

Gemeinde Altefähr

Außenbereichssatzung Grahlhof



Begründung zur Satzung

Gemeinde: Gemeinde Altefähr
Amt West Rügen
Dorfplatz 2
18573 Samtens

Planverfasser: arno mill ingenieure
Dipl.- Ing. M. Knittel
Markt 25
18528 Bergen auf Rügen

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Beschlussfassung	3
3. Angaben zum Plangebiet und der Umgebung	4
4. Berücksichtigung anderer gemeindlicher Planungsvorgaben, Flächennutzungsplan	4
5. Historie	5
6. Ziele und Zwecke der Außenbereichssatzung	6
7. Sachlicher Anwendungsbereich und Festsetzungen	6
8. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung des Plangebietes	8
8.1 Energieversorgung	8
8.2 Trinkwasserversorgung	8
8.3 Schmutzwasserentsorgung	8
8.4 Niederschlagswasserentsorgung	9
8.5 Kommunikationsanlagen	9
8.6 Gasversorgung	10
8.7 Verkehrliche Erschließung	10
8.7.1 Straßenerschließung	10
8.7.2 Stellplätze	10
8.8 Altlasten/ Abfallentsorgung	10
8.8.1 Altlasten	10
8.8.2 Abfallentsorgung	11
8.9 Löschwasserbereitstellung/ Belange des Brandschutzes	11
9. Schutzgebiete und -objekte	12
9.1 Trinkwasserschutz	12
9.2 Immissionsschutz	12
9.3 Denkmalschutz	12
9.4 NATURA 2000-Gebiete	12
9.5 Umweltverträglichkeit	13
9.6 Schutzgebiete, geschützte Biotope/ Geotope und Alleen	14
10. Zusammenfassung	14

Anlagen

1. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen wurden berücksichtigt, wobei es sich hier nicht um eine abschließende Aufzählung handelt:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 539).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 568)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatuschutzgesetz - LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 560).

2. Beschlussfassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altefähr hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 14.09.2005, Beschluss-Nr. B-05/010455 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Grahlhof beschlossen. Dieser Beschluss wurde durch öffentlichen Aushang bekannt gemacht.

3. Angaben zum Plangebiet und der Umgebung

Der Ortsteil Grahlhof befindet sich südöstlich zum Hauptort Altefähr, der Bundesstraße B96 und der Hauptbahnstrecke von Stralsund auf die Insel Rügen (siehe Karte „Lage im Raum“) und umfasst eine Fläche in der Größe von ca. 1,3 ha.

Der Ortsteil als solcher ist hauptsächlich von Ackerflächen umgeben. Kennzeichnend für den Ort ist, dass die baulich genutzten Flächen eine Pufferzone zu den Ackerflächen als Hausgärten und gestaltete Grünflächen besitzen. Das Zentrum des Ortes ist ebenfalls als Grünfläche angelegt und ist nicht baulich genutzt.

Überplant werden folgende Flurstücke der Gemarkung Grahlhof, Flur 2:

Flurstücke 5/1 (z.T.), 5/2 (z.T.), 5/3 (z.T.), 6 (z.T.), 7 (z.T.), 8/1, 8/3 (z.T.), 8/4 (z.T.), 13, 14 (z.T.), 15 (z.T.), 16 (z.T.).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserfassung Altefähr, Trinkwasserschutzzone III.

Das Plangebiet liegt außerhalb

- zum EU-Vogelschutzgebiet sowie Feuchtgebiet nationaler Bedeutung „Greifswalder Bodden“ (ca. 350 m)
- zum FFH-Gebiet DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ (ca. 620 m)

sowie

- zu den 200 m Gewässerschutzbereichen nach LNatG M-V und LWaG M-V.

4. Berücksichtigung anderer gemeindliche Planungsangaben, Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Altefähr besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Er wurde durch die Höhere Verwaltungsbehörde genehmigt und ist seit dem 08.06.2001 wirksam. In diesem Flächennutzungsplan ist für den Planbereich keine konkrete Entwicklung vorgesehen und der Ortsteil Grahlhof als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Andere beachtenswerte gemeindliche Planungen liegen für Grahlhof nicht vor.

Der betroffene Ortsbereich ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes i. S. des § 30 BauGB. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil i. S. des § 34 BauGB ist ebenfalls nicht gegeben.

5. Historie

Der Ortsteil liegt in der flachwelligen Landschaft Südrügens und gehört zur Gemeinde Altefähr. Aus städtebaulicher Sicht ist der Ort als Angerdorf einzustufen. Die Gebäude stehen um einen freien „Dorfplatz“ (Anger) herum, der den freien Mittelpunkt des Ortes darstellt. Noch heute ist der Dorfanger als Grünfläche gut zu erkennen, wird durch die Anwohner gepflegt und frei gehalten.

Historisch wurde Grahlhof - slawisch „Grale“ - erstmals 1318 erwähnt. 1330 verkaufte P. von der Lancken seine Güter in Grahlhof an Stralsunder Bürger. Um 1532 wurden 4 Bauernhöfe und 4 Katen mit insgesamt 2 Hufen (Mischgröße aus Flächenmaß und Ertragsfähigkeit des Bodens, regional verschieden) und 8 Morgen Ackerbesitz benannt. Im 16. Jahrhundert teilten sich der Herzog von Pommern und einige Stralsunder Bürger den Besitz des Ortes. Gegen Ende des 16. Jahrhunderts wurde der Besitz vom Kloster St. Jürgen am Strande zu Stralsund erworben. 1599 wurden bereits 7 Bauernhöfe mit unterschiedlichen Größen bis zu einer Landhufe erwähnt. 1695 wird für Grahlhof ein Klosterhof mit Pensionarius (Pächter eines Hofes oder einer Bauernstelle) sowie ein abgelegenes Kossatenhaus (Viertelbauernhaus) erwähnt.

Das Gutshaus/ Herrenhaus von Grahlhof wurde im 19. Jahrhundert errichtet. Es ist ein eingeschossiger Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach.

Derzeit sind in Grahlhof drei zu Wohnzwecken nutzbare Gebäude, davon zwei Doppelhäuser, vorhanden. Ein Doppelhaus, das alte Gutshaus/ Herrenhaus (Fl.-st. 5/2 und 16), wird seit 2003 nicht mehr dauerhaft bewohnt. Die bestehende Bausubstanz ist allerdings dazu geeignet, nach Sanierung und Modernisierung wieder zu Wohnzwecken genutzt zu werden. Das Gebäude selbst prägt die örtliche Situation und trägt zu Gestaltung des platzartigen Charakters entscheidend bei. Auf den Flurstücken 14 und 15 befindet sich ebenfalls ein Gebäude, welches als Doppelhaus zu Dauerwohnzwecken und für Ferienwohnungen aufwendig saniert und modernisiert wurde. Derzeit ist es das prägendste aller baulichen Anlagen um den Dorfanger Grahlhof. Gegenüber zu diesem Gebäude, auf dem Flurstück 7 befindet sich ein Stallgebäude. Es unterliegt derzeit keiner Nutzung und ist baulich verfallen. Auf den Flurstücken 8/3 und 8/4 befinden sich ein Einfamilienhaus und mit Nebenanlagen in Nutzung. Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene bauliche Nebenanlagen zu den einzelnen oben beschriebenen Hauptnutzungen als Garagen, Carports und Schuppen vorzufinden. Sie sind durch die bestehenden Nutzungen bedingt und prägen „... die Wohnbebauung von einem Gewicht ...“ entscheidend mit.

Derzeit leben 6 Familien mit insgesamt derzeit 32 Personen in Grahlhof.

6. Ziele und Zwecke der Außenbereichssatzung

Für die Gemeinde Altefähr ist es Ziel, für den bebauten Bereich im Außenbereich Grahlhof durch diese Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Altefähr über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 6 BauGB).

Der Geltungsbereich der Satzung ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und es ist eine Wohnbebauung von einem gewissen Gewicht vorhanden.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die im Geltungsbereich zugelassenen Bauvorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit und es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (NATURA 2000 - Gebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Satzung wird auch auf kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe erstreckt, wobei hier vornehmlich die Errichtung/ Einordnung von Anlagen für die touristische Vermietung/ Fremdenberbergung, die in Grahlhof bereits existiert, gesehen wird.

Die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB unterscheidet sich von den sogenannten Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB insofern, dass sie kein Baurecht schafft, sondern ausschließlich eine Privilegierung von ansonsten nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Vorhaben festlegt. Die Rechtsfolge ist daher systematisch den begünstigten Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB zuzuordnen. Die Satzung ändert nichts an der Zuordnung zum Außenbereich, sie modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen.

7. Sachlicher Anwendungsbereich und Festsetzungen

Über die Zulässigkeit von Vorhaben werden folgende Bestimmungen getroffen:

Vorhaben im Sinne dieser Außenbereichssatzung sind

1. Errichtung von Wohngebäuden sowie den dazu gehörigen Garagen/ Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen,
2. Erweiterung von Wohngebäuden,
3. Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken.
4. Die Punkte 1. - 3. gelten auch für Vorhaben, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Für die Außenbereichsflächen, für die eine Nutzung im o. g. dieser Satzung zulässig ist, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Oberkante der baulichen Anlagen darf maximal 10,5 m über der mittleren, vorhandenen, gewachsenen Geländeoberfläche betragen.

Mit der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden, wobei die Gemeinde sich auf einige wenige zum Maß und der Bauweise/ Baugrenzen der baulichen Nutzung beschränkt. Wichtig war bei der Entscheidung, eine Begrenzungen der Höhe der Gebäude vorzugeben und die örtlich bereits vorzufindenden Hausformen auch weiter abzusichern.

Mit der Planzeichnung, die Bestandteil der Satzung ist, wurden weitere Regelungen vorgenommen. So sind durch die Festsetzung des Geltungsbereiches ausschließlich die Grundstücksflächen erfasst und einbezogen worden, die bereits durch bauliche Anlagen bestanden sind sowie die, die durch in den baulichen Anlagen vollzogene Nutzungen/ Nebenanlagen geprägt/ beeinflusst sind. So wird eine Erweiterung des Ortes Grahlfhof über seine derzeitigen baulichen Grenzen hinaus verhindert und lediglich eine Verfestigung und Verdichtung begünstigt.

Die vorhandene Bebauung und Nutzung in Grahlfhof gibt derzeit eine erkennbare städtebauliche Struktur ab. So stellt sich das Flurstück 6, als Zentrum des Ortes, als Grün- und Verkehrsfläche dar. Dieses ist unbedingt zu erhalten. Diesem Tatbestand Rechnung tragend, ist der Geltungsbereich der Satzung so festgelegt worden, dass die Grundstücksflächen die derzeit den umfahrbaren Dorfanger ausmachen, auch zukünftig nicht für die Errichtung von Gebäuden genutzt werden dürfen. Damit wird der vorhandenen städtebaulichen Situation des Dorfangers Rechnung getragen. Der offene Charakter der Mitte wird erhalten. Die Hauptgebäude schließen fast unmittelbar an die die Grünfläche umrundende Verkehrserschließung an. Um diese Situation auch zukünftig aufrecht zu erhalten und nicht zu verändern, sind mit der Satzung Baugrenzen als sogenannter Bauteppich festgesetzt worden. Innerhalb dieser sind die Hauptgebäude zu errichten. So wird eine geschlossene Struktur der Hauptgebäude abgesichert. Da „vor“ den Hauptgebäuden die Errichtung/ Einordnung von geforderten Nebenanlagen nicht möglich und auch nicht gewollt ist, sind diese teilweise „neben“ bzw. „hinter“ den Hauptbaukörpern zu errichten. Gerade im Bestand (z. B. Nutzungen auf den Fl.-st. 14 und 15) ist dieser Tatsache Rechnung zu tragen. Die Außenbereichssatzung muss berücksichtigen, dass innerhalb ihres Geltungsbereiches auch die erforderlichen Nebenanlagen Platz und Raum finden. Außerhalb wären sie nicht zulässig. Im vorhandenen bewohnten Bestand berücksichtigt die Grenze der Satzung vorhandene Nebenanlagen, im übrigen Geltungsbereich ist ein geringerer Abstand/ Bereich festgesetzt worden. Durch die Festsetzung der Baugrenzen und der Beschränkung der einzelnen Grundstücke mit dem Geltungsbereich der Satzung verzichtet die Gemeinde auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl. Die nutzbaren Grundstücksbereiche sind klar definiert, ab- und eingegrenzt.

Die außerhalb der Satzung gelegenen Grundstücksbereiche sollen nicht baulich genutzt werden. Sie werden durch die Nutzungen der Grundstücke als Hausgarten bzw. als typische grüne Flächen der Wohnnutzung (Bette, Rabatten, Hecken usw.) geprägt werden.

8. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung des Plangebietes

8.1 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis, die eine innere Erschließung der Grundstücke absichern.

allgemeine Aussagen

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich sein, ist bei der E.ON edis rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Zu den konkreten Vorhaben ist 14 Tage vor Baubeginn Verbindung mit der e.dis aufzunehmen, um die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zu erhalten. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist möglicherweise eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Geeignete Flächen hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m).

8.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann über die Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) und das Wasserwerk Altefähr abgesichert werden. Ein Ortsnetz, das die bestehenden Nutzungen versorgt ist vorhanden. Ggf. können aus qualitativen technischen Gründen Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, da es sich in Abschnitten um Leitungen aus DDR-Zeiten handelt.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 2 Brunnenanlage, die zur Brauch-/ Gartenwassergewinnung genutzt werden. Diese Nutzung soll in ihrem Bestand nicht gefährdet werden.

8.3 Schmutzwasserentsorgung

Nutzbare Leitungen und Anlagen des Versorgungsträgers Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen „ZWAR“, die den heute anerkannten Regeln der Technik entsprechen, sind für den Ortsteil Grahlhof nicht vorhanden. Eine Übernahme des Schmutzwassers in die Anlagen des ZWAR ist nicht vorgesehen.

Derzeit ist der ZWAR für die anschlusspflichtigen Grundstücke von seiner Entsorgungspflicht befreit bzw. muss eine Befreiung erwirkt werden. Der ZWAR strebt für die zukünftigen Vorhaben ebenfalls die Befreiung von der Entsorgungspflicht an. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt dezentral. Die Pflicht ist auf die jeweils Nutzungsberechtigten der betroffenen Grundstücke übergegangen. Es werden Kleinkläranlagen betrieben.

Die Befreiung von der Entsorgungspflicht betrifft nicht das Sammeln, Fortleiten und Behandeln von Fäkalienschlamm aus vorhandenen Grundstückskläranlagen sowie Abwasser aus abflusslosen Sammelgruben. Für diese Anlagen ist der ZWAR weiter in der Entsorgungspflicht.

Mit den einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist die konkret vorgesehene Grundstücksentwässerung zu planen und von der Unteren Wasserbehörde, dem Landkreis Rügen zu prüfen und genehmigen zu lassen. Die Grundstückskläranlagen müssen den derzeit geltenden anerkannten Regeln der Technik entsprechen (DIN 4162, Teil 2 und Kleinkläranlagenverwaltungsvorschrift). Die Ableitungsmöglichkeiten der gereinigten Abwässer in geeignete Vorfluter (einschließlich in das Grundwasser mittels Untergrundversickerung) müssen durch einzelne auf den jeweiligen Bauantrag bezogene Planungen eindeutig nachgewiesen (z. B. Baugrunduntersuchung) werden.

8.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger.

Ein nutzbares zentrales Regenwassersystem ist im öffentlichen Bereich nicht vorhanden und langfristig auch nicht vorgesehen.

Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Da aber eine solche Satzung des ZWAR noch nicht existiert, sind Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung mit der Baugenehmigung festzulegen.

Für die Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser zu vermuten. Die entsprechenden Nachweise und Anträge sind mit den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen bzw. zu bearbeiten. Der ZWAR strebt die Befreiung von der Entsorgungspflicht für Niederschlagswasser an.

8.5 Kommunikationsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes kann durch Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet werden. Die Leitungsführungen sind vornehmlich als Erdkabel auszuführen.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekommunikation nicht zu erwarten.

8.6 Gasversorgung

Der Ortsteil Grahlhof ist nicht über zentrale Anlagen und Leitungsführungen eines Versorgungsunternehmens erschlossen. Für die Zukunft ist auch kein Anschluss an ein solches Netz vorgesehen.

Die Versorgung erfolgt derzeit eigenverantwortlich und dezentral über die jeweiligen Grundstückseigentümer. Diese Situation wird auch für Zukunft Bestand erhalten und für die neuen Vorhaben zur Anwendung kommen.

8.7 verkehrliche Erschließung/ Stellplätze

8.7.1 Straßenerschließung

Der Geltungsbereich ist direkt über eine vorhandene öffentliche Straße (Spurplattenweg), die von der Landesstraße L 29 abführt, zu erreichen. Die Spurplattenstraße ist entsprechend des Anliegerverkehrs ausgebaut und ist auch für zukünftige Vorhaben ausreichend.

Innerorts umrundet ein ca. 3,5 - 4,0 m breiter unbefestigter Schotterweg die Grünfläche/ den Anger und erschließt so alle privaten Grundstücke. Im südwestlichen Ortsbereich führt dieser unbefestigte Weg in Richtung Grahler Fähre.

Die bestehenden Verkehrsflächen und Wegeverbindungen sind in der Lage den aufkommenden und zukünftigen Verkehr aufzunehmen. Über diese Anlagen ist auch die Befahrbarkeit durch die Fahrzeuge des Abfallentsorgungsunternehmens abgesichert.

8.7.2 Stellplätze

Durch die geltenden Vorschriften der LBauO M-V werden keine konkreten Vorgaben/ Richtzahlen zu Stellplätzen erteilt.

Mit Rechtskraft der „neuen“ Landesbauordnung ist die Klärung dieser Aufgabe an die Gemeinden übertragen worden. „DIE GEMEINDEN KÖNNEN DURCH SATZUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ERLASSEN ÜBER ... 4. ZAHL, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE ODER GARAGEN (§ 49 ABS. 1), DIE UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER SICHERHEIT UND LEICHTIGKEIT DES VERKEHRS, DER BEDÜRFNISSE DES RUHENDEN VERKEHRS UND DER ERSCHLIEÖUNG DURCH EINRICHTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS FÜR ANLAGEN ERFORDERLICH SIND, BEI DENEN EIN ZU- UND ABGANGSVERKEHR MIT KRAFTFAHRZEUGEN ZU ERWARTEN IST (NOTWENDIGE STELLPLÄTZE ODER GARAGEN),...“. (§ 86 LBAUO M-V).

„DIE NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE ODER GARAGEN (§ 86 ABS. 1 NR. 4) SIND AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK ODER IN ZUMUTBARER ENTFERNUNG DAVON AUF EINEM GEEIGNETEN GRUNDSTÜCK HERZUSTELLEN, DESSEN BENUTZUNG FÜR DIESEN ZWECK ÖFFENTLICH-RECHTLICH GESICHERT WIRD. (§ 49 ABS. 1 LBAUO M-V)

Die Gemeinde Altefähr besitzt noch keine Stellplatzsatzung - beachte § 49 LBauO M-V.

8.8 Altlasten/ Abfallentsorgung

8.8.1 Altlasten

Konkret definierte Altlasten bzw. Altlastverdachtsstandorte nach dem Bundesbodenschutzgesetz sind für den Planbereich nicht zu verzeichnen.

8.8.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch private Entsorgungsunternehmen. Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung) im Landkreis Rügen in der derzeit geltenden Fassung, mit den entsprechenden Änderungssatzungen, ist einzuhalten. Die Satzung ist über den Landkreis Rügen, Umweltamt zu beziehen. Die entsprechend notwendigen Behälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen einzurichten.

Hinsichtlich der Erreichbarkeit der Grundstücke durch das Entsorgungsunternehmen sind die vorhandenen Verkehrsflächen so angelegt, dass eine Erreichbarkeit/ Befahrbarkeit gegeben ist.

8.9 Löschwasserbereitstellung/ Belange des Brandschutzes

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Kommunalverfassung, Brandschutzgesetz M-V usw.) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde/ Stadt. Auf ausreichende Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist zu achten und geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW- Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen.

„Bei kleinen ländlichen Orten von 2 bis 10 Anwesen soll der Löschwasserbedarf - ungeachtet der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung - mit 48 m³/h angesetzt werden.“ (DVGW- ARBEITSBLATT W 405)

Dieser Löschwasserbedarf kann über die Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen nicht abgedeckt werden. Aus diesem Grund ist es vorgesehen im „inneren“ Bereich des Ortes (Fl.-st. 6, Eigentum der Gemeinde), unterirdische Feuerlöschbehälter mit der notwendigen Kapazität einzubringen.

9. Schutzgebiete und -objekte

9.1 Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich innerhalb der Grenzen der Trinkwasserfassung Altefähr, in der Trinkwasserschutzzone III.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die privilegierten Vorhaben nicht anzunehmen.

9.2 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus der Lage des Plangebietes innerhalb seiner Umgebung und deren Nutzungen ergeben, sind schon aufgrund der Solitär-lage nicht zu erwarten.

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus dem Plangebiet selbst auf die Umgebung ergeben, sind deshalb ebenfalls nicht zu erwarten.

9.3 Denkmalschutz

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Nach gegenwärtigem 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:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) 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.

9.4 NATURA 2000 - Gebiete

Im Jahre 1992 wurde die Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-RL) verabschiedet. Diese FFH-RL hat den Aufbau eines europäischen, kohärenten Schutzgebietssystems NATURA 2000 zum Ziel. Nach §§ 34 und 35 BNatSchG sind Projekte und Pläne vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung, eines FFH - Schutzgebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen, wenn diese aufgrund ihrer Art und Größe erwarten lassen können, ein NATURA 2000- Gebiet in seinem

Schutzzweck und / oder seinen Erhaltungszielen erheblich zu beeinträchtigen. Der Erlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11.07.2002 „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ dient der zweckmäßigen, einheitlichen und gleichmäßigen Anwendung der Vorschriften zur Umsetzung der gebietsbezogenen Anforderungen der FFH-RL und der EU-Vogelschutzrichtlinie (V-RL) in Mecklenburg-Vorpommern.

Der Ortsteil Grahlhof befindet sich außerhalb von NATURA 2000-Gebieten. Das nächstliegende FFH - Gebiet DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ befinden sich in ca. 620 m Entfernung zum Ort, für das relevante Europäische Vogelschutzgebiet DE 1747-401 „Greifswalder Bodden“ ist die Entfernung ca. 350 m. Durch die Planung werden keine Vorhaben erlaubt, die erhebliche Beeinträchtigungen von FFH- Gebieten sowie des EU-Vogelschutzgebietes vorbereiten bzw. auch keine Aktivitäten vorgesehen, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen.

Unter Anlehnung an die Aussagen zu den Regelvermutungen unter Anlage 5, B und C des FFH-Erlasses M-V wird für den Ortsteil Grahlhof davon ausgegangen, dass die Vorhaben der Außenbereichssatzung nicht dazu geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines NATURA 2000-Gebietes zu führen. Wie bereits oben beschrieben, befindet sich Grahlhof in einem größeren Abstand als 300 m zu einem FFH- oder EU-Vogelschutzgebiet.

9.5 Umweltverträglichkeit

Die Rechtsgrundlage zur Beurteilung der Frage, welche Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind, findet sich im Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG). Dieses Gesetz erhielt durch den Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung des UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950 ff.) mit Wirkung vom 03. August 2001 eine Änderung.

Nach diesem Gesetz ist die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ein unselbstständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben dienen. Der Anwendungsbereich des UVPG, d. h. die Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer Vorprüfung im Einzelfall, gilt nur dann, wenn die Vorhaben in der Anlage 1 enthalten sind und die dort aufgeführten Größen- und Leistungswerte erreichen bzw. überschreiten.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB ist gemäß Satz 4 Nr. 2, dass „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...“.

Mit Überprüfung der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und der Festlegungen nach Landesrecht ergibt sich für die Vorhaben der Außenbereichssatzung Grahlhof keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

9.6 Schutzgebiete, geschützte Biotope/ Geotope und Alleen (LNatG M-V)

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung sind keine geschützten Biotope, Geotope und Alleen gemäß der §§ 20 und 27 des Landesnaturschutzgesetzes M-V (LNatG M-V) zu finden.

Das Plangebiet befindet sich ebenfalls nicht innerhalb von Grenzen eines Schutzgebietes sowie beinhaltet keine Schutzobjekte nach den §§ 22 bis 26 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Waldflächen und ihren Schutzabständen gemäß Landeswaldgesetz M-V sowie Waldabstandserlass.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich außerhalb des land- und seeseitigen 200 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifens, in welchem gemäß § 19 LNatG M-V keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. Das Gleiche gilt für das Bauverbot innerhalb eines 200 m-Bereiches gemäß § 89 LWaG M-V. Es sind keine baulichen Anlagen in den Schutzbereichen vorgesehen.

10. Zusammenfassung

Durch die Außenbereichssatzung werden innerhalb des Geltungsbereiches bebaute und ehemals bebaute Ortsbereiche für eine Nutzung im Sinne des § 3 dieser Satzung erfasst und vorbereitet.

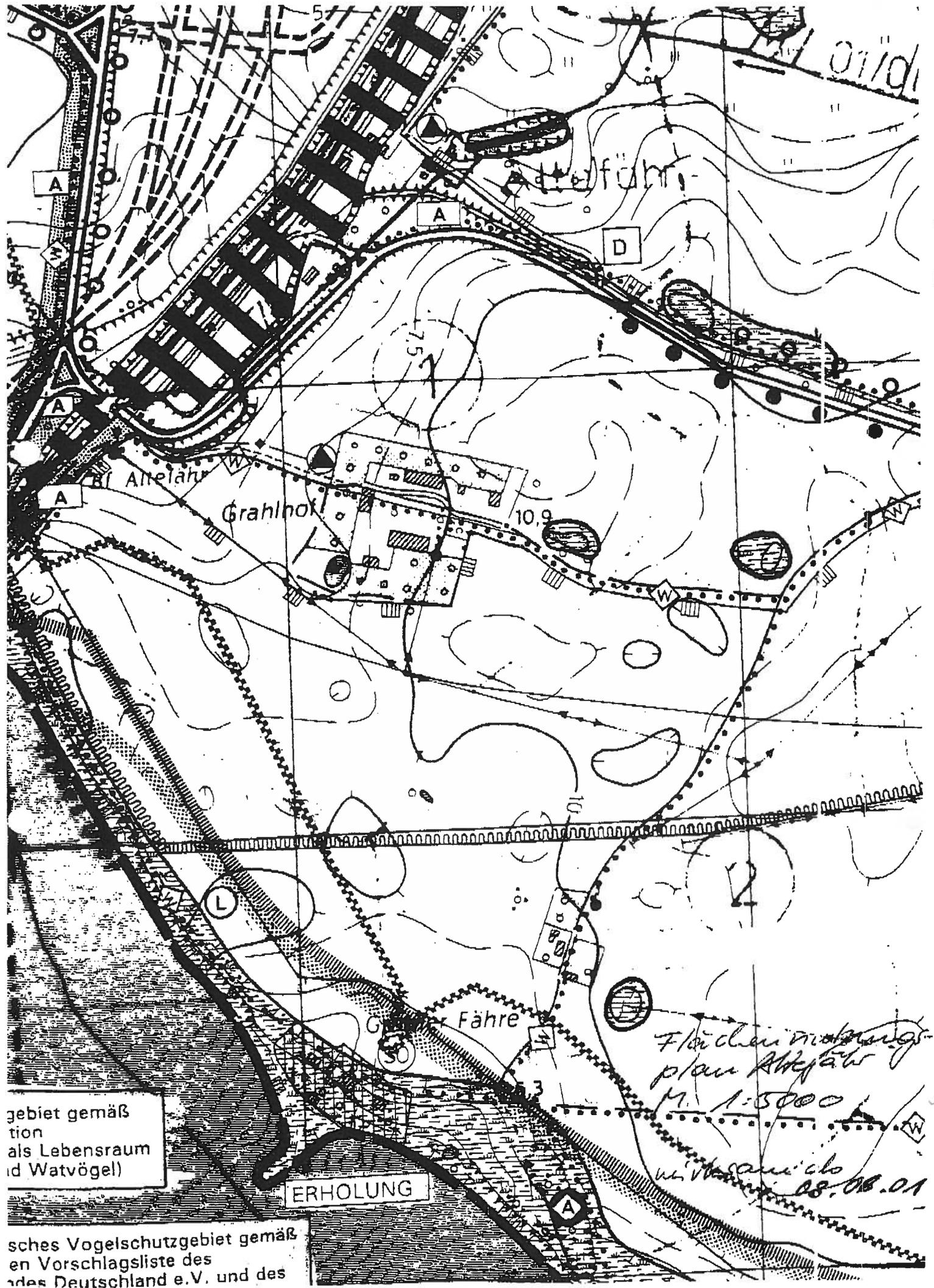
Der Ortsteil Grahlhof ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und besitzt eine Wohnbebauung von einem gewissen Gewicht. Es kann nicht entgegengehalten werden, dass die Satzung einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder die Entstehung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

Die Außenbereichssatzung Grahlhof ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es werden keine Vorhaben erlaubt die einer Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit unterliegen oder begründen und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Die Erschließung des Ortsteiles ist gewährleistet und kann abgesichert werden.

Altefähr, November 2006

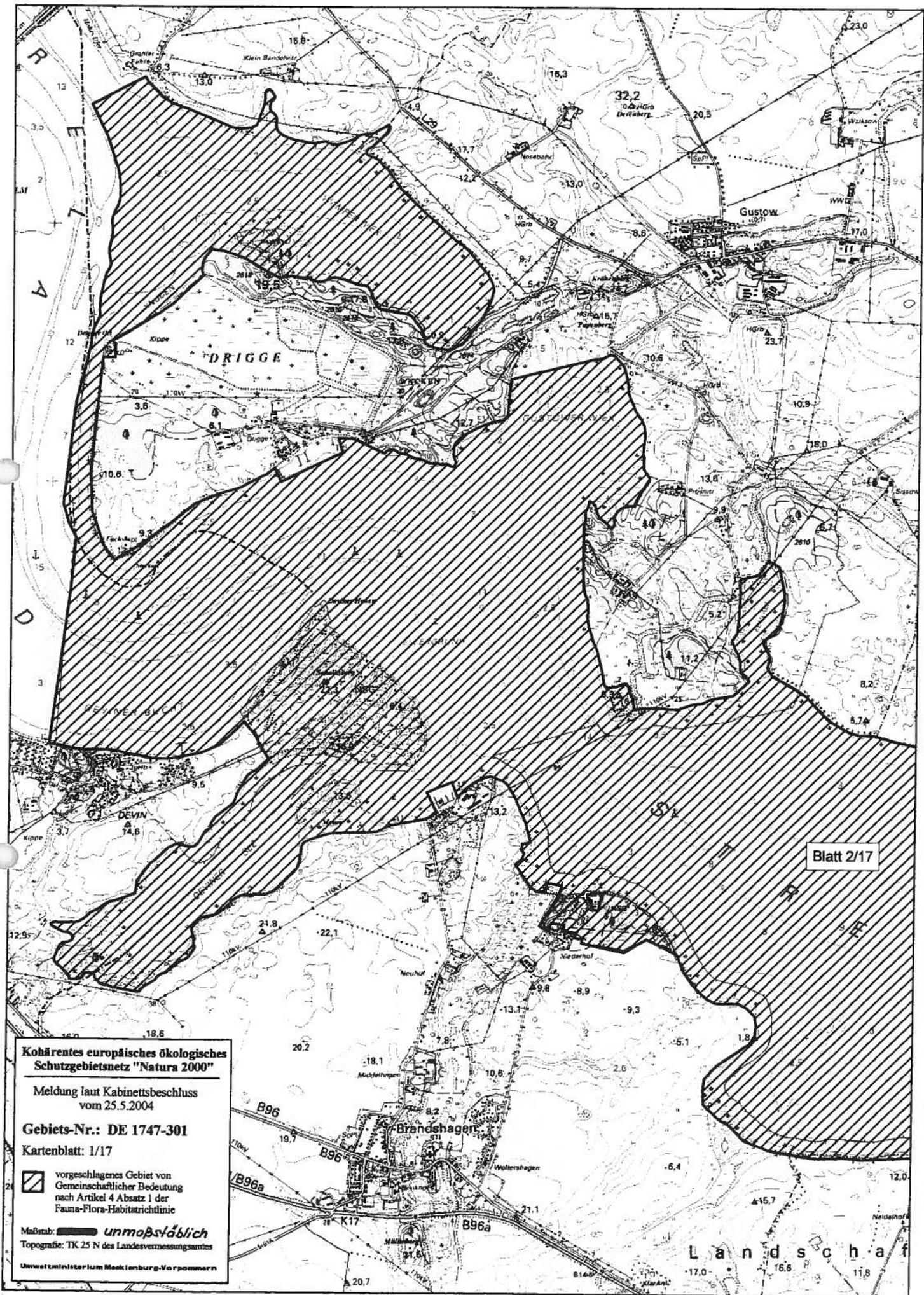
Anlagen



gebiet gemäß
tion
als Lebensraum
(d Watvögel)

sches Vogelschutzgebiet gemäß
en Vorschlagsliste des
des Deutschland e.V. und des

Flächenmaßstab
plan 1:5000
08.08.01



Kohärentes europäisches ökologisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000"

Meldung laut Kabinettschluss vom 25.5.2004

Gebiets-Nr.: DE 1747-301

Kartenblatt: 1/17

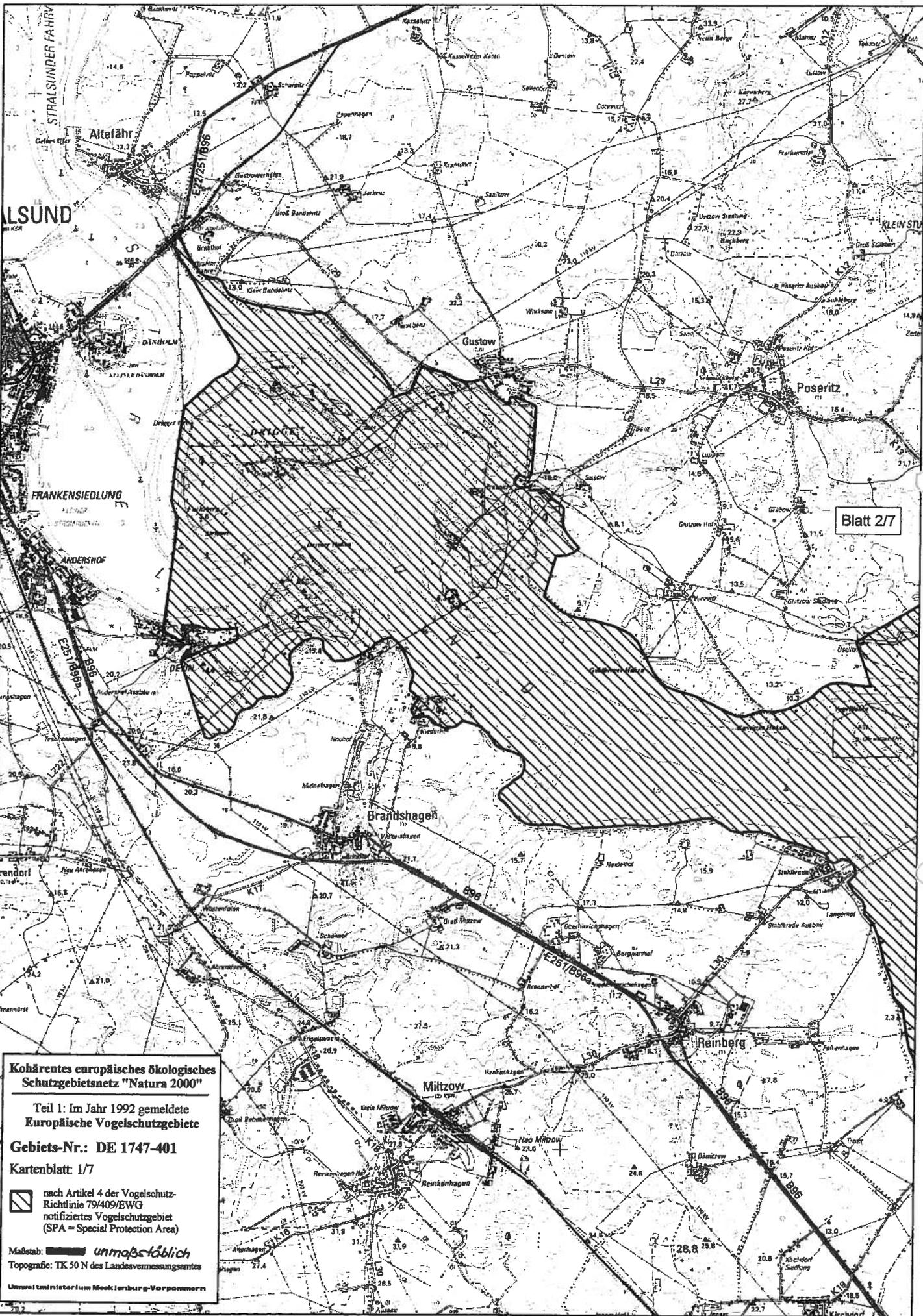
 vorgeschlagenes Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Absatz 1 der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie

Maßstab:  unmaßstäblich
Topografie: TK 25 N des Landesvermessungsamtes

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern

Blatt 2/17

Land sch a f



Kohärentes europäisches ökologisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000"

Teil 1: Im Jahr 1992 gemeldete Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiets-Nr.: DE 1747-401

Kartenblatt: 1/7

 nach Artikel 4 der Vogelschutz-Richtlinie 79/409/EWG
notifiziertes Vogelschutzgebiet
(SPA = Special Protection Area)

Maßstab: **unmaßstäblich**
Topografie: TK 50 N des Landesvermessungsamtes

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern