



14.12.2004

## Satzung der Gemeinde Steinhausen über die Bestimmung von Vorhaben in dem bebauten Bereich der Ortslage Krummenhagen im Außenbereich

Begründung



# **Außenbereichssatzung Krummenhagen**

## **Begründung zur Außenbereichssatzung der Gemeinde Steinhagen für Krummenhagen West**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Charakteristik des Plangebietes**

Der Ortsteil Krummenhagen liegt im Südwesten der Gemeinde Steinhagen etwa 1,6 km von der Ortschaft Steinhagen entfernt in unmittelbarer Nähe des Naturschutzgebietes „Krummenhagener See“. Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt einen Teilbereich der westlichen Ortslage in einer Größe von ca. 2,05 ha und erstreckt sich entlang der vorhandenen Straße. Die vorhandene Siedlung ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Bei der vorhandenen Bebauung von 8 Wohnhäusern handelt es sich nicht um landwirtschaftsgebundene Wohnungen. Die Flächen werden dorfgbietstypisch genutzt: Haus- und Hofbereiche sowie kleinstrukturierte ökologisch nachhaltige Nutzung der Flächen in den Randbereichen. Durch den ansässigen Verein „Ökologische Beschäftigungsinitiative Krummenhagen - ÖBIK“ werden in den übrigen Gebäuden landwirtschaftliche Produkte verarbeitet und vermarktet, traditionelle Hand- und Kunsthandwerke ausgeübt, sowie Weiterbildungsmöglichkeiten angeboten.

Das gesamte Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserefassung „Lüssow/Borgwallsee“.

#### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Steinhagen gehört zum Ordnungsraum Stralsund und nimmt eine wichtige qualitative Wohnfunktionen innerhalb dieses Raumes ein. Die Entwicklung im Rahmen der Ausweisung von Wohnbauflächen soll vor allem auf die Neuordnung und Erweiterung von vorhandenen Siedlungen konzentriert werden.

Die Ortslage Krummenhagen ist der Siedlungsachse Steinhagen - Negast zuzuordnen. Die Nachfrage nach Grundstücken für Eigenheime zeigt der Gemeinde, daß jüngere Einwohner, aufgrund ihrer emotionalen Bindungen zu ihrem Heimatort, hier seßhaft werden möchten. Daher ist es für die Gemeinde naheliegend, diesen Wünschen nachzukommen und mit der Ergänzung der vorhandenen Ortslagen zu beginnen. Durch die vorhandenen Erschließungselemente lassen sich so besonders wirtschaftlich neue Baugrundstücke erschließen. Bestehende Gebäude können zu Wohnzwecken umgenutzt bzw. wiedergenutzt werden.

### **2. Bisherige Rechtsverhältnisse**

Im Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen wird das Gebiet der Ortslage Krummenhagen als Außenbereich dargestellt.

Nach den bisherigen Rechtsverhältnissen wären somit nur privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zulässig. Da die Gemeinde die Siedlung mit ihrem Bestand an bebauten Grundstücken langfristig sichern möchte, wird nunmehr mittels des Instrumentes der Au-

ßenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB der Weg für eine maßvolle Ergänzung der Bebauung frei gemacht. Allen anderen Vorhaben steht § 35 Abs. 3 Ziffer 7 entgegen.

### **3. Städtebauliche Konzeption, Satzungsgebiet**

Grundlage bei der Festlegung des Geltungsbereiches der Satzung bildet die vorhandene Bebauung, die sich bauplanungsrechtlich als Splittersiedlung im Sinne des § 35 Abs. 3 Ziffer 7 BauGB darstellt.

Das heißt, der Satzungsumgriff beschränkt sich überwiegend auf Flächen mit bereits vorhandener Bebauung. Einzelne unbebaute Grundstücke dazwischen, sollen lediglich zum Lückenschluß im Geltungsbereich der Satzung bebaubar sein. Die Entstehung eines Ortsteiles ist jedoch städtebaulich nicht gewünscht und auch nicht beabsichtigt.

Die Gemeinde Steinhagen beabsichtigt für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung die Errichtung bzw. Erweiterung einzelner Wohngebäude sowie die Sicherung des Bestandes und die angemessene Entwicklung kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe, insbesondere der Pensionsbetrieb der ÖBIK im Eulenhof, der Lehmbau und der ökologischen Gärtnerei, bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Diesem Vorhaben stehen sonst die in § 35 Abs. 3 aufgeführten öffentlichen Belange entgegen.

Bei den vorhandenen und damit auch zukünftig zulässigen Gewerbe-, Handwerks- und Landwirtschaftsbetrieben handelt es sich um keine emissionsträchtigen Einrichtungen. Sie sind somit mit der Wohnbebauung verträglich.

### **4. Verkehrserschließung**

Zur verkehrlichen Erschließung kann auf die bereits vorhandene Straße, in deren Verlauf die gesamte im Planbereich befindliche Bebauung liegt, zurückgegriffen werden.

### **5. Technische Ver- und Entsorgung**

#### **5.1 Wasser und Abwasser**

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das im Ort vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Anschluß an die zentrale Kanalisation, die in den letzten Jahren mit Fördermitteln des Landes gebaut wurde.

Im Planungsbereich liegen Ver- und Entsorgungsleitungen der REWA GmbH. Bei geplanten Baumaßnahmen sind diese zu beachten. „Grundsätzlich wird einer Überbauung nicht zugestimmt. Die konkreten Planungsmaßnahmen im Geltungsbereich sind zur Stellungnahme und Genehmigung vorzulegen.“ (Stellungnahme der REWA GmbH als TÖB vom 17.03.2004)

Das auf Dachflächen sowie Straßen und Wegen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu verrieseln oder einer weiteren Nutzung zuzuführen.

Bei geplanter Gewässerbenutzung sind diese bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises NVP zu beantragen und mit unserem Verband ist die bauliche Ausführung der Ein-

leitstelle abzustimmen. (Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“ als TÖB vom 28.03.2004)

## 5.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die Energieversorgung e.dis Energie Nord AG gesichert.

## 5.3 Sonstiges

Krummenhagen ist an das Netz der Telekom angeschlossen. Die Möglichkeit für weitere Anschlüsse ist gegeben.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u.a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu TK-Linie zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten. Die Einweisung erfolgt derzeit durch das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow, Telefon (0331) 1 23-79437 FAX (0331) 1 23-79439.  
(Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 05.04.2004)

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. (Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 05.04.2004)

Die Müllentsorgung erfolgt durch ein beauftragtes Unternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern.

## 6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Gemäß § 35 Abs. 6 erfolgt keine im Rahmen der Außenbereichssatzung keine Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene des konkreten Bauantragsverfahrens.

## 7. Sonstiges

Die Außenbereichssatzung dient lediglich der Schaffung von Baurecht gemäß § 35 Abs. 6 BauGB. Die Gültigkeit anderer gesetzlicher Vorschriften, vor allem im Umweltbereich, bleibt davon unberührt.

## 8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Zeitlich begrenzte Immissionseinwirkungen auf das geplante Bebauungsgebiet sind durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht auszuschließen.  
(Stellungnahme Amt für Landwirtschaft Franzburg vom 08.03.2004)

Das ausgewiesene Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung „Lüssow/Borgwallsee“. Bei der gewerblichen Nutzung sind die Nutzungseinschränkungen, die sich aus dem Schutzzonenbeschluss Nr. 43-12/1971 für die Festsetzungen der Trinkwasserschutzzone „Lüssow/Borgwallsee“ ergeben, zu beachten und einzuhalten.

Zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers sind Maßnahmen, die nachteilig auf das Gewässer einwirken, auszuschließen.

(Stellungnahme Landkreises Nordvorpommern vom 26.03.2004)

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr.1 vom 14.01.1998, S. 12ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

(Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 24.03.2004)

Steinhagen, den 14.12.2004

  
D. Eifler  
Bürgermeister