



Beschlussvorlage



Stadt Hagenow
Der Bürgermeister

2018/0001
öffentlich

Betreff:

Beschluss der Stadt Hagenow über die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den südlichen bebauten Bereich an der Dorfstraße zwischen Bellevue und der Ortslage Scharbow nach § 35 Abs. 6 BauGB und über die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Außenbereichssatzung Scharbow nach § 35 Abs. 6 BauGB

<i>Fachbereich:</i> Bauen / Ordnung / Grundstücks- und Gebäudemanagement	<i>Datum:</i> 27.12.2017
<i>Verantwortlich:</i> Wiese, Dirk	
<i>Beteiligte Fachbereiche:</i>	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr(Vorberatung)	16.01.2018 Öffentlich
Hauptausschuss(Vorberatung)	22.01.2018 Nichtöffentlich
Stadtvertretung der Stadt Hagenow(Entscheidung)	01.02.2018 Öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Für den südlichen bebauten Bereich an der Dorfstraße zwischen Bellevue und der Ortslage Scharbow soll eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt werden.
2. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Hagenow öffentlich bekanntzumachen.
3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung Scharbow für den südlich bebauten Bereich an der Dorfstraße zwischen Bellevue und der Ortslage Scharbow und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
Anlage 1 zum Beschluss: Begründung und Planzeichnung
4. Der Entwurf der Außenbereichssatzung Scharbow für den südlichen bebauten Bereich an der Dorfstraße zwischen Bellevue und der Ortslage Scharbow und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Problembeschreibung/Begründung:

Die bebauten Flächen entlang der Dorfstraße vom Abzweig Landesstraße 04 (Hagenow-Wittenburg) bis zum Ortseingang von Scharbow sind im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt.

Die Bebauung zwischen Bellevue und der Ortslage Scharbow mit neun bebauten Grundstücken beidseitig der Dorfstraße stellt eine Wohnbebauung von einigem Gewicht dar. Die Grundstücke sind als Einzelgrundstücke mit größeren Abständen regelmäßig entlang der Dorfstraße aufgereiht und nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Somit sind die Voraussetzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gegeben.

Die Lücken zwischen den einzelnen Grundstücken im südlichen Bereich sollen durch Wohngebäude geschlossen werden. Kleinere Handwerksbetriebe sollen zugelassen werden. Mit der Abgrenzung der Außenbereichssatzung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Bereich südlich der beidseitigen Wegeflurstücke erreicht.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB kommt das Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung. Danach sind die betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Daher erfolgt jetzt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Außenbereichssatzung Scharbow und der Begründung für die Dauer eines Monats. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekanntzumachen.

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung zu informieren und die Stellungnahmen abzufordern. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Außenbereichssatzung Scharbow unberücksichtigt bleiben können.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen	x	Ja			Nein
Maßnahme des Ergebnishaushaltes	x	Ja			Nein
Maßnahme des Finanzhaushaltes		Ja			Nein
Mittel bereits geplant	x	Ja			Nein
Höhe der geplanten Mittel					10.000,00 €
Mehrbedarf					€
Gesamtkosten					600,00 €
Deckungsvorschlag	Betrag	Kostenträger	Konto	Bezeichnung des Kostenträgers/Konto	
	€				
	€				

Folgekosten:

Raum für zusätzliche Eintragungen:

Anlagen:

STADT HAGENOW ORTSTEIL SCHARBOW



**Außenbereichssatzung Scharbow für den
„südlichen Bereich an der Dorfstraße zwischen Bellevue und der
Ortslage Scharbow“**

Begründung

Entwurf

Januar 2018

**Begründung für die Außenbereichssatzung der Stadt Hagenow, Ortsteil Scharbow für den „südlichen Bereich an der Dorfstraße zwischen Bellevue und der Ortslage Scharbow“
gemäß § 35 Abs.6 BauGB**

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Aufstellung der Außenbereichssatzung	3
2.	Grundlagen der Planung	3
2.1	Rechtsgrundlagen.....	3
2.2	Anzuwendendes Verfahren	4
2.3	Kartengrundlage.....	5
2.4	Bestandteile der Satzung	5
2.5	Geltungsbereich	5
3.	Bestand	5
3.1	Siedlungsstruktur.....	5
3.2	planungsrechtliche Voraussetzungen.....	7
4.	Planungsinhalt.....	7
5.	Prüfung der Umweltbelange.....	8

1. Anlass der Aufstellung der Außenbereichssatzung

Die Stadt Hagenow gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust – Parchim. Das Gemeindegebiet befindet sich ca. 30 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinden Bobzin, Wittendörp, Hülseburg, Gammelín und Bandenitz, im Osten die Gemeinden Kirch Jesar, Moraas und Kuhstorf, im Süden die Gemeinden Redefin, Warlitz und Pätow – Steegen sowie im Westen die Gemeinden Toddin, Setzin und Wittendörp.

Per 31.12.2015 hatte die Stadt Hagenow 12.176 Einwohner. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Granzin, Hagenow – Heide, Scharbow, Sudenhof, Viez und Zapel.

Entsprechend des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) Westmecklenburg von August 2011 ist Hagenow als Mittelzentrum eingestuft und damit als Standort der Versorgung der Bevölkerung des Mittelbereiches, als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort und als Einkaufszentrum für den gehobenen Bedarf zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf den Innenbereich unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen zu konzentrieren.

Zielsetzung der Stadt ist es, dass im beidseitig locker aufgesiedelten Bereich hinter Bellevue in Richtung Scharbow die Flächen im südlichen Bereich zwischen den Gehöften bebaut werden können. Die Grundstücke sollen dabei weiterhin Flächen im Außenbereich bleiben. In Scharbow selbst stehen aktuelle keine Flächen aufgrund der Eigentumsverhältnisse für eine Bebauung zur Verfügung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagenow ist der Bereich als Außenbereich dargestellt.

2016 war die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den gesamten Siedlungsbereich zwischen Bellevue und der Ortslage Scharbow beschlossen worden. Es erfolgte eine Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange. Nach Sichtung der Stellungnahmen wurde diese Satzung nicht weiter geführt.

Am XX.XX.2018 fassten die Stadtvertreter den Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung für den „südlichen Bereich an der Dorfstraße zwischen Bellevue und der Ortslage Scharbow“. Grundlage hierfür bildet § 35 Abs. 6 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Da sich die beabsichtigte Sicherung der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Satzung mit dem gegenwärtigen Planungsrecht (§ 35 BauGB) nur eingeschränkt verwirklichen ließe, wird eine Satzung aufgestellt, die die für den Zweck der Bebauung zwischen den Gehöften notwendigen Festsetzungen enthält.

Anlass sind die Nachfragen für eine Bebauung und das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Einbeziehung der künftig bebaubaren Flächen ist so vorgesehen, dass sie bis zu den Wegestücken zwischen den bebauten Grundstücken liegen. Die äußeren baulichen Begrenzungen beidseitig der Dorfstraße werden beibehalten. In der Planzeichnung sind diese Flächen der Satzung mit gesonderten Darstellungen hervorgehoben.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Außenbereichssatzung gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017(BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

2.2 Anzuwendendes Verfahren

Die Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist unter dem Gesichtspunkt des Schutzes des Außenbereiches an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Außenbereichssatzung ermöglicht eine „Lückenfüllung“ und greift nicht über die bestehende Wohnbebauung hinaus. Der § 35 Abs. 6 BauGB gibt die Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung vor. Diese kann für bebaute Bereiche im Außenbereich aufgestellt werden, soweit die Gebäudeansammlung noch keine Qualität eines Ortsteils erreicht hat und auch durch Lückenfüllungen nicht erreichen wird. Zudem dürfen die Flächen nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein und es muss Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein. Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB begünstigt nur die Errichtung von Wohnzwecken dienende Vorhaben sowie Vorhaben für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Voraussetzung ist, dass

- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- dass es sich um keine Vorhaben handelt, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen und
- dass keine Beeinträchtigungen für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgebiete betroffen (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete).

Das Planverfahren für die Satzung ist in Anlehnung an § 13 Abs. 2 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen. Die Beteiligung der Bürger erfolgt im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Außenbereichssatzung mit der Begründung. Die Stellungnahmen der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden parallel zur öffentlichen Auslegung abgefordert. Die im Laufe des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen sind einer Abwägung zu unterziehen. Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss gemäß § 35 Abs.6 BauGB beendet. Mit der nachfolgenden öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses tritt die Außenbereichssatzung in Kraft.

Die Außenbereichssatzung schafft kein Baurecht, sondern liefert nur einzelne Beurteilungskriterien für eine Zulässigkeit auf Grundlage des § 35 BauGB. Das bedeutet, dass Zulässigkeitsvoraussetzungen für neue Wohngebäude, kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe nur erfüllt sind, die planungsrechtlich durch diese Außenbereichssatzung vorbereitet wurden.

2.3 Kartengrundlage

Für die Außenbereichssatzung erfolgt die Planzeichnung auf der Grundlage der digitalen ALK, die von der Stadt Hagenow bereitgestellt wurde. Der Gebäudebestand, Straßen, Wege und Leitungen wurden durch Begehung und aus Luftbildern ergänzt.

Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist den Gebäudebestand und Wege sowie Nutzungsartengrenzen aus.

2.4 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

- Planzeichnung im M 1 : 2 000, die den Geltungsbereich der Satzung festlegt,
- Text, der den Inhalt der Satzung festlegt sowie
- einer Verfahrensübersicht.

Der Satzung wird diese Begründung entsprechend § 9 Abs. 8 BauGB, in der die städtebauliche Notwendigkeit der Satzung, insbesondere die Übereinstimmung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dargelegt wird, beigefügt.

2.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst in der Gemarkung Scharbow, Flur 2 die Flurstücke 31/1, teilweise 30/2, 30/1 und teilweise 29 sowie das Flurstück 21/1 und Teilflächen aus den Flurstücken 20/1, 20/2, 21/2.

Der Geltungsbereich beginnt auf der östlichen Seite der Dorfstraße im Süden mit dem bebauten Grundstück Dorfstraße 6 (Flurstück 31/1) und endet im Norden mit dem bebauten Grundstück Dorfstraße 19 (Flurstück 63/1) vor dem Wegeflurstück 38. Auf der westlichen Seite der Dorfstraße endet die Abgrenzung im Süden mit der gegenüberliegenden Abgrenzung und im Norden mit dem Feuerlöschteich vor dem Wegeflurstück 22.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücke und Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in denen sich die bereits bebauten sowie die zu bebauenden Flächen befinden. Der baulich-räumliche Abstand zur eigentlichen Ortslage Scharbow bleibt mit der Abgrenzung entlang der letzten bebauten Grundstücke nach Norden gewahrt.

3. Bestand

3.1 Siedlungsstruktur

Der Siedlungsbereich gehört zum Ortsteil Scharbow und liegt an der Dorfstraße zwischen Bellevue und der Ortslage Scharbow. Während in dem vorgelagerten Siedlungsbereich Bellevue eine zusammenhängende einseitige Aufsiedlung erfolgte, wird der nachfolgende Siedlungsbereich von einer beidseitigen lückenhaften Aufsiedlung der neun Gehöfte entlang der Dorfstraße geprägt, nachträglich ergänzt mit der Bebauung des Flurstücks 31/1 am südöstlichen Ende. Es grenzen rundherum landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Gehöfte haben sich mit einer prägenden Wohnnutzung etabliert. Die Wohn- und Nebengebäude sind in einem guten baulichen Zustand und es steht kein Wohngebäude leer. Das Satzungsgebiet ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es überwiegt bei den zehn bebauten Grundstücken die Wohnnutzung mit gärtnerischer Nutzung und Kleintierhaltung. Es ist ein landwirtschaftlich geprägtes Gehöft vorhanden.

Bei der vorhandenen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass es sich historisch um Gebäude/Gehöfte handelt, die ihren baulichen Zusammenhang durch die gemeinsame Erschließung erhalten haben.

Auf der östlichen Seite der Dorfstraße sind die bebauten und die neu zu bebauenden Grundstücke südlich des Weges durch Zäune/Bepflanzung zu den Ackerflächen begrenzt. Die unbebauten Flächen werden als Weiden genutzt. Die Fläche zwischen den beiden oberen Grundstücken wird als Grabeland genutzt.

Die auf der westlichen Seite liegende Fläche mit dem Feuerlöschteich ist ebenfalls zur Ackerfläche durch einen Zaun begrenzt und wird als Weide genutzt.

Die verbleibenden Flächen zwischen den Grundstücken werden landwirtschaftlich genutzt, eingeschränkt in der Bearbeitung durch die Lücken bis zur Straße.



Bild 1 – Luftbildausschnitt © GeoBasis-DE/M-V 2018

3.2 planungsrechtliche Voraussetzungen

Es sind die in Punkt 2.2 genannten tatbestandlichen Voraussetzungen zu bewerten.

- Der Siedlungsbereich stellt keinen Ortsteil dar. Die Bebauung ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt.
- Die zwischen den Grundstücken liegenden Flächen werden als Weide, Grabeland und auch landwirtschaftlich genutzt.
- Die vorhandene Bebauung ist als Wohnstandort mit einigem Gewicht einzustufen.
- Die bauliche Nutzung der Umgebungsbebauung prägt die neu einbezogenen Flächen hinreichend. Dabei wird die städtebauliche Ordnung aufgenommen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgebiete betroffen sind. Natura 2000 – Gebiete (Vogelschutzgebiete und FFH- Gebiete) werden nicht berührt.

4. Planungsinhalt

Die Satzung erfasst mehrere Grundstücke beidseitig der Dorfstraße.

Zulässigkeiten

Im Satzungsbereich hat sich Wohnnutzung etabliert. Es könnten hier aber auch kleine Handwerks- oder Gewerbebetriebe angesiedelt werden, denen nicht entgegen gehalten wird, dass sie einer Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft widersprechen. Im § 2 des Satzungstextes werden diese Vorhaben für zulässig erklärt.

Für Vorhaben in diesen Bereichen, die in dem zu dieser Satzung gehörenden Lageplan mit einem Geltungsbereich umrandet dargestellt sind, sollen neben den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 Abs. 1 und 2 BauGB (privilegierte Vorhaben im Außenbereich) die ergänzenden Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB gelten, ohne dass planungsrechtlich der Gebietscharakter als Außenbereich verändert wird.

Für die Neubebauung sind Vorhaben zugelassen, die sich dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Notwendige naturschutzrechtliche Regelungen haben im Rahmen der Bauantragsunterlagen zu erfolgen. Die Bauflächen bleiben auch nach der Bebauung Außenbereichsflächen.

Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB als auch Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, sollen im Sinne einer baulichen Entwicklung dieses Gebietes nicht entgegengehalten werden können, dass sie öffentliche Belange beeinträchtigen, indem sie Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprüchen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten ließen.

Die Grundstücke im Bereich der Satzung sind straßenmäßig erschlossen, so dass eine maßvolle straßenbegleitende bauliche Entwicklung auf den Flurstücken 20/1, 21/1 und 21/2 entlang der westlichen Straßenseite und auf dem Flurstück 29 entlang der östlichen Straßenseite städtebaulich vertretbar ist. Auf der Teilfläche des Flurstücks 30/2 wäre eine Bebauung nach Abbau des Trafos und Verlegung der 20 kV-Freileitung möglich.

Durch die Satzung sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch Erlass der Satzung nicht betroffen.

überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird flächig festgesetzt. Die straßenseitigen Baugrenzen nehmen die Lage der bestehenden Wohnhäuser auf. In Anlehnung an die vorhandenen hofseitigen Nebengebäude wird eine angepasste Bebauungstiefe zugelassen. Garage, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der Baufelder anzuordnen.

Technische Ver- und Entsorgung

Es besteht ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung. Die Löschwasserversorgung ist über den vorhandenen Löschwasserteich auf der westlichen Seite der Dorfstraße gegeben, der in einem Umkreis von 300 m alle Grundstücke innerhalb der Außenbereichssatzung abdeckt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral über biologische Kleinkläranlagen (KKA) oder abflusslose Sammelgruben. Nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes Hagenow und Umlandgemeinden soll sich hieran auch auf lange Sicht nichts ändern. Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird auf den Grundstücken zur Wiederverfertigung aufgefangen bzw. versickert. Die Elektroenergieversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Hagenow. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über das Netz der Deutschen Telekom.

5. Prüfung der Umweltbelange

Gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bleibt bei Satzungen nach § 35 BauGB die Geltung der §§ 14 bis 17 BNatSchG unberührt. Daher ist der Nachweis des Ausgleichs nicht im Satzungsverfahren zu erbringen und über Eingriff und Ausgleich somit unmittelbar im Bauantragsverfahren zu entscheiden.

Durch die Satzung sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Für die Natura-2000 Gebiete (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist eine erhebliche Beeinträchtigung auszuschließen. (sind durch Erlass der Satzung nicht betroffen)
Die Auswirkungen der Satzung auf die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, ggf. Mensch, Vermeidung von Emissionen, sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter sind als nicht erheblich einzustufen.

Schutzgebiete und -Schutzobjekte

Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete

Die Prüfung von Plänen dient der Feststellung, ob bei dem zu prüfenden Plan die Möglichkeit besteht, dass er im Sinne des § 10 (1) Nr. 11 BNatSchG einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dabei sind der Zeitraum der Ausweisung der Schutzgebiete und die Rechtskraft der B-Pläne/Satzungen zu beachten sowie die kumulative Wirkung, denn andere Vorhaben könnten Beeinträchtigungen des Vorhabens verstärken und so erst erheblich machen.

Das NATURA-2000-Gebiet - **SPA DE 2533-401** „Hagenower Heide“ befindet sich östlich der Ortslage in ca. 2.300 m Entfernung. Die Außengrenzen der vorhandenen Bebauung werden nicht erweitert.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Das NATURA-2000-Gebiet **FFH DE 2533-301** „Sude mit Zuflüssen“ befindet sich östlich der Ortslage in ca. 2.300 m Entfernung. Die Außengrenzen der vorhandenen Bebauung werden nicht erweitert.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Prüfung der Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet LSG L 47 „Bekow“ befindet sich östlich der Ortslage in ca. 540 m Entfernung. Die Außengrenzen der vorhandenen Bebauung werden nicht erweitert. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG L 140 „Mittlere Sude“ befindet sich östlich der Ortslage in ca. 2.300 m Entfernung. Die Außengrenzen der vorhandenen Bebauung werden nicht erweitert. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

§20 Biotope

Im Geltungsbereich

LWL08589 Hecke - Naturnahe Feldhecken

Durch die Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung am südlichen Randbereich außerhalb der geplanten Lückenschließung ist keine erhebliche Beeinträchtigung einzustellen.

Im 200m Wirkkreis nordöstlich der Bebauung

LWL08604 Feldgehölz; Saum/ Böschung - Naturnahe Feldgehölze

LWL08605 Feldgehölz - Naturnahe Feldgehölze

Durch die Lage am nordwestlichen Randbereich der vorhandenen Bebauung außerhalb der geplanten Lückenschließung ist keine erhebliche Beeinträchtigung einzustellen.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Für Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB ist mit der Satzung keine Eingriffs- und Ausgleichermittlung erforderlich. Eine Eingriffsbewertung erfolgt mit dem Bauantrag. Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

- Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen.
- Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle aufzufangen und / oder zu versickern.
- Eine landschaftsgerechte Gestaltung der Außenanlagen ist vorzunehmen.
- Erhaltung der landschaftsbildnerischen Freiräume durch Bauverbot in den Flächen zwischen Bellevue und Satzungsgebiet sowie Satzungsgebiet und Ortslage Scharbow.

Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.

Sonstige Belange

Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativprüfung bei der Planerarbeitung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht bestehen.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Die Nutzung einer bebauten Ortslage entspricht dem Bodenschutzgebot.

Verwendeten Quellen

- Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994
 - www.umweltkarten.mv-regierung.de
 - Landschaftsplan der Stadt Hagenow, Stadt & Dorf – Schwerin Juli 2000
-

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle einer Satzung nach § 35 BauGB notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die Intensität der Arbeiten ist mit der derzeitigen möglichen Nutzung der unmittelbaren Umgebung gleichzusetzen. Entsprechend sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen einzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die Intensität der Arbeiten ist mit den Bauarbeiten für die derzeitige mögliche Nutzung der unmittelbaren Umgebung gleichzusetzen. Entsprechend sind diese Arbeiten als zusätzliche aber nicht erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die Satzung nicht relevant.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*I	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnisglänzendes Sichelmoos	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Telerschnecke	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	II		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibele		IV	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume

Außenbereichssatzung Scharbow – zwischen Bellevue und Scharbow

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries' Laufkäfer	*II		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschilender Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärme		IV	Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	II		Gewässer
Fische	<i>Alosa fallax</i>	Finte	II		Gewässer
Fische	<i>Salmo salar</i>	Lachs	II		Gewässer
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäppel	*II	IV	Gewässer
Fische	<i>Romanogobio belingi</i>	Stromgründling	II		Gewässer
Fische	<i>Aspius aspius</i>	Rapfen	II		Gewässer
Fische	<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling	II		Gewässer
Fische	<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger	II		Gewässer
Fische	<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer	II		Gewässer
Fische	<i>Cottus gobio</i>	Westgroppe	II		Gewässer
Fische	<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunaugen	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunaugen	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunaugen	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alvarius</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Waldrän./ Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsch/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	II		Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund	II		Ostsee
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/ Siedlungsgeb.
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/ Siedlungsgeb
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/ Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis myotis</i>	<i>Großes Mausohr</i>	II	IV	<i>Wald</i>
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis nattereri</i>	<i>Fransenfledermaus</i>		IV	<i>Kulturlandschaft/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Nyctalus leisleri</i>	<i>Kleiner Abendsegler</i>		IV	<i>Wald</i>
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/ Siedlungsgeb
<i>Fledermäuse</i>	<i>Pipistrellus nathusii</i>	<i>Rauhhaufledermaus</i>		IV	<i>Gewässer/Wald</i>
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/ Siedlungsgeb
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/ Siedlungsgeb
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/ Siedlungsgeb
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermäus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
<i>Landsäuger</i>	<i>Canis lupus</i>	<i>Wolf</i>	*II	IV	
<i>Landsäuger</i>	<i>Castor fiber</i>	<i>Biber</i>	II	IV	<i>Gewässer</i>
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer / Land
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus avelanarius</i>	<i>Haselmaus</i>		IV	<i>Mischwälder mit Buche /Hasel</i>

*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden

kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Potentialabschätzung der verbleibenden Arten

Reptilien / Amphibien

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen besteht potenziell eine Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Arten. Es liegt lediglich eine Kartierung der ungefährdeten Art Grasfrosch ca. 280m südöstlich des bebauten Randes des Satzungsgebietes. Bei den potentiellen Eingriffsflächen handelt es sich aber nicht um maßgebliche Bestandteile des Habitats im Umfeld des Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Arten auszugehen.

Fischotter

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität gemieden werden ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Potentielle Laufwege bleiben erhalten (landschaftsbildnerische Freiräume zwischen Bellevue und Satzungsgebiet sowie Satzungsgebiet und Ortslage Scharbow). Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt daher nicht vor.

Fledermäuse

Der Eingriffsbereich ist potentiell Nahrungshabitat der Fledermäuse, Strukturen für Sommer-, - Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Satzungsgebiet ebenfalls potentiell vorhanden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Tierverlusten, haben Abbruch oder Umbau der Gebäude nur im Zeitraum von Oktober bis März zu erfolgen. Bei Abweichungen sind vor Baubeginn durch eine fachgutachterliche Untersuchung Schädigungen oder Beeinträchtigungen auszuschließen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt generell nicht vor.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:
Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Nachfolgend werden die potenziell im Untersuchungsgebiet (Vorhabensbereich und 50m im Umkreis) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten potenziell aufgrund ihrer Habitatansprüche dort vorkommen.

Da im Satzungsgebiet Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Grauschnäpper, Hausrotschwanz zu rechnen. Aufgrund der hohen Sanierungsrate und fehlender Türme sind keine Wertarten (Turmfalke, Mauersegler, Schleiereule) zu vermuten.

Von den Arten der landwirtschaftlichen Flächen sind durch das Störpotential Arten wie Elster, Blaumeise, Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz, ggf. Sperbergrasmücke, Gelbspötter zu erwarten. Aufgrund der Nähe zum Ort sind auch Arten wie Heidelerche, Feldlerche, eher unwahrscheinlich. Es handelt sich fast ausschließlich um Arten, die außerhalb des eigentlichen Vorhabengebietes vorkommen können.

Die Nutzung des eigentlichen Vorhabengebietes ist untergeordnet. Durch das Vorhaben können überwiegend Flächen in Anspruch genommen werden, die keine hohe Bedeutung für Brutvogelarten besitzen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel aufzunehmen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt daher generell nicht vor.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, hier vor allem Weißstorch, auch Überflieger ist der Raumverlust nicht erheblich (bzw. nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential), da ausreichend Ausweichräume zur Verfügung stehen. Der Satzungsgebiet ist nicht als Grünland und damit nicht als essentielle Nahrungsfläche des Weißstorchs einzustufen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt. Die Außengrenzen der vorhandenen Bebauung werden nicht erweitert.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die relevanten Arten als Kulturfolger eine hohe Resistenz gegenüber möglichen Störungen besitzen. Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel bestehen voraussichtlich nicht und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da geschützte Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von potentiell betroffenen Vogelarten nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Änderung auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

Hagenow,

Der Bürgermeister

Satzung der Stadt Hagenow

über die Bestimmung von Vorhaben im bebauten Bereich von Scharbow - „südlicher Bereich an der Dorfstraße zwischen Bellevue und der Ortslage Scharbow“

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Siedlungsbereich „südlicher Bereich an der Dorfstraße zwischen Bellevue und der Ortslage Scharbow“. Das Satzungsgebiet ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan im Maßstab 1: 2.000, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellt.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB.
- (2) Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Vorhaben nach § 2 dieser Satzung müssen sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

§ 4

Gestaltung gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V - örtliche Bauvorschrift

- (1) Innerhalb der neu zu bebauenden Außenbereichsfläche sind nur Dacheindeckungen in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig.
- (2) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen in § 4 (1) verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

§ 5

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

- (1) Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen haben zur Vermeidung von Tierverlusten ein Abbruch oder ein Umbau der Gebäude nur im Zeitraum von Oktober bis März zu erfolgen. Bei Abweichungen sind vor Baubeginn durch eine fachgutachterliche Untersuchung Schädigungen oder Beeinträchtigungen auszuschließen.
- (2) Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hat der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel zu erfolgen.
- (3) Maßnahmenfestlegungen zum Artenschutz einschließlich der Errichtung von Ersatz sind vom Bauherrn einzuhalten.

§ 6

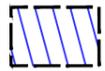
Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hagenow

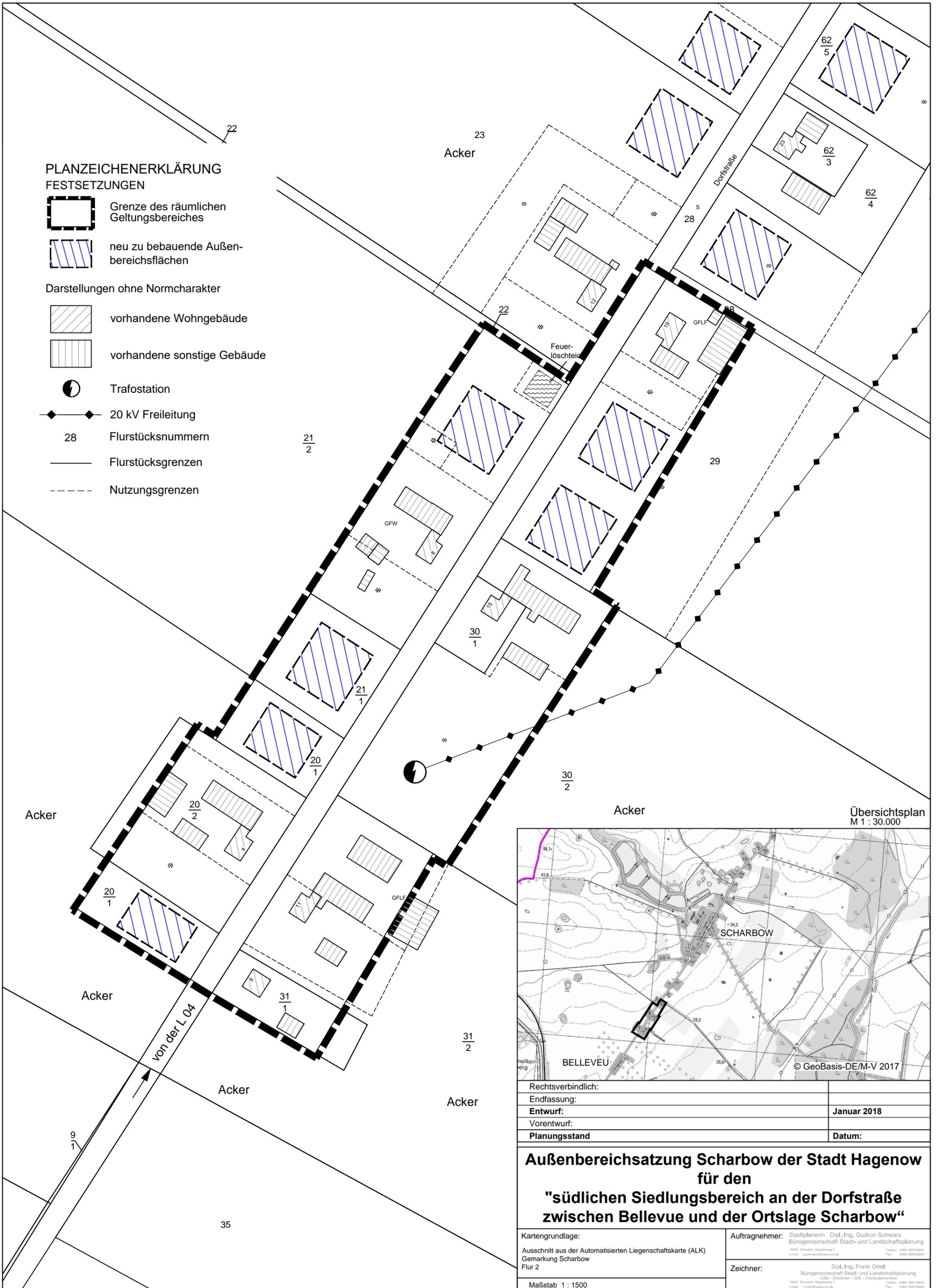
Der Bürgermeister

**PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN**

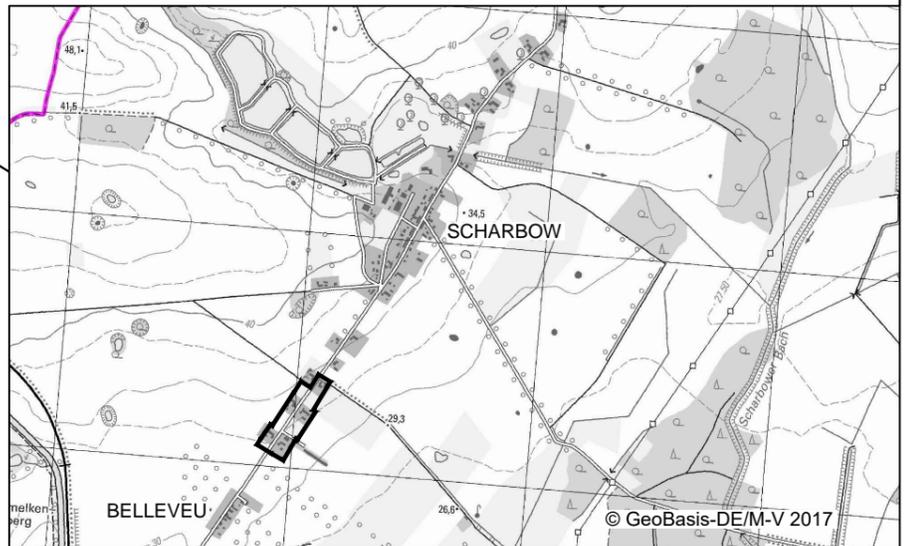
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  neu zu bebauende Außenbereichsflächen

Darstellungen ohne Normcharakter

-  vorhandene Wohngebäude
-  vorhandene sonstige Gebäude
-  Trafostation
-  20 kV Freileitung
- 28 Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- - - Nutzungsgrenzen



**Übersichtsplan
M 1 : 30.000**



Rechtsverbindlich:	
Endfassung:	
Entwurf:	Januar 2018
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:

**Außenbereichsatzung Scharbow der Stadt Hagenow
für den
"südlichen Siedlungsbereich an der Dorfstraße
zwischen Bellevue und der Ortslage Scharbow"**

Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) Gemarkung Scharbow Flur 2	Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung 15057 Schwenn, Ziegelweg 3 www.bgschwarz@bgschwarz.de Telefon: 0389 48975901 Fax: 0389 48975900
Maßstab 1 : 1500	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortel Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice 15057 Schwenn, Ziegelweg 3 www.bgschwarz@bgschwarz.de Telefon: 0389 48975900 Fax: 0389 48975900