



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur Satzung
für den Bereich Biestow-Ausbau

Verschiedene Baubegehren, die auf die Umnutzung bestehender Nebengebäude oder die Neuerrichtung von Wohngebäuden zielen, erfordern für den vorliegenden Bereich die Schaffung von klaren planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen.

Es handelt sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. In Biestow-Ausbau sind neben der Wohnnutzung, die auf jedem der bebauten Grundstücke ausgeübt wird, nur landwirtschaftlicher Nebenerwerb und kleinsiedlungstypische Nutzungen vorhanden.

Biestow-Ausbau ist als Splittersiedlung dem Außenbereich zuzuordnen. Im Außenbereich sind Wohnbauvorhaben, die keine landwirtschaftliche Privilegierung besitzen, in der Regel nicht zulässig. Sie würden den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (Gleiches gilt für Handwerks- oder Gewerbebetriebe).

Im nach § 246a BauGB (a.F.) "Übergangsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands" i.V.m. § 233 Abs. 3 BauGB (n.F.) "Allgemeine Überleitungsvorschriften" übergeleiteten und als Flächennutzungsplan fortgeltenden Generalbebauungsplan der Hansestadt Rostock von 1977 sind die Flächen zwar im Sinne einer Baufläche dargestellt, jedoch erfolgte dies nur bestandssichernd und unter anderen Rahmenbedingungen und planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Da in dem betroffenen Bereich eine erhaltenswerte Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und besonders der dort ansässigen Bevölkerung die Möglichkeit zu einer bescheidenen, maßvollen und angemessenen baulichen Entwicklung nicht verwehrt und ein generationsübergreifendes Zusammenwohnen von Familien ermöglicht werden soll, wurde die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für sinnvoll erachtet.

Ziel der Satzung ist die Aufhebung der entscheidenden Hinderungsgründe für eine Bebauung im Außenbereich.

Durch die Satzung wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, daß sie einigen öffentlichen Belangen, nämlich der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Dies wird nach § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB auch auf Vorhaben ausgedehnt, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen sollen.

Eine Ergänzung durch Wohnbebauung bzw. durch kleine Handwerks- oder Gewerbebetriebe ist innerhalb der Baulücken vertretbar.

Die Satzung ermöglicht eine geordnete bauliche Ergänzung des Bestandes durch Schließung der Baulücken und die angemessene Erweiterung der vorhandenen Wohngebäude.

Zusätzliche bodenrechtliche Spannungen sind dadurch nicht zu erwarten, insbesondere bestehen keine Nutzungskonflikte zum Bestand. Aufgrund der Satzung ist eine Vorbildwirkung für weitere Grundstücke ausgeschlossen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses bebauten Bereichs im Außenbereich wurden nach § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB einige nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen.

Im Geltungsbereich der Satzung sind nach Prüfung aller anderen Zulässigkeitsvoraussetzungen Vorhaben nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Da die Ableitung prägender Beurteilungsmerkmale aus dem durch den Bestand geprägten Rahmen Schwierigkeiten bereiten könnte, wurden diese Bestimmungen teilweise untersetzt und konkretisiert.

Für Neubauten von Wohn- und Betriebsgebäuden ist das Bauen nur auf der aus dem Bestand abgeleiteten Bauflucht bis zu einer Tiefe von 14 m zulässig.

In Anlehnung an § 23 Abs. 2 BauNVO (Überbaubare Grundstücksfläche) kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Zur Sicherung einer maßvollen Nutzung der Möglichkeiten der vorliegenden Satzung und zur Vermeidung ungewollten Erschließungsaufwandes wird festgesetzt, dass bei Neu- und Anbauten höchstens 2 Wohnungen je Gebäude zulässig sind.

Der Bereich Biestow-Ausbau ist über den Kiefernweg und eine weitere Zufahrt von der Gemeinde Kritzmow aus über die Satower Straße an das Verkehrsnetz angebunden. Die Trinkwasserversorgung ist durch eine vorhandene DN 100 Az sichergestellt. Eine öffentliche Schmutzwassererschließung ist nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen. Niederschlagswässer sind auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Bei Neubauten sind die Stromverteilungsanlagen geringfügig zu erweitern. Die Versorgung mit Erdgas ist sichergestellt.

Mit der Satzung ist keinerlei Aufwand der Hansestadt Rostock zur Änderung der Erschließungsanlagen vorgesehen.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Flächen verbleiben nach wie vor im planungsrechtlichen Außenbereich.

Auch nach Erlass der Satzung bleiben alle anderen Voraussetzungen des Beurteilungsrahmens für Vorhaben nach § 35 BauGB wirksam. Bauanträge sind daher auch weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Es ist in keiner Weise eine Nähe zu beplanten oder unbeplanten Innenbereichen oder gar Baugebieten im Sinne der §§ 9 und 12 BauGB herstellbar.

Auch die Untersuchung und Bewertung von Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können sowie die Bestimmungen über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz der Eingriffe sind im Rahmen des Bauantragverfahrens unter Beachtung von § 8 BNatSchG zu regeln. Eine Vorwegnahme dieser Regelungen im Sinne von § 8a BNatSchG erfolgt mit dieser Satzung nicht.

Nach § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB wurde bei der Aufstellung der Satzung das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend angewandt.

Daher wurden die Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung und der angrenzenden Grundstücke sowie die ihnen Gleichgestellten (betroffene Bürger) und die berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Ihnen wurden die Satzungsunterlagen zugestellt und Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft wird die Satzung dem Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern zur Genehmigung nach § 35 Abs. 6 Satz 6 BauGB vorgelegt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock – tritt die Satzung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.