

Gemeinde Peenehagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 30/2020/41
Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 02.09.2020
	Verfasser: Frau Kunstmann
Begehren zur Änderung der Außenbereichssatzung der ehemaligen Gemeinde Hinrichshagen für den Ortsteil Levenstorf	
Beratungsfolge:	
Status	Datum
Ö	22.09.2020
Gremium	
Gemeindevertretung Peenehagen	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung der ehemaligen Gemeinde Hinrichshagen (OT Levenstorf) nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 25.10.2019 (siehe Anlage) teilte Herr Andreas Prestin sein Begehren zur Änderung der Außenbereichssatzung der ehemaligen Gemeinde Hinrichshagen (OT Levenstorf) mit. Herr Prestin hatte einen Antrag zur Aufstellung von zwei Bauwagen für die Vermietung an Feriengäste auf seinem Wohngrundstück in Levenstorf beim Bauamt des Landkreises MSE eingereicht. Die Gemeinde befürwortete in Ihrer Stellungnahme dieses Bauvorhaben. Das Bauamt lehnte diesen Antrag jedoch ab. Nach einer gemeinsamen Zusammenkunft erklärte der Landkreis, dass eine Genehmigung nur durch eine Satzungsänderung herbeigeführt werden könnte. Geändert werden müsste der Wortlaut des § 3 Ziffer 2 a) der Außenbereichssatzung dahingehend, dass ... *die Errichtung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zur handwerklichen, gewerblichen oder touristischen Zwecken, soweit dieses sich in die Eigenart der näheren Umgebung landwirtschaftlicher Hofflächen und der Landschaft einfügt...*

So oder so ähnlich müsste die Formulierung noch mit dem Landkreis abgestimmt werden, dann bestünde die Möglichkeit der Baugenehmigung.

Ursprünglich war angedacht, dass in diesem Zusammenhang die komplette Satzung überarbeitet wird und somit neue Bauplätze geschaffen werden können. Nach Prüfung des Sachverhaltes und mehreren Gesprächen, hat sich jedoch herausgestellt, dass die Außenbereichssatzung nicht einfach so erweitert werden kann. Die übergeordnete Raumplanung sieht eine Erweiterung des Ortsteiles Levenstorf nicht vor. Einige Bereiche des Ortsteiles liegen im Wald, was bedeutet, dass im Falle auszuweisender weiterer Bauplätze ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt werden müsste. Dieser Antrag hat jedoch kaum Aussicht auf Erfolg. Weiterhin befindet sich Levenstorf komplett im Landschaftsschutzgebiet. Würde man es mit einem B-Plan versuchen, müsste die Ausgliederung der betreffenden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgen. Dieses sogenannte Ausgliederungsverfahren ist langwierig und vielleicht am Ende aus umweltrechtliche Sicht nicht umsetzbar.

Eine geringfügige Änderung des Wortlautes der Satzung, damit die Aufstellung der Bauwagen ermöglicht wird, ist jedoch realisierbar.

Mit Fassung des Beschlusses zeigt die Gemeinde, dass Sie der Änderung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB grundsätzlich positiv gegenüber steht. Herr Prestin kann die weiteren Planungsschritte einleiten, um einen Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung zu erwirken.

Die Kosten für das Verfahren sind von Herrn Prestin zu tragen. Hierzu wird zu entsprechender Zeit ein städtebaulicher Vertrag nach dem BauGB zwischen der Gemeinde und Herrn Prestin abgeschlossen.

Nach mündlicher Rücksprache mit Herrn Prestin ist dieser jedoch nicht bereit die Kosten zu tragen.

Anlage:

Antrag Herr Prestin
Außenbereichssatzung
Planzeichnung
Flurkarte

Frau Kunstmann

Abweichender Beschluss:

GemV.-Soll:	anwesend:	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
11				

Aufgrund von § 24 Abs. 1 KV M-V waren _____ Mitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Bürgermeisterin

Andreas Prestin
Levenstorf 25
17192 Peenehagen

den 23.10.2019

Amt Seenlandschaft Waren
Warendorfer Str.4
17192 Waren

Bürgermeisterin Frau Haack
Gem. Peenehagen

Amt Seenlandschaft Waren			
- Eingegangen -			
Sofort ☐	X ☐	Kopie ☐	
Eilt ☐	b R ☐	Original ☐	
25. OKT. 2019			
I	BOA	3G/R	☐
II	BGM	BG/K	☐
III		AV/K	☐
IV	Λ		

kep.

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich hatte im November 2018 einen Bauantrag zum Aufstellen von zwei Bauwagen für Urlaub auf dem Bauernhof gestellt. Dieser wurde von der Gemeinde befürwortet. Leider sieht das Bauamt und das Umweltamt es anders. Nach einer gemeinsamen Zusammenkunft, kam das im Anhang befindete Schreiben zustande.

Ich bitte um Änderung der Außenbereichssatzung der damaligen Gemeinde Hinrichshagen. Geändert müsste der § 3 in Ziffer 2a (siehe beiliegendem Schreiben)

Ich möchte mich schon im Voraus für eine gemeinsamen Lösung bedanken.

Für Fragen stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Prestin



Anhang: Schreiben Dr.Radisch/ Landkreis MSE

DR. RADISCH
Rechtsanwaltskanzlei

Rechtsanwaltskanzlei Dr. Radisch Müritzstraße 17 a 17192 Waren (Müritz)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat
als untere Bauaufsichtsbehörde
Regionalstandort Waren (Müritz)
z. H. Frau Ines Redmer
Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz)

Kopie

07.10.2019

Unser Zeichen: 19/7052/03 bö

Prestin ./ Landkreis MSE

Ihr Zeichen: 4510/2018-207

Bauort: Peenehagen, Levenstorf, Levenstorf
25

Aufstellen von zwei Bauwagen für „Urlaub
auf dem Bauernhof“

Dr. Hans-Joachim Radisch
Rechtsanwalt
Müritzstraße 17 a
17192 Waren (Müritz)

Telefon (03991) 64 37 30
Fax (03991) 64 37 31

Müritz-Sparkasse Waren
(BLZ 150 501 00)
Kontonr.: 641001215
BIC: NOLADE21WRN
IBAN: DE21 1505 0100 0641 0012 15

Raiffeisenbank Mecklenburger
Seenplatte eG Waren (Müritz)
(BLZ 150 616 18)
Kontonr.: 114421
BIC: GENODEF1WRN
IBAN: DE64 1506 1618 0000 1144 21

USt.-ID-Nr. DE 241655137

vorab per Fax an: 03 95 / 57 087 65906

Sehr geehrte Frau Redmer,

ich darf mich auf das am 15.08.2019 im Amt mit Ihnen, Frau Becker und Herrn Siebrecht gemeinsam mit meinem Mandanten Prestin geführte Gespräch beziehen.

Sie hatten bei diesem Gespräch die Bereitschaft meines Mandanten begrüßt, die Platzierung der als Ferienunterkünfte zu nutzenden Bauwagen auf dem Hofraum in Abänderung seines ursprünglichen Bauantrages so vorzunehmen, daß sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung optisch einfügen und der Eindruck der äußeren Gestaltung der Hofanlage im Wesentlichen erhalten bleibt. Angesichts der zusätzlichen Vorstellung meines Mandanten, die Bauwagen optisch niedriger aufzustellen und durch Verkleidung den optischen Eindruck herzustellen, als ob es sich um Blockhütten handle, hielten Sie das Vorhaben für genehmigungsfähig.

Allerdings äußerten Sie Bedenken wegen einer denkbaren Kollision gegen die Ihnen erst kurz vor dem Gespräch bekannt gewordene „Satzung der Gemeinde Hinrichshagen über die Bestimmung von Vorhaben in dem bebauten Bereich Levensdorf im Außenbereich“ von 1994, in deren Geltungsbereich das Grundstück meines Mandanten fällt.

Sie und insbesondere Herr Siebrecht hielten das Vorhaben meines Mandanten für genehmigungsfähig auch unter Berücksichtigung der o. g. Satzung, wenn mein Mandant durch entsprechende Anregung gegenüber Gemeindevertretung und Gemeinde eine Ergänzung der Satzung für kleinere landschaftsverträgliche Vorhaben, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, erreichen würde, indem der sachliche Anwendungsbereich der Vorschrift des § 2 Absatz 1 neu bestimmt wird.

Mein Mandant wird dementsprechend anregen, daß § 3 in Ziffer 2 a folgende Formulierung erhält:

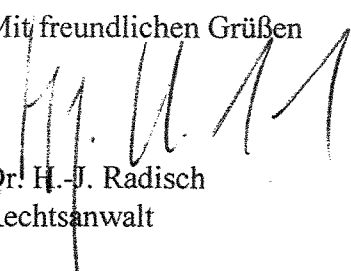
„a) Errichtung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zur handwerklichen, gewerblichen oder touristischen Zwecken, soweit diese sich in die Eigenart der näheren Umgebung landwirtschaftlicher Hofflächen und der Landschaft einfügen.“

Bis zu einer Entscheidung der Gemeinde über einen entsprechenden Antrag bitte ich das Verfahren zunächst ruhend zu stellen.

Abhängig vom Erfolg des zu stellenden Satzungsänderungsantrages wird mein Mandant in Absprache mit Ihnen entweder um Fortsetzung der Bearbeitung bitten oder den Antrag im Sinne des zwischen uns Besprochenen erneut stellen.

Ich bitte um kurze telefonische Kontaktaufnahme, sofern Sie weitergehenden Klärungsbedarf sehen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. H.-J. Radisch
Rechtsanwalt

Satzung der Gemeinde Hinrichshagen über die Bestimmung von Vorhaben in dem bebauten Bereich Levenstorf im Außenbereich gem § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG.

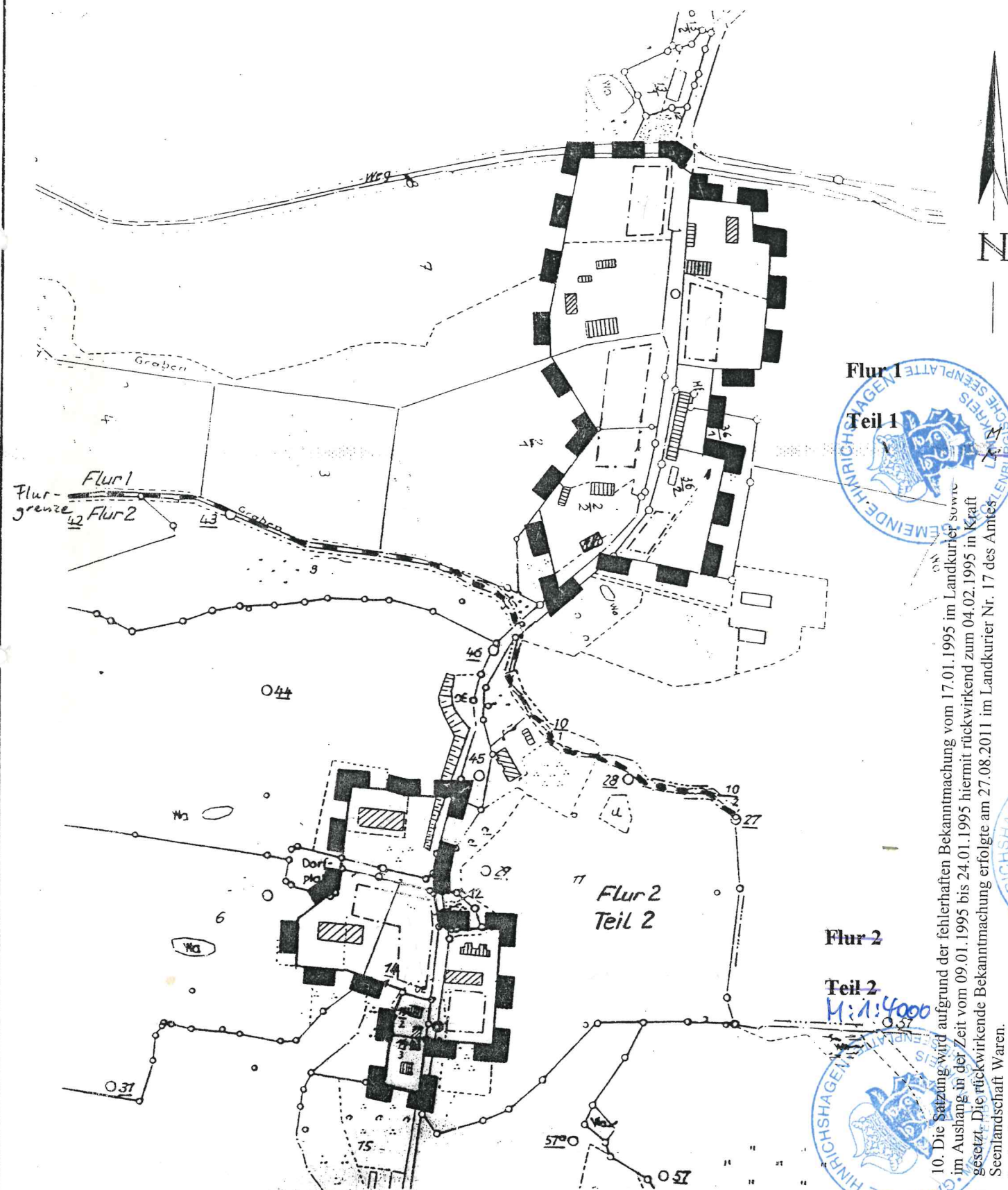
1. Festsetzungen



Geltungsbereich des Satzungsgebietes



Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO



Flur 1
Teil 1

M: 1:3840
M: 1:4000

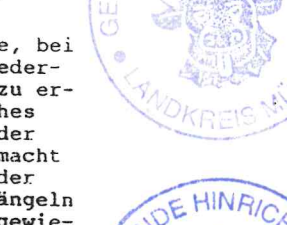
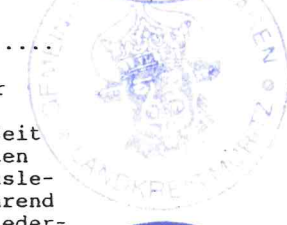
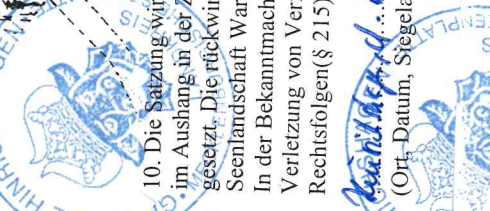
Flur 2

Teil 2
M: 1:4000

10. Die Satzung wird aufgrund der fehlerhaften Bekanntmachung vom 17.01.1995 im Landkurier sowie im Aushang in der Zeit vom 09.01.1995 bis 24.01.1995 hiermit rückwirkend zum 04.02.1995 in Kraft gesetzt. Die rückwirkende Bekanntmachung erfolgte am 27.08.2011 im Landkurier Nr. 17 des Amtes Seelandtschaft Waren.
In der Bekanntmachung zur rückwirkenden In-Kraft-Setzung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215) hingewiesen.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am 27.7.94 den Entwurf der Satzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Hinrichshagen, d. 27.7.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.7.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hinrichshagen, d. 27.7.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung und die Begründung haben in der Zeit vom 27.7.94 bis zum 29.7.94 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.7.94 (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 27.7.94 bis zum 29.7.94 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hinrichshagen, d. 27.7.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.7.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hinrichshagen, d. 27.7.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 28.09.94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Waren, d. 28.09.94 * Flur 1 1:3840
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Leiter des Katasteramtes
- Die Satzung über die Bestimmung von Vorhaben in dem bebauten Bereich Levenstorf im Außenbereich wurde am 27.7.94 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.7.94 gebilligt.
Hinrichshagen, d. 27.7.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung wurde mit Erfaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern am 7.12.94 AZ 4.4609-172 erteilt.
Hinrichshagen, d. 7.12.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Hinrichshagen, d. 3.02.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 7.7.95 in (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 7.7.95 bis zum 27.7.95 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 9.7.95 in Kraft getreten.
Hinrichshagen, d. 9.7.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Hinrichshagen über die Bestimmung von Vorhaben in dem bebauten Bereich Levenstorf im Außenbereich

Aufgrund des § 4 Abs. 4 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 623) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.09.1994 und mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung für das Gebiet Levenstorf der Gemeinde Hinrichshagen erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bereich Levenstorf der Gemeinde Hinrichshagen.

Das Satzungsgebiet liegt in den Fluren 1 und 2 der Gemarkung Levenstorf.

Der Geltungsbereich des Satzungsgebiets besteht aus zwei Teilen und ist in dem als Anlage beigefügten Plan, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellt.

§ 2 Rechtsfolgen

(1) Im Geltungsbereich der Satzung kann den in § 3 bezeichneten - im Sinne des § 35 Abs. 2 sonstigen - Vorhaben nicht entgegengehalten werden, daß

1. sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder

2. die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

(2) Im Satzungsgebiet bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1, 2 und 4 des Baugesetzbuchs unberührt.

§ 3 Sachlicher Anwendungsbereich

(1) Vorhaben im Sinne des § 2 Abs. 1 sind:

1. Folgende Wohnzwecken dienende Vorhaben:

a) Errichtung von Wohngebäuden, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen,

b) Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken, wenn die äußere Gestalt der baulichen Anlage im wesentlichen erhalten bleibt,

c) Erweiterung von vorhandenen Wohngebäuden um 20 % der Grundfläche.

Dabei dürfen insgesamt nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude errichtet werden.

2. Folgende Vorhaben, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen:

a) Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu handwerklichen oder gewerblichen Zwecken.

(2) Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG wird für Vorhaben im Sinne des Abs. 1 Nr. 1 a) die überbaubare Grundstückssfläche im Geltungsbereich der Satzung entsprechend der als Anlage beigefügten Plan festgelegt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Innenminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Kraft.

Begründung

Die Gemeinde Hinrichshagen erläßt eine Satzung gemäß § 4 Abs. 4 des BauGB-MaßnahmenG über die Bestimmung von Vorhaben in dem bebauten Bereich Levenstorf im Außenbereich.

Die Aufstellung dieser Satzung hat die Gemeinde Hinrichshagen auf ihrer Gemeindevertretersitzung am ~~..01.07.1999~~ beschlossen.

1. Planungsanlaß und Planungsziel

Auf der Grundlage des § 4 Abs. 4 des Maßnahmengesetzes zum BauGB beabsichtigt die Gemeinde Hinrichshagen zur Stärkung des Ortsteiles Levenstorf im Geltungsbereich der Satzung eine Erweiterung durch Wohnbebauung zuzulassen. Grundlage dafür ist der im Ortsteil Levenstorf bestehende Wohnungsbedarf, der vor allem durch Eigenbedarf hervorgerufen wird.

Die Satzung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Grenzen der zwei Teilbereiche der Satzung orientieren sich an den umfriedeten Bereichen innerhalb der einbezogenen Flurstücke und an Begrenzungen in Form von Wegen und Straßen. Innerhalb der Teilbereiche wird der Eindruck der Streusiedlung durch eine zu erwartende Wohnbebauung auf den als überbaubaren Grundstücksflächen gekennzeichneten Flächen gemindert. Die Siedlungsstruktur bleibt dadurch weitestgehend erhalten.

Die Siedlung wird weiterhin dem Außenbereich zugeordnet, die betroffenen Grundstücke sind unter Berücksichtigung der Festlegungen der Satzung bebaubar. Eine weitergehende bauliche Entwicklung ist hier nicht beabsichtigt.

2. Satzungsgebiet

Das Satzungsgebiet liegt in der Flur 2 der Gemarkung Levenstorf und besteht aus zwei Teilbereichen.

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hinrichshagen liegt noch nicht vor.

3. Nutzungsstruktur

Der Ortsteil Levenstorf der Gemeinde Hinrichshagen setzt sich aus zwei siedlungshistorisch unterschiedlichen Bereichen zusammen:

Eine bestehende Gutsanlage und eine Streusiedlung aus den dreißiger Jahren dieses Jahrhunderts, welche sich von der Gutsanlage räumlich getrennt über eine Länge von etwa 1 km nordöstlich erstreckt.

Über diese Streusiedlung erstreckt sich der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung in zwei Teilen, die sich aus der Trennung der Teilbereiche durch einen Graben mit Feuchtwiesen begründet.

Entgegen der in den dreißiger Jahren vorgesehenen Nutzung als Erb- und Siedlungshof gibt es in der Streusiedlung Levenstorf keine Landwirtschaftsbetriebe mehr. Mit 9 Siedlerstellen besteht eine Wohnbebauung von einigem Gewicht. Die vorhandene Bausubstanz ist überwiegend ein- bis zweigeschossig.

4. Grünordnung

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Bei nicht zu umgehender Beseitigung von Bäumen ist nach der Gehölzschutzsatzung des Kreises zu verfahren und entsprechender Ersatz zu schaffen.

5. Altlasten

Im Geltungsbereich der Satzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand des Planungsträgers keine Altlasten und Altablagerungen (Altlastverdachtsstandorte) zu vermuten.

6. Verkehrserschließung

Der Ortsteil Levenstorf der Gemeinde Hinrichshagen ist verkehrsräumlich durch die bestehende Dorfstraße als Ortsverbindungsweg gesichert. Straßenbaumaßnahmen werden durch die vorliegende Satzung nicht bedingt. Die Zuwegung der einzelnen Grundstücke ist gewährleistet.

7. Ver- und Entsorgung

Die im Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke gelten als erschlossen. Bei Bebauung sind mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen entsprechende Vereinbarungen zu treffen. Abwasserentsorgung erfolgt bislang im Ortsteil Levenstorf in grundstückseigenen Sammelgruben oder Kleinkläranlagen. Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Vereinbarung mit einem Entsorgungsbetrieb.

