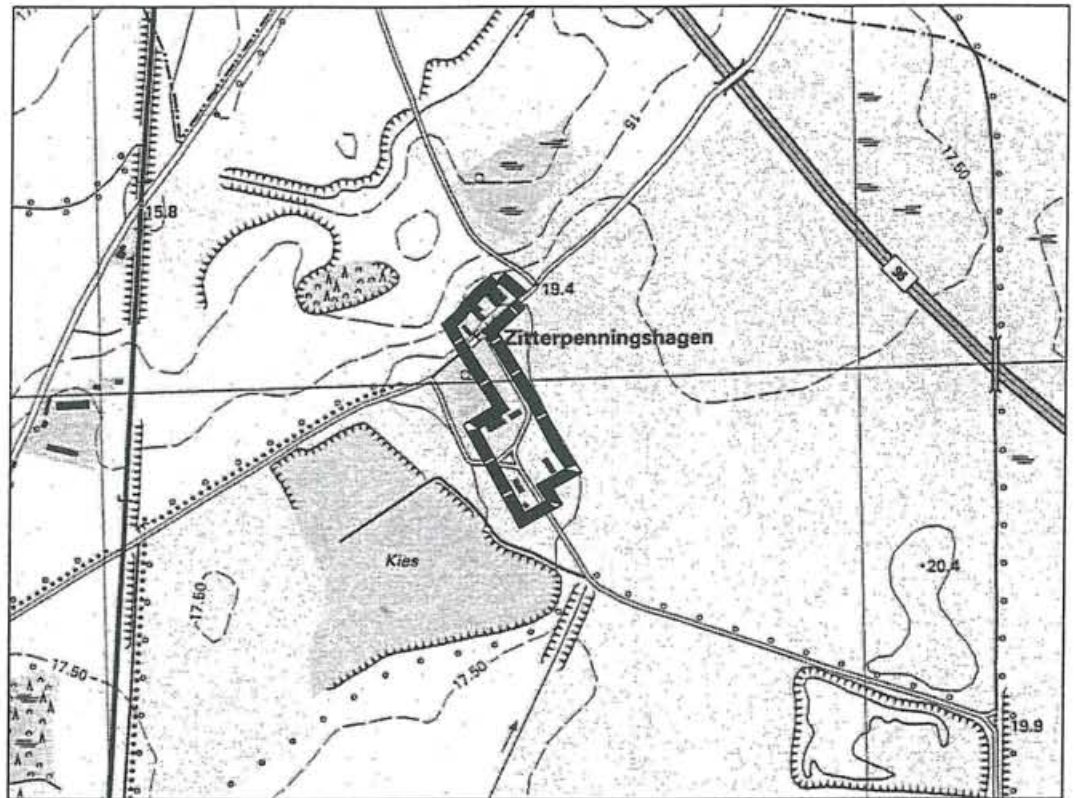


Gemeinde Wendorf

Außenbereichssatzung Zitterpenningshagen

Begründung



Auftraggeber: Gemeinde Wendorf
Landkreis
Nordvorpommern

Planung: O L A F
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522
Fax.: 03831 / 280 523



Stand: 21.05.2008



Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes	3
2. Voraussetzung und Zweck der Satzung	3
3. Erschließung	4
4. Rechtliche Grundlagen	5
5. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	6



1. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Die von der Satzung betroffenen Flächen befinden sich im Südosten des Gemeindegebietes von Wendorf. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst alle Grundstücke, die zum bebauten Bereich von Zitterpenningshagen gehören. Betroffen sind die folgenden Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Zitterpenningshagen: 49/1, 50/1 (tw.), 51, 52/1 (tw.), 53/1 (tw.), 53/2, 61 (tw.), 62 (tw.), 63 (tw.), 64/1, 64/2, 67/2 (tw.), 65 (tw.) und 77 (tw.).

2. Voraussetzung und Zweck der Satzung

Mit der Satzung soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB geregelt werden. Das heißt, dass im Außenbereich in einem geringen Umfang die Möglichkeit der „Lückenfüllung“ mit Neubauten und der Umnutzung bestehender Gebäude gesichert wird.

Für den Erlass der Satzung sind folgende Voraussetzungen im betroffenen Bereich gegeben:

- Dieser ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist.
- Es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

Weiterhin ist die Satzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Erschließung der Bereiche gesichert ist, der Flächennutzungsplan keine sonstige Nutzung außer Flächen für die Landwirtschaft darstellt, keine Erweiterung der Splittersiedlung erfolgt und es keine, die mögliche neue bzw. erweiterte Nutzung, beeinträchtigende Vorhaben in der Nachbarschaft gibt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Satzung nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Von der Möglichkeit, nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben zu treffen, wird dahingehend Gebrauch gemacht, dass die Abgrenzung der Satzung nicht die gesamten Flurstückflächen umfasst. Durch die Begrenzung auf ein „Baufenster“ erfolgt die Beschränkung der bebaubaren Bereiche im Wesentlichen auf die einzeilige Bebauung der Wohnhäuser der ehemaligen Hofstellen. Ergänzt wird sie um die bebauten Bereiche der noch vorhan-



denen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude (Scheunen, Ställe), die zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes in ihrer Gestaltungstypik erhalten bleiben und somit auch entsprechend um- bzw. nachgenutzt werden sollen.

Damit kann in Zitterpenningshagen der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbetreibenden dienenden Vorhaben nicht entgegen gehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt. Das heißt die sonstigen - außerhalb der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 bis 3 BauGB für bspw. landwirtschaftliche Bauvorhaben - geltenden (Einzelfall-)regelungen für Umnutzungen, maßvolle Erweiterung oder Ersatzneubau gelten weiterhin.

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Gemeindestraßen. So ist nach Norden an die Verbindung Wendorf – (Voigdehagen) – Stralsund sowie nach Süden in Richtung Zarrendorf/Teschenhagen der Anschluss über die Landesstraße an die Bundesstraße 96 gegeben. Die bis vor einiger Zeit vorhandene direkte Verbindung nach Wendorf besteht inzwischen nicht mehr. Zusätzliche Straßenbaumaßnahmen in Zitterpenningshagen selbst werden durch die Satzung nicht begründet.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof und ist vor Verunreinigungen zu schützen. Zuwiderhandlungen werden nach dem Wasser-gesetz geahndet.

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Netz von der REWA GmbH gewährleistet. Für die vorhandenen Leitungen sind der REWA GmbH die persönlich beschränkten Dienstbarkeiten vor einer Bebauung zu gewähren. Der überwiegende Teil der vorhandenen Trinkwasserleitungen verläuft im öffentlichen Straßenraum bzw. handelt es sich um Hausanschlussleitungen. Lediglich im Bereich des Flurstückes 65 verläuft die Leitung derzeit quer über das Grundstück und muss im Falle einer Bebauung möglicherweise umverlegt werden. In diesem Teil des Plangebietes ist die Leitung in der Planzeichnung der Satzung dargestellt.



Die Abwasserentsorgung soll über Einzelkläranlagen erfolgen. Ein Antrag zur Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht für Zitterpenningshagen ist von der Gemeinde bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Auf privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist im Rahmen der technischen Bestimmungen auf den Grundstücken entsprechend der derzeitigen Situation direkt zu verwerten. Unter der Berücksichtigung der grundstücksbezogenen Voraussetzungen kann das Niederschlagswasser bspw. verdunstet, der Brauchwassernutzung zugeführt oder versickert werden. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit auf den einzelnen Grundstücken wird im Rahmen des jeweils erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die E.ON e.dis AG gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Diese sind bei der Bebauung zu berücksichtigen.

Am Rande des Ortes, aber weitestgehend außerhalb des Satzungsgebietes befinden sich Anlagen der Verbundnetz Gas AG. Hierbei handelt es sich um eine Ferngasleitung (FGL 92) DN 300 mit einem Schutzstreifen von insgesamt 6 m sowie eine Fremdstromanlage (FSA 092.00/04) mit einem Schutzstreifen von insgesamt 1 bis 4 m. Nutzer und Betreiber der Ferngasleitung ist die E.ON Hanse AG. Diese führt auch die Wartung, Instandhaltung und örtliche Betreuung durch. Der Leitungsbestand ist in der Planzeichnung der Satzung dargestellt.

Im Satzungsbereich befinden sich auch Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Leitungsbestandspläne liegen derzeit nicht vor. Vor der Bauausführung ist jedoch Auskunft über die Lage der Leitungen beim Versorgungsträger einzuholen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern.

4. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12. 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)



Die Voraussetzung für den Erlass der Satzung ist, dass

- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vorliegen,

wird gemäß § 35 Abs. 6 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Über den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist wie bei jedem Vorhaben im Außenbereich mit dem konkreten Vorhaben nach § 8 BNatSchG im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu entscheiden. Ebenso wird über alle weiteren Belange die bei der Errichtung von Vorhaben – hier insbesondere die gesicherte Erschließung – im bauordnungsrechtlichen Verfahren entschieden.

5. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Immissionen durch Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Durch die Bewirtschaftung der nahe gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilig entsprechende Geräusch- oder Geruchsimmissionen auftreten. Diese sind auf den im Außenbereich liegenden Grundstücken hinzunehmen.

Bodendenkmalpflege:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

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

Neu Lüdershagen, den 21.05.2008

Jennek, Bürgermeister

