

Satzung der Gemeinde Schaprode über den Außenbereich für den Ortsteil Streu

**- Amt Gingst -
Mühlenstraße 33 a
18569 Gingst**



**Planer: Ingenieurbüro Timm GmbH Bergen
Industriestraße 18a
18528 Bergen auf Rügen**

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Vorbereitende Bauleitplanung	1
2. Entwicklungsbedingungen und -voraussetzungen	1
3. Erschließung des Plangebietes	2
Trinkwasserversorgung	2
Abwasserbehandlung	3
Regenwasserentsorgung	3
Energieversorgung	4
Abfallentsorgung	4
Straßenerschließung	4
Wärmetechnische Versorgung	4
Fernmeldetechnische Versorgung	5
4. Schutzgebiete und -objekte	5
4.1 Denkmalschutz	5
4.2 Naturschutzrechtliche Belange	6
4.3 Weitere Schutzgebiete und -objekte	6
4.4. Baugrund und Hydrogeologie	6
4.5 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze	7
4.6 Landwirtschaftliche Belange	7
5. Zusammenfassung	7

Karte "Lage im Raum"

Planzeichnung

Begründung des Satzungsentwurfes

1. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Schaprode verfügt nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan.

Es liegen für den Ort Streu in seiner Gesamtheit keine Entwürfe oder genehmigten Bauleitplanungen vor, die Aussagen über zukünftige Nutzungen sowie Entwicklungen treffen.

In der Gemeinde Schaprode besteht dringender Wohnbedarf, der in allen Ortsteilen entsprechend Ortsgröße und Ortsbild ausgeglichen werden soll.

Vorgaben dazu gibt das "Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern" (ELROP M-V). Dort heißt es im Punkt 4.1 Siedlungsstruktur:



"Der Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. ..."

und ferner

"Die Siedlungstätigkeit der Gemeinden soll sich in der Regel an deren Eigenentwicklung orientieren. ..."

Deshalb hat die Gemeinde im weiteren auf eine Überplanung des Ortsteiles Streu verzichtet und plant die innerörtlich vorhandenen bebaubaren Lücken zu schließen. Die Neuplanungen runden das Ortsbild ab und steigern die Zusammengehörigkeit der einzelnen Gebäudestandorte.

2. Entwicklungsbedingungen und -voraussetzungen



Der betroffene Ortsteil ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes i. S. des § 30 Abs. 1 BauGB. Der Gesetzgeber hat mit § 35 Abs. 6 eine Regelung geschaffen, die die Gemeinde ermächtigt, eine Satzung für bestimmte Flächen im Außenbereich zu erlassen. Durch die Satzung können Vorhaben nach § 35 Abs. 2 (sonstige Vorhaben) dadurch begünstigt werden, daß ihnen bestimmte Belange aus der Sicht des § 35 Abs. 3 BauGB nicht entgegengehalten werden können.

Die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB unterscheidet sich von den sogenannten "Innenbereichssatzungen" nach § 34 Abs. 4 BauGB, die Baurechte i. S. des § 34 Abs. 1 und 3 begründen und klarstellen. Die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB begründet dagegen ausschließlich eine Begünstigung von im übrigen nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Vorhaben. Es wird also keine Änderung der Zuordnung zum Außenbereich vorgenommen, sondern vielmehr die Zulässigkeitsvoraussetzungen sonstiger Vorhaben modifiziert.

Nach Erlaß dieser Satzung sind im betroffenen Ortsteil Streu Vorhaben zulässig, die Wohnzwecken dienen.

Als Anwendungsvoraussetzung liegt der "bebaute Bereich" des Ortes Streu vor, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einem gewissen Gewicht vorhanden ist. Die notwendigen Ansätze zur Entwicklung in Richtung eines Wohnortes sind schon in der Vergangenheit gesetzt und gefestigt worden. So erfolgte vor allem nach der Bodenreform ein Zuwachs an Bebauung sowie nach der Wende 1989.

Leider ist das Gutsensemble aufgrund von Zerfall, mangelnder Bauwerkserhaltung und fehlender Nutzungskonzeption nicht mehr vollständig erhalten. Deshalb wurden nur die gut erhalten gebliebenen Gebäude, wie das noch genutzte ehemalige Inspektorenhaus und das noch nutzbare Gutshaus in die Außenbereichssatzung aufgenommen. Um die gesamte Gutsanlage wieder in eine geeignete Nutzung zu überführen und sie für die Nachwelt in ihrer charakteristischen Aufteilung und Eigenheit zu bewahren, ist die Außenbereichssatzung nicht das richtige Planungsinstrument. Dazu müßte ein Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB aufgestellt werden. Deshalb wurden die Flächen um das ehemalige Inspektorenhaus und das Gutshaus nicht in die Außenbereichssatzung einbezogen.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Durch die Satzung wird eine klare vorhandene Ortsstruktur definiert, über die hinaus eine Bebauung nicht gewollt und mit dieser Satzung auch ausgeschlossen wird. Jedes durch die Satzung begünstigte Flurstück umschließt die vorhandene räumliche Ausdehnung von gegenüber- und nebeneinanderliegender Bebauung ab. Die vorhandene Ortsbebauung und somit Ortsgrenze wird nicht überschritten. Somit liegt mit der Satzung keine Erweiterung der Siedlung Streu der Gemeinde Schaprode vor und wird mit ihr auch zukünftig verhindert.

Die Gemeinde entspricht mit der Satzung den fachlichen Zielen des ELROP M-V Punkt 4.1 . Aufgrund der Erweiterung der Prädestinierung von Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, im Ortsbereich Streu wird ein vorhandener bebauter Bereich verdichtet und somit eine Zersiedelung der Landschaft vermieden sowie eine flächenschonende Erschließung sichergestellt. Gleichzeitig werden Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert.

3. Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung der vorhandenen und auch der geplanten Bebauung im Satzungsbereich ist gewährleistet bzw. wird gesichert.

Trinkwasserversorgung

Streu ist an das Wasserwerk Poggenhof angeschlossen. Die Wasserversorgung ist durch das Dargebot gesichert.

Träger der Gemeinschaftsanlagen ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen.

Mit der vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen bestätigten Erneuerung der Trinkwasserleitung von Schaprode nach Streu im Jahr 2000 im Rahmen der jährlichen Erneuerungsprogramme für Rohrleitungen des Zweckverbandes nach Antrag der Gemeinde Schaprode ist die Trinkwassererschließung für die geplanten und vorhandenen Vorhaben gewährleistet.

Die für die Erschließung der Einzelgrundstücke notwendigen Wasserversorgungsanlagen haben Hausanschlußcharakter. Der Bau dieser Anlagen bedarf keiner wasserbehördlichen Genehmigung. Diese Anlagen sind nach Maßgabe der versorgungspflichtigen Körperschaft oder eines Beauftragten dieser herzustellen.

Abwasserbehandlung

Begründungsergänzung gemäß Genehmigungsverfügung des Landkreises Rügen vom 6. November 2000, Az.: 03744-00-30
Die Freistellung des Zweckverbandes ist mit dem 31.12.1999 abgelaufen. Damit ist die Entscheidung über die Möglichkeit der Betreibung von Grundstückskläranlagen für jeden Einzelfall zu treffen.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ist per Bescheid vom 9.11. 1994 bis zum 31.12.1999 von der Entsorgungspflicht für Schaprode gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG M-V befreit. Dies bedeutet, daß bis dahin die Pflicht der Entsorgung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer wahrzunehmen ist.

Da für den Ort Streu auch nach dem 31. 12.1999 keine zentrale Lösung der Abwasserentsorgung in Aussicht steht und auch nicht in der Planung des Zweckverbandes enthalten ist, wird der Zweckverband eine Verlängerung der Befreiung von der Entsorgungspflicht bei der Unteren Wasserbehörde beantragen.

Derzeitig erfolgt die Abwasserbehandlung im Ort Streu durch jeden Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich über Grundstückskläranlagen.

Die Abwasserentsorgung bei Neubauten ist durch die Abwasserbehandlung mittels Grundstückskläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 4261 und einschlägigen ATV-Regelwerke) entsprechen, sowie durch das Ableiten des behandelten Abwassers in einen geeigneten Vorfluter (Oberflächengewässer/Gräben oder Grundwasser) zu sichern.

Als geeigneter natürlicher Vorfluter zum Ableiten von biologisch gereinigten Abwässern kann der Graben 40/07 dienen, der allerdings in 300 - 400 m Entfernung von der Satzungsgrenze in Richtung Süden verläuft. Falls der Graben für ein Bauvorhaben aufgrund der Entfernung nicht erreichbar ist, kann das gereinigte Abwasser versickern. Streu liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Das Einleiten des behandelten Abwassers in einen Vorfluter (Grundwasser, Oberflächengewässer) stellt gemäß § 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar und bedarf der Genehmigung gemäß §§ 2 und 7 WHG. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde im Umweltamt des Landkreises Rügen noch vor Baubeginn einzuholen. Auf Forderung der Unteren Wasserbehörde ist dabei der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße zu erbringen.

Regenwasserentsorgung

Ein öffentliches Regenwassersystem ist nicht vorhanden.

Gemäß § 39 Abs. 3 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) soll das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen versickert werden. Dabei entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung sowie zur Überlassung (§ 40 Abs. 2 LWaG M-V).

Der Bau von Anlagen zur Verwertung von unbelastetem Niederschlagswasser bedarf keiner wasserrechtlichen Genehmigung (§ 38 Abs. 1 Nr. 6 LWaG M-V). Die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen stellt gemäß § 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) aber eine Gewässerbenutzung dar und bedarf der Genehmigung gemäß §§ 2 und 7 WHG. Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser kann vor Ort verwertet oder versickert werden. Dazu kann durch die Untere Wasserbehörde der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße gefordert werden.

Energieversorgung

Die Energieversorgung ist für den Satzungsbereich gesichert. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der e.dis Energie Nord AG ist durch eine Erweiterung der Mittel-/ Niederspannungsanlagen möglich.

Im beplanten Bereich befinden sich elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens e.dis Energie Nord AG, deren Lage aus der Planzeichnung zu erkennen ist.

Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o. ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen. Bei Kreuzungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch den Netzmeister notwendig.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch die Nehlsen Entsorgungs GmbH gesichert.

Straßenerschließung

Die Straßenerschließung ist für den Satzungsbereich gesichert.

Alle vorhandenen und geplanten Bebauungen bzw. Vorhaben befinden sich an nutzbaren öffentlichen Straßen- und Wegeverbindungen, die sich in einem vertretbaren Zustand befinden.

Wärmetechnische Versorgung

Der Ortsteil Streu ist an die südlich von Poggenhof befindlichen PRIMAGAS-Station zentral angeschlossen. Die Möglichkeit des Anschlusses geplanter Vorhaben ist gegeben.

Im Bereich der Ortslage befinden sich Leitungsanlagen der PRIMAGAS GmbH zur Gasversorgung. Folgende Punkte müssen zum Schutz der Leitungen eingehalten werden:

1. Trassenbegehung bei Bautätigkeit mit dem verantwortlichen Mitarbeiter, Herr Lehmann
2. Handschachtung bei Kreuzungen und Näherungen
3. Mindestabstände zum vorhandenen Rohrnetz (horizontal: 0,4 m, vertikal: 0,4 m)
4. Eine parallele Überbauung ist nicht gestattet.
5. Ein Errichten von Gebäuden über Gasleitungen oder jedes andersartige Überbauen (Straße und Wege), das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist unzulässig. Das Lagern von Materialien sowie das Pflanzen von Bäumen über Gasleitungen ist ebenfalls unzulässig.

...

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Erschließung ist für den Planbereich gesichert. Die Einbeziehung noch nicht angeschlossener Haushalte besteht und wird in Zukunft vorgenommen.

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die gegebenenfalls von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Es ist sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort SuN Klp, Pf 1920, 17033 Neubrandenburg in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG Niederlassung Neubrandenburg so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

4. Schutzgebiete und -objekte

4.1 Denkmalschutz

Belange der Baudenkmalpflege:

In Streu steht die Gutsanlage mit den noch erhaltenen Teilen Gutshaus, Stall und Gutspark unter Denkmalschutz.

Leider zerfällt die Gutsanlage zusehends. Ein Teil der Ställe, die zur Gutsanlage gehörten, sind abgerissen, einer wurde zur Pension umgebaut. Der noch unter Schutz stehende Stall ist bereits stark beschädigt. Das Gutshaus ist aufgrund seiner Nichtnutzung dem schleichenden Zerfall übergeben. Der Gutspark ist aufgrund der fehlenden Pflege inzwischen zu einem dichten Laubwald herangewachsen und läßt seine Anlage und Anmut nur noch erahnen.

Um den Zerfall wenigstens des Gutshauses schnellmöglichst Einhalt bei einer geplanten Wiedernutzung des Gutshauses zu gebieten und um die erneuerte Nutzung zu erleichtern, wurde das Gutshaus in den Geltungsbereich einbezogen. Auch das noch genutzte Inspektorenhaus der Gutsanlage, welches nicht in den Denkmalschutzstatus aufgenommen wurde, ist aus den gleichen Gründen, jedoch mit dem Unterschied, daß es sich bei dem Haus um eine Weiter- und nicht Wiedernutzung handelt, in den Geltungsbereich aufgenommen worden.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei Maßnahmen gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG M-V zu berücksichtigen.

Belange der Bodendenkmalpflege:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01. 1998, S. 12 ff.) 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 die 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.

...

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Ein Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ist zur Bauanlaufberatung einzuladen.

4.2 Naturschutzrechtliche Belange

Die Satzungsgrenze schließt den Uferbereich eines Gewässers ein (Gemarkung Streu, Flur 1, Flurstücke 38 und 39). Das Kleingewässer ist gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 2 LNatG M-V mit seinem Uferbereich als geschütztes Biotop einzustufen. Dementsprechend sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, unzulässig.

Um dem Schutzstatus gerecht zu werden, wurde der Uferbereich von einer möglichen Bebauung ausgeschlossen.

4.3 Weitere Schutzgebiete und -objekte

Nach § 27 LNatG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 18 BNatSchG.

Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 8 LNatG M-V ist die Beseitigung oder nachhaltige oder erhebliche Schädigung von Parkanlagen, Alleen, Baumreihen, Baumgruppen, Feldgehölzen und Feldhecken als ein Eingriff in den Naturhaushalt zu betrachten und bedarf der Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde oder der nach einem Gesetz zuständigen Behörde.

Einzelbäume sind nach Baumschutzverordnung der DDR, ab einem Stammdurchmesser von 10 cm in 1,30 m Höhe gemessen, unter Schutz gestellt. Eine Beseitigung dieser bedarf danach ebenfalls der Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

4.4 Baugrund und Hydrogeologie

Baugrund:

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Hydrogeologie

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte (HK50) > 5 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich zum Boddengewässer.

4.5 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

4.6 Landwirtschaftliche Belange

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und von den vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden können zeitweilig Lärm- und Geruchsbelästigungen auf den Plangeltungsbereich einwirken. Diese sind im ländlichen Raum hinzunehmen.



5. Zusammenfassung

Durch die "Außenbereichssatzung Streu" gemäß § 35 Abs. 6 BauGB werden innerhalb des Geltungsbereiches bebaubare Grundstücke für Wohnzwecken dienende Vorhaben erfaßt und vorbereitet. Zu den Wohnzwecken dienenden Vorhaben zählen die Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden, auch wenn die von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 des BauGB nicht erfaßt werden, und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken.

Der Ortsteil Streu ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und besitzt eine Wohnbebauung von einem gewissen Gewicht. Es kann nicht entgegengehalten werden, daß die Satzung einer Darstellung im Flächennutzungsplanentwurf über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten läßt.

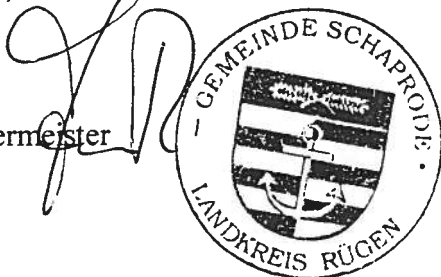
Die Bebauung der freien Grundstücke im Satzungsbereich ist möglich und dem Ortsbild in dieser Region zuträglich. Es besteht ein Bedarf an Bauland in der Gemeinde Schaprode, der zum Teil über die freien Grundstücke gesenkt werden kann, denn auch für Streu gibt es Bauanfragen.



Die Erschließung ist für den Planbereich vorhanden und kann nach konkreten Planungen erweitert und genutzt werden.

Schaprode, 12.3. MRZ. 2000

Der Bürgermeister



Karte Lage im Raum

M 1:50 000

Plangobiet

Schaprod