

Betr.: Gem. Stäbelow, 5. Änderung der Innenbereichssatzung Wilsen

Übersicht zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/TöB gem. § 13 (2) BauGB
(Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und geänderter Entwurf v. 10.01.2022)

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise
					<i>Berücksichtigung</i>
Ö1	██████████ Zur Häusler-Reihe 18198 Wilsen			21.07.21	- Gefährdung der ausgewogenen nachbarschaftlichen und ländlich geprägten Situation durch Zusatzbebauung - Artenvielfalt Wiesenflächen, Kranichhorst - regelmäÙ. Überflutung Wiesenfläche - fehlende Ausweichmöglichkeit Zur Häuslerreihe <i>vollständig berücksichtigt</i>
Ö2	39 Anwohner Häuslerreihe c/o Y. Wiens			26.07.21	- Unübersichtlichkeit, fehlende Ausweichmöglichkeit Straße Zur Häuslerreihe - Anregung: 3 Begegnungsstellen <i>teilweise berücksichtigt</i>
Ö3	██████████ Zur Häuslerreihe 18198 Wilsen			24.08.21	- Ablehnung Zusatzbebauung wg. unübersichtlicher, schmaler Straße Zur Häuslerreihe, fehlendem Fußweg, Beleuchtung - Herstellung Ausweichstellen, Fußweg erhöht Gefährdungslage/Verlust Dorfcharakter - Hinweis auf fehlende Versickerungsfähigkeit / Erhaltung der Wiesen für Retentionszwecke - Informationsmängel <i>teilweise berücksichtigt</i>
1.	Amt f. Raumordnung und Landesplanung Region Rostock Doberaner-StraÙe 114, 18057 Rostock poststelle@afrr.mv-regierung.de	24.08.21 14.01.21	1 @ 1 @	21.09.21 15.01.22	Zustimmung mit Ausnahme d. südl. Erweiterungen (FS 87/2, 78) wg. Windeignungsgebiet - <i>vollständig berücksichtigt</i>
12.	StALU Mittleres Mecklenburg E.-Schlesinger-Str. 35 18059 Rostock poststelle@stalumm.mv-regierung.de	24.08.21	@	20.09.21	- Gewährleistung d. Erreichbarkeit landwirtsch. Flächen - Hinweis auf WEA südwestlich und Windeignungsgebiet <i>vollständig berücksichtigt</i>
16.	Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung August-Bebel-Str. 3 18209 Bad Doberan bauleitplanung@lkros.de	24.08.21	2 @	29.09.21 (Fristüberschreitung)	- Bedenken gg. Flächen mit Ackerzahl ≥ 50 -Wendeanlage Zur Häuslerreihe 3 -Anregung: Gehweg Zur Häuslerreihe, Befestigung Wendeanlage vor Hs. 3 - Naturschutzbedenken gg. FS 30-34 (DGL, Niedermoorböden, Biotop)

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise <i>Berücksichtigung</i>
		14.01.22	2 @	06.10.21 (Fristüberschreitung) 27.01.22 31.01.22 17.02.22 (Fristüberschreitung)	<ul style="list-style-type: none"> - Abrechnung bisher festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen - Ablehnung FS 14/21, /22, /28, /29, /31 - Herausnahme Biotop (FS 14/5,/19, /25 - FS 16/2 Biotopschutz, Ausgleich - FS 77 – unbegründet - FS 86/13, 87/2, 78 – Beeinträchtigung Bäume - FS 92/7: Bedenken Baumschutz, Flächengröße - FS 93/31: Ergänzung Erhaltungsgebot -FS 86/5: Kollision Löschteich/Biotopschutz - Ausgleichsbilanzierung - Größe von Einbeziehungsflächen mit bebauungsakzessorischer Funktion - fehlender Flächenbezug TF 4 - 6 - Entwässerungskonzept bei fehlender Versickerungsmöglichkeit (Bauantragsebene) - Konkretisierung Bauhöhenfestsetzung - Bezeichnung von Einbeziehungsflächen (Planzeichnung) - Verfahrenshinweise - Umnutzungsverbot hochwertiger landwirtsch. Böden - Bauhöhenfestsetzung <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - Nachweis Ökokonto -unzulässige Grünflächenfestsetzung; Größe der einbezogenen ‚Nebenflächen‘ - Verfahrensrecht: Aufhebung der Ursprungssatzung <p style="text-align: right;"><i>teilweise berücksichtigt</i></p>
18.	E.DIS Netz GmbH Regionalbereich Nord-Mecklenburg Am Stellwerk 12 18233 Neubukow Planauskunft_N@e-dis.de	24.08.21	@	24.09.21	<ul style="list-style-type: none"> - keine Bedenken - Abstandsforderungen zu Anlagenbestand - Leitungsauskunft <p style="text-align: right;">vollständig berücksichtigt</p>
20.	Stadtwerke Rostock AG PF 15 11 33 18063 Rostock unternehmen@swrag.de	24.08.21	@	07.09.21	<ul style="list-style-type: none"> - keine Bedenken - Schutzanweisungen - Leitungsauskunft <p style="text-align: right;">vollständig berücksichtigt</p>

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise <i>Berücksichtigung</i>
21.	WBV „Hellbach – Conventer Niederung“ Wismarsche Straße 51 18236 Kröpelin schreiber@wbv-mv.de	24.08.21	@	21.09.21	- Zustimmung - Freihaltung Gewässerrandstreifen 5 m (Graben 2/2 R) vollständig berücksichtigt
22.	Warnow Wasser- und Abwasserverband Carl-Hopp-Straße 1 18069 Rostock post@wwav.de	24.08.21	@	09.09.21	- Zustimmung - Darstellung Pumpwerk Zur Häuslerreihe 15 -Vorrang RW-Versickerung vollständig berücksichtigt
23.	Nordwasser GmbH Carl-Hopp-Str. 1 18069 Rostock info@nordwasser.de	24.08.21	@	-	-
30.	Industrie- und Handelskammer Rostock Ernst-Barlach-Str. 1-3 18055 Rostock info@rostock.ihk.de	24.08.21	@	16.09.21	Zustimmung

Amt Warnow West, Bauverwaltung		5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen	Anlage 1 zum Beschluss vom 30.0.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
Ö01.	██████████, Zur Häusler-Reihe ██████████, 18198 Wilsen	21.07.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Unser Heimatort Wilsen ist ein Dorf mit besonders naturnahem Charakter. Einer weiteren Bebauung stehen wir daher kritisch gegenüber und bitten, dies nochmals grundlegend zu prüfen.</p> <p>Wilsen unterscheidet sich von allen anderen rings um Rostock gelegenen Dörfern, die eher Wohnsiedlungen gleichen. Wilsen hat einen echten Dorfcharakter. Hier wird Landwirtschaft betrieben, Vieh gehalten. Großzügige Flächen versorgen Mensch und Tier; man kennt sich und achtet aufeinander. Alle leben hier nicht nur neben-, sondern miteinander. Jung und Alt unterstützen sich gegenseitig. Hier wird echte Nachbarschaft gelebt. Da hält man an, wenn man sich auf der Straße begegnet, für einen kurzen Plausch. Trifft sich hier und dort, um gemeinsam einen netten Nachmittag oder Abend zu verbringen. Ganz egal, was man braucht, Hilfe findet sich im Dorf jederzeit. Hier lässt jeder jeden so, wie er ist. Man geht sich nicht auf den Keks; weiß jedoch, dass andere stets zur Stelle wären, wenn man es braucht. Jeder hier hat schon mal eine helfende Hand gebraucht und gefunden. Wie selbstverständlich wird sogar nicht nur die eigene, sondern auch die Tonne des Nachbarn nach der Müllabfuhr wieder verräumt. Jeden Tag findet man sich an festgelegten Zeiten zu gemeinsamen Gassirunden zusammen. Bis auf einzelne Ausnahmen halten hier alle Tiere und sind auf die Wiesen inmitten des Dorfes angewiesen. Gemeinschaft wird hier groß geschrieben. Man achtet nicht nur auf sich, sondern auch auf andere. Wenn man mal verhindert ist, kann man sein Hab und Gut sowie seine Tiere beruhigt einem Nachbarn anvertrauen. Wenn mal wieder die Pferde ausgerückt sind, so weiß man, dass die gesamte Straße gerne mithilft, diese wieder wohlbehalten auf die Koppel zurück zu bringen. Die Menschen hier sind noch natürlich und ehrlich. Es ist Verlass aufeinander. Ein schönes, Seelen beruhigendes Gefühl, dass sonst heutzutage leider keine Selbstverständlichkeit mehr ist. Hier freut man sich gemeinsam über die Geburt eines Kindes und steht auch zusammen in geschlossener Reihe, um einen Nachbarn auf seinem letzten Weg zu begleiten. Wir alle genießen hier dieses Füreinander-da-sein; sogar die Hunde spielen hier friedlich miteinander – kein Tier würde je ein anderes angehen. Unstimmigkeiten haben wir im gesamten Dorf noch nie wahrnehmen können; weder in der Dorfstraße, wo wir bis 2012 wohnten, noch hier in der Häuslerreihe. Gegenteiliges wird allerdings beobachtet: gemeinsames Arbeiten und auch Feiern. Dies alles ist nur möglich, da das Dorf insgesamt – und auch die Häuslerreihe für sich genommen – so überschaubar ist. Mit einer weiteren Bebauung fürchten wir um diese so lebenswerten Umstände; das vorhandene Gleichgewicht könnte mit mehr Anwohnern deutlich ins Negative kippen. Wir sorgen uns um die Zukunft der Kinder, die hier bislang nicht vor Bildschirmen, sondern ganz nah an der Natur im Dorf groß werden, so wie man es von früher kennt. Da werden Höhlen gebaut und auf Bäume geklettert, Pferde gestriegelt und die Erntearbeiten beobachtet. Der gesamte Straßenzug der Häuslerreihe gleicht einer tatsächlichen Spielstraße. Hier sind ständig die Kinder mit Rädern, Tretautos, Inlinern und vielen anderen Gefährten unterwegs. Im Winter wird auf der verschneiten Fahrbahn Schlitten gefahren. Wir Autofahrer sind es hier alle gewohnt, dass plötzlich ein Roller auf der Straße liegt oder einem ein Reiter in der</p>		<p>Die Annahme einer Gefährdung der ausgewogenen ländlichen und nachbarschaftlich geprägten Wohnsituation durch eine gleichartige, zahlenmäßig untergeordnete Zusatzbebauung ist unbegründet. Die aufgrund der Innenbereichssatzung ermöglichte Zulassung von 15 zusätzlichen Wohnhäusern gegenüber ursprünglich noch Ende der 90-er Jahre bestehenden 10 Wohnhäusern und die Beschreibung der örtlichen Verhältnisse belegen dies eindrucksvoll. Die Befürchtung einer etwaigen Störung des sozialen Gleichgewichts stellt deshalb keinen Hinderungsgrund für die Bereitstellung zusätzlicher Baugrundstücke unter Nutzung bestehender Erschließungsanlagen dar. Auch verursacht die im 1. Entwurf v. 30.07.2021 zunächst beabsichtigte Zulassung von ca. 5 zusätzlichen Wohnhäusern gegenüber einem Bestand von 25 Wohngrundstücken keine planerisch relevante Veränderung der örtlichen Verkehrsverhältnisse. Der örtliche Verkehr ist/bleibt lagebedingt auf den reinen Anwohnerverkehr beschränkt und ist nach dem Verkehrsaufkommen unverändert als unerschwerlich zu bewerten. Nach der Verkehrsbelegung und ihrer Erschließungsfunktion (angebaute Nutzungen) ist die Straße „Zur Häuslerreihe“ unabhängig von der erwogenen Ergänzungsbebauung weiterhin der untersten Erschließungskategorie eines Wohnweges zuzuordnen, der – unter dem Vorbehalt der Ausbaubreite (s.u.) – nach den einschlägigen Entwurfsrichtlinien (RASt 06) bis zu einer Belegung von 150 Kfz/h als Mischverkehrsfläche (Fußgänger/Radfahrer/Kfz) betrieben werden kann.</p> <p>Die Hinweise auf die zu erhaltende Artenvielfalt bzgl. der mit dem Satzungsentwurf in Anspruch genommenen Dauergrünland- bzw. Wiesenflächen wurden geprüft. Die Fläche ist im Zusammenhang mit dem Storchenhorst DBR037 in Kritzmow als essenzielle Nahrungsfläche für den Weißstorch anzusehen. Eine Beseitigung von Grünland im relevanten Horstumfeld wäre unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotsnormen nur bei vorgezogener Herstellung entsprechender Ersatz-Grünlandflächen innerhalb des Horstumfeldes zulässig (§ 44 (1) Nr. 3 und (5) BNatSchG). Der Storchenhorst Stäbelow und der benannte Kranichhorst sind nicht planungsrelevant; Störungen/Beeinträchtigungen sind aufgrund der im Satzungsentwurf v. 30.07.2021 zunächst vorgesehenen Ergänzungsflächen nicht anzunehmen. Dies trifft auch auf die benannten sonstigen Wildtiere zu, die gesetzlich nicht besonders oder streng geschützt sind.</p> <p>Die regelmäßige Überflutung der Wiesenfläche weist auf die hier anstehenden Niedermoorböden hin. Sowohl die Überflutungen und die eingeschränkte Versickerungsfähigkeit als auch die Inanspruchnahme wertvoller Böden erschweren die Ausweisung als Bauland maßgeblich aufgrund vorhersehbarer privater Aufwendungen zur Sicherung der Regenwasserverbringung und zur Verbesserung der Baugrundeignung sowie aufgrund erhöhter naturschutzrechtlicher Ausgleichspflichten (über die vg. Grünland-Ersatzflächen für den Weißstorch hinaus).</p> <p>Von der Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 30/15, 31-34 wurde deshalb aus Gründen des</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen	Anlage 1 zum Beschluss vom 30.0.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
Ö01.	██████████, Zur Häusler-Reihe ██████████, 18198 Wilsen	21.07.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Häuslerreihe entgegenkommt. Alle nehmen Rücksicht, freuen sich über das glückliche Kinderlachen und die Kreidebilder, die unsere Straße schmücken bis der nächste Regen einsetzt. Verschiedenste Ballspielarten werden gemeinsam am Abend auf der Straße praktiziert. Im Winter, wenn die unter Wasser stehenden Wiesen hinter den Häusern gefrieren, lässt sich auf den großzügigen Eisflächen prima Schlittschuh laufen und Eishockey spielen. Das Frühjahr duftet nach Raps; im Herbst tanzen in unserem Dorf stets bunte Drachen am Himmel. Wo gibt es so etwas sonst noch? Wir genießen hier jede Jahreszeit - genau so soll es bleiben!</p> <p>Ganz besondere Sorge bereitet uns die geplante Ausweisung der Baugrundstücke in der Häuslerreihe: diese Flächen sind mit ihrer Tier- und Pflanzenwelt besonders schützenswert. Sie sind Lebensraum vieler Wildtiere, die hier täglich beobachtet werden können. Diese fühlen sich hier völlig ungestört; direkte Anwohner genießen den Anblick ihrer tierischen Nachbarn. Unter anderem suchen Störche hier nach Nahrung. Diese Oase für Mensch und Tier lässt uns nach anstrengenden Tagen zur Ruhe kommen, hier tanken wir Kraft und erholen uns beim Anblick dieser unberührten Natur. Jahr für Jahr zieht ein Kranichpaar erfolgreich seine Jungen im angrenzenden Biotop auf und wird jedes Frühjahr schon von uns voller Vorfreude zurück erwartet. Mit einer Bebauung der naheliegenden Grundstücke ist davon auszugehen, dass es diesen Glücksvögeln zu unruhig wird und sie ihr gewohntes Revier dann aufgeben müssen. Dies wäre ein erheblicher Verlust. Genau wie der aller anderen zahlreichen Wildtiere, für die diese Flächen ihr Zuhause sind.</p> <p>Zudem haben wir in den Jahren, in denen wir hier wohnen, immer wieder erfahren, dass die Flächen, die direkt hinter den Grundstücken Zur Häusler-Reihe 17 und 18 liegen, bei bzw. nach Regenereignissen stets unter Wasser stehen. Sie dienen der Versickerung und sind zwingend bebauungslos zu halten. Einer Versiegelung genau dieser Flächen ist dringend entgegenzuwirken! Die Auswirkungen sind nicht absehbar; die Folgen könnten fatal sein.</p> <p>Ohnehin lässt die Örtlichkeit hier keine Möglichkeit, um möglicherweise mehr Raum zur Entschärfung der Verkehrssituation zu finden. Auto-, Rad- und Fußgängerverkehr, die sich auf dieser schmalen Fahrbahn begegnen, sind sehr achtsam miteinander, da sie die Situation kennen. Solange diese sich nicht verschärft, muss hieran nichts geändert werden. Sollte die verkehrliche Situation sich jedoch ändern, ist die bestehende Zuwegung in die Häuslerreihe völlig unzureichend und vor allem für die Kinder auf ihrem Weg zum oder vom Schulbus eine untragbare Gefährdung.</p> <p>Des Weiteren stellt für die angedachte Bebauung der Häuslerreihe die Zufahrtsstraße von der Dorfstraße in diese ein erhebliches Problem dar. Ein Ausweichen von zwei entgegenkommenden PKW ist hier nur an ganz wenigen Stellen und unter besonderer Rücksichtnahme der Fahrzeugführer möglich. Einem größeren Fahrzeug kann gar nicht ausgewichen werden. Wir haben keine Vorstellung davon, wie dieser Problematik in der Bauphase von mehreren Häusern begegnet werden könnte. Wir sehen hier keinen Lösungsansatz. In den Weiden, die diese Zuwegung säumen, leben u. a. Fledermäuse.</p>		<p>Artenschutzes, der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes abgesehen. Der Satzungsentwurf wurde entsprechend geändert (Stand 10.01.2022). Die Öffentlichkeit und die von den Änderungen berührten Behörden wurde gem. § 4a (3) BauGB erneut beteiligt (01/2022).</p> <p>Zu der Frage einer etwaigen Regenwasserableitung von bestehenden Baugrundstücken auf die tiefer liegenden Grünlandflächen ist klarzustellen, dass dies eine ungesetzliche Art der Regenwasserbringung darstellt. Da der WWAV keine Regenwasserkanalisation vorhält, ist das anfallende RW auf dem Grundstück zu versickern. Dies erfordert in Anbetracht der bindigen Baugrundeigenschaften i.d.R. zusätzliche Aufwendungen bzw. Anlagen (Sickerschächte, Rigoleneinbau usw.). Sind die örtlichen Versickerungsmöglichkeiten ausgeschöpft bzw. nicht mehr ausbaufähig, ist eine weitere Grundstücksversiegelung /-bebauung unzulässig.</p> <p>Auch in Anbetracht der gewachsenen Bebauungssituation und der tatsächlichen Polderfunktion der Wiesenfläche hat die Gemeinde von der Einbeziehung der Flurstücke 30/15, 31-34 in den planungsrechtlichen Innenbereich abgesehen. Damit soll insoweit auch der Entstehung oder Verfestigung von Konflikten wg. der Regenwasserableitung vorgebeugt werden. Gleichwohl ist in dieser Frage auf die private Zuständigkeit und rechtliche Verantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers zu verweisen, auf dessen Grundstück das Regenwasser anfällt.</p> <p>Die verkehrliche Anbindung und Erschließung des Siedlungsteils über die Gemeindestraße Zur Häuslerreihe ist unabhängig von Planungsauswirkungen der akt. Satzungsänderung als verbesserungswürdig einzuschätzen. Die diesbezüglichen Anregungen werden dem Grunde nach insoweit geteilt. Die Straße stellt sich zzt. als ca. 3,20 m breite Asphaltbahn mit einem nach Süden anschließenden ca. 1,2 m breiten Bankettstreifen dar. Wegen der Weidenreihe / Grabenböschung an der Nordseite und der Böschung an der Südseite sind die örtlichen Verhältnisse beengt. Im maßgeblichen Begegnungsfall (Pkw/Pkw) sind die Verkehrsteilnehmer unter gegenseitiger Rücksichtnahme auf die Mitbenutzung der unbefestigten Bankette angewiesen. Das trifft gleichermaßen auf die Begegnung Fußgänger/Kfz zu. Die Verbesserungsvorschläge sind insoweit begründet. Für die insges. ca. 320 m lange Zufahrt ist neben der Ausweichmöglichkeit in Höhe des Löschwasserspeichers die Anlage wenigstens einer zusätzlichen, mind. 4,75 m breiten Ausweichstelle zu empfehlen (entspricht üblichem Abstand von Begegnungsstellen von 300 – 400 m). Die Prüfung der örtl. Grundstücksverhältnisse zeigt, dass dies innerhalb des öff. Straßengrundstücks bei tlw. Abtrag der südseitigen Böschung möglich ist. Eine durchgängige Fahrbahnverbeiterung um einen (schmalen, überfahrbaren) Fußweg erfordert punktuell den Ankauf von Flächen aus dem südl. angrenzenden Flurstück. Die Gemeinde beabsichtigt dies im Rahmen einer verkehrstechnischen Vorplanung zu konkretisieren und strebt eine Umsetzung der Ausbaumaßnahme im Rahmen der Dorfentwicklungskonzeption an.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen	Anlage 1 zum Beschluss vom 30.0.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
Ö01.	██████████, Zur Häusler-Reihe █████, 18198 Wilsen	21.07.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Ohnehin lässt die Örtlichkeit hier keine Möglichkeit, um möglicherweise mehr Raum zur Entschärfung der Verkehrssituation zu finden. Auto-, Rad- und Fußgängerverkehr, die sich auf dieser schmalen Fahrbahn begegnen, sind sehr achtsam miteinander, da sie die Situation kennen. Solange diese sich nicht verschärft, muss hieran nichts geändert werden. Sollte die verkehrliche Situation sich jedoch ändern, ist die bestehende Zuwegung in die Häuslerreihe völlig unzureichend und vor allem für die Kinder auf ihrem Weg zum oder vom Schulbus eine untragbare Gefährdung.</p> <p>Wir bitten darum, uns Anwohnern unseren Zufluchtsort mit seiner wunderbaren Natur, dem Gega-cker der Hühner auf den Hinterhöfen, dem Blöken der Schafe sowie dem Wiehern der Pferde auf ihren Weiden, dem Schreien der Kraniche und natürlich dem fröhlichen Lachen der Kinder, nicht zu nehmen. Es ist genau das, was das Leben hier ausmacht und weshalb wir uns hier so wohlfühlen. Wir freuen uns jeden Tag auf dieses einzigartige Kleinod. Alle Einwohner ganz egal welchen Alters, schät-zen und lieben ihr Dorf so wie es heute ist. Sollte Wilsen weiter bebaut werden, wird bei uns - wie schon so manches Mal - sicher kein Reh mehr neugierig zum Fenster hereinschauen und auch kein Feldhase mehr im verschneiten Garten nach ein paar Knospen suchen. Uns wäre damit enorm viel Lebensqualität genommen! Das nunmehr neu ausgewiesene Bauland wird momentan zur Haltung von Tieren, als Wiesen/ Weiden oder Ackerland genutzt. Diese Flächen tragen grundlegend zum heu-tigen Charakter des Dorfes bei! Eine Änderung an dieser Situation führt unweigerlich zur Änderung des gesamten Dorfbildes und würde Wilsen den beschaulichen Charakter, das landwirtschaftliche Gesicht nehmen. Wilsen sollte so natürlich und liebenswert erhalten bleiben, wie es ist und nicht zu einer weiteren Wohnsiedlung ausgebaut werden.</p> <p>Zur nachhaltigen Erhaltung des landwirtschaftlichen Ortsbildes und zum Schutz natürlicher Lebens-grundlagen – auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen – darf die Innenbereichssat-zung für Wilsen nicht geändert werden!</p> <p>Vielen herzlichen Dank.</p> <p>Freundliche Grüße</p>		<p>Die Bedenken wurden vollständig berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen	Anlage 1 zum Beschluss vom 30.0.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
Ö02.	39 Anwohner Häuslerreihe, c/o Y. Wiens	26.07.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>bezüglich der uns mitgeteilten Änderung und Veröffentlichung der Innenbereichssatzung für 18198 Wilsen möchten wir Anwohner der betroffenen Straße „Zur Häusler-Reihe“ wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Bei der in das geplante zukünftige Baugebiet mündenden Straße („Zur Häusler-Reihe“) handelt es sich um eine sehr schmale (3 Meter) unübersichtliche Zuwegung, die dorfeinwärts linksseitig von einem Hang und rechtsseitig von einem teils wasserführenden Graben begrenzt wird. Schon jetzt stellt diese Tatsache eine enorme Herausforderung bei Gegenverkehr dar; ebenso bei Begegnung von Fahrzeug- und Fußgängerverkehr. Allein aufgrund des Umstandes, dass alle Anwohner sich dieser Problematik stets bewusst sind und entsprechend vorsichtig fahren, kam es bislang nicht zu gravierenden Unfällen.</p> <p>Im Falle weiterer Baumaßnahmen (ca. 6 – 8 weitere Einfamilienhäuser) befürchten wir eine zunehmende Verschärfung der schwierigen Verkehrssituation. Etwa 20 Kinder im Kindergarten- und Schulalter nutzen regelmäßig diese Straße, um zur Bushaltestelle und/oder zum Spielplatz im Dorfkern zu gelangen. Vor allem beim morgendlichen Weg zur Bushaltestelle wie auch bei der Rückkehr besteht für die Schulkinder eine große Gefahr, herannahende Fahrzeuge nicht rechtzeitig zu sehen bzw. von diesen nicht rechtzeitig wahrgenommen zu werden; zudem bestehen aufgrund der Besonderheiten dieser Straße auf weiten Teilen nur ungenügende Möglichkeiten des Ausweichens für die Kinder. Ab dem Nachmittag nutzen die jüngeren Kinder die Straße, um selbstständig zum Spielplatz und zurück zu gelangen. Insbesondere bei Dunkelheit in den Herbst- und Wintermonaten sowie bei üppiger Vegetation an den Straßenrändern in den Sommermonaten kann die Straße weder von den sich zu Fuß bewegend Kindern noch von den Fahrzeugführern ausreichend eingesehen werden.</p> <p>Gleichzeitig wird für uns Anwohner, welche mit Fahrzeugen unser Wohngebiet verlassen oder in dieses zurückkehren wollen, keine Möglichkeit bestehen, dem Gegenverkehr auszuweichen.</p> <p>Aus diesem Grund bitten wir Anwohner, die zuführende Straße zu verbreitern oder zumindest 3 Haltelücken zu schaffen. Des weiteren wäre ein Fußgängerweg wünschenswert, wodurch sichergestellt wäre, dass die vielen Kinder sicher an ihr Ziel gelangen können und dem zunehmenden Fahrzeugverkehr Rechnung getragen wird.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Die verkehrliche Anbindung und Erschließung des Siedlungsteils über die Gemeindestraße Zur Häuslerreihe ist unabhängig von Planungsauswirkungen der akt. Satzungsänderung als verbesserungswürdig einzuschätzen. Die diesbezüglichen Anregungen werden dem Grunde nach insoweit geteilt. Der Satzungsentwurf wurde im Ergebnis des ersten Beteiligungsverfahrens (08/2021) geändert – allerdings aus anderen Beweggründen. Von der Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 30/15, 31-34 wird aus Gründen des Artenschutzes, der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes abgesehen. Die ursprünglich erwogene zusätzliche Baulandausweisung ist insoweit für die Betrachtung der Verkehrsverhältnisse nicht von Bedeutung.</p> <p>Die Straße stellt sich zzt. als ca. 3,20 m breite Asphaltbahn mit einem nach Süden anschließenden ca. 1,2 m breiten Bankettstreifen dar. Wegen der Weidenreihe / Grabenböschung an der Nordseite und der Böschung an der Südseite sind die örtlichen Verhältnisse beengt. Im maßgeblichen Begegnungsfall (Pkw/Pkw) sind die Verkehrsteilnehmer unter gegenseitiger Rücksichtnahme auf die Mitbenutzung der unbefestigten Bankette angewiesen. Das trifft gleichermaßen auf die Begegnung Fußgänger/Kfz zu; wg. des geringen Verkehrsaufkommens und der Sackgassensituation ohne Durchgangsverkehr werden die Sicherheitsbedenken dabei jedoch nicht geteilt. Die Verbesserungsvorschläge sind gleichwohl begründet. Für die insges. ca. 320 m lange Zufahrt ist neben der bestehenden Ausweichmöglichkeit in Höhe des Löschwasserspeichers die Anlage wenigstens einer zusätzlichen, mind. 4,75 m breiten Ausweichstelle zu empfehlen (entspricht üblichem Abstand von Begegnungsstellen von 300 – 400 m). Die Prüfung der örtl. Grundstücksverhältnisse zeigt, dass dies innerhalb des öff. Straßengrundstücks bei tlw. Abtrag der südseitigen Böschung möglich ist. Für die Anlage von 3 zusätzl. Ausweichstellen wird hingegen vorbehaltlich einer fachplanerischen Überprüfung (s.u.) kein Erfordernis gesehen. Eine durchgängige Fahrbahnverbeitung um einen (schmalen, überfahrbaren) Fußweg erfordert punktuell den Ankauf von Flächen aus dem südl. angrenzenden Flurstück. Die Gemeinde beabsichtigt dies im Rahmen einer verkehrstechnischen Vorplanung zu konkretisieren und strebt eine Umsetzung der Ausbaumaßnahme im Rahmen der Dorfentwicklungskonzeption an.</p> <p>Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen	Anlage 1 zum Beschluss vom 30.0.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
Ö03.	██████████, Zur Häuslerreihe ██████████, 18198 Wilsen	21.07.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<ul style="list-style-type: none"> Die vorhandene Infrastruktur in Wilsen im Bereich ‚Zur Häusler-Reihe‘ lässt eine Erweiterung des Baugrundes dort - meines Erachtens - überhaupt nicht zu, womit ich mich hiermit entschieden gegen eine Änderung der 5. Innenbereichssatzung Wilsen ausspreche. Die Straße ‚Zur Häusler-Reihe‘ ist von der Dorfmitte/Hauptstraße kommend zunächst auf der einen Seite von einer Wiese bzw. einem Wiesenhang auf der anderen Seite von einem Wassergraben mit Weidenbewuchs begrenzt. Dieser Bereich, der wie die ganze Straße ‚Zur Häusler-Reihe‘ mit ca. 3 m Breite nur sehr schmal angelegt wurde, ist besonders unübersichtlich und vor allem für den Autoverkehr nur schwer einsehbar. Schon jetzt stellt dieser Bereich mit dem vorhandenen Auto- und Fußverkehr (Schulkinder) sehr oft einen Gefahrenbereich dar, der bisher aufgrund der Rücksichtnahme der Anwohner noch nicht zu einem Unglücksfall geführt hat. Die geplante Erweiterung des Baugrundes, der eine Bebauung von bis zu 5 Grundstücken vorsieht, würde zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen, der die Gefahrenlage weiter unverhältnismäßig stark verschärfen würde. Viele Kinder im Bereich ‚Zur Häusler-Reihe‘ nutzen diesen Teil der Straße auch als Schulweg, um u.a. auch zur Bushaltestelle in der Dorfmitte oder zum neu angelegten Spielplatz an der Hauptstraße zu gelangen. Ein Fußweg bzw. eine ausreichende Straßenbeleuchtung liegen hier nicht vor. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden mit dem anfangs zu erwartenden starken Bauverkehr durch große Baufahrzeuge würde für die Kinder ein nicht mehr zumutbares Risiko darstellen. Für den Autoverkehr würde das bestehende Straßensystem in diesem schwer einsehbaren Wiesenbereich nahezu unmöglich machen, dem Gegenverkehr noch problem- bzw. gefahrlos auszuweichen. Die geplante Erweiterung des Baugrundes in Wilsen würde nur durch eine Verbreiterung der Straße inkl. Fußweg oder durch die Schaffung von mehreren Haltebuchten inkl. Fußweg im unübersichtlichen Wiesenbereich möglich sein. Das insgesamt erhöhte Verkehrsaufkommen und die damit verbundene Gefahrenlage für die im Bereich ‚Zur Häusler-Reihe‘ spielenden Kinder, würde ein derartiger Ausbau der Straße - meiner Meinung nach - in keiner Weise rechtfertigen. Ein Ausbau der Straße würde darüber hinaus den beschaulichen Charakter dieses Dorfteiles (schmale Sackgasse mit relativ wenigen Anwohnern und wenig Autoverkehr) stark verändern. Eine Verbreiterung der Straße oder die Bildung von Haltebuchten würde u.U. dann sogar dazu verleiten, diesen Teil der Straße schneller, also mit erhöhter Geschwindigkeit zu passieren, womit die Kinder dann wieder stärker gefährdet wären. Bei dem Baugrund der geplanten Erweiterung handelt es sich um eine gegenüber der angrenzenden Straße tiefergelegene Wiese. Somit müsste der geplante Baugrund zur Bebauung vermutlich stark aufgeschüttet werden. Dies würde den Einsatz von vielen großen Baufahrzeugen nach sich ziehen, wodurch zum einen Probleme im Straßenverkehr inkl. Gefährdung der Kinder (s.o.) zum anderen eine starke Belastung des Straßenbelages bzw. der Randbefestigung nach sich ziehen würde. Bereits jetzt führen starke Regenfälle auf meinem Grundstück (Zur Häusler-Reihe 1c, es befindet sich schräg gegenüber dem geplanten Baugrund) dazu, dass das Wasser nahe der Straße nicht ablaufen kann, wodurch dort eine größere Pfütze entsteht. Durch den gegenüberliegenden Wassergraben kann ich das Wasser jetzt noch ableiten, wodurch es sich letztendlich auf der tiefergelegenen Wiese (des nun geplanten Baugrundes) verteilen kann. Durch eine Aufschüttung der tiefen gelegenen Wiese wäre dies dann zukünftig nicht mehr möglich. Bei zukünftig zu erwartenden immer stärker werden Regenfällen (>200 Liter/m²) 		<p>Die beabsichtigte Zulassung von ca. 5 zusätzlichen Wohnhäusern gegenüber einem Bestand von 25 Wohngrundstücken stellt keine planerisch relevante Veränderung der örtlichen Verkehrsverhältnisse dar. Der örtliche Verkehr ist/bleibt lagebedingt auf den reinen Anwohnerverkehr beschränkt und ist nach dem Verkehrsaufkommen unverändert als unerschwellig zu bewerten. Nach der Verkehrsbelegung und ihrer Erschließungsfunktion (angebaute Nutzungen) ist die Straße „Zur Häuslerreihe“ unabhängig von der zunächst erwogenen Ergänzungsbebauung weiterhin der untersten Erschließungskategorie eines Wohnweges zuzuordnen, der – unter dem Vorbehalt der Ausbaubreite (s.u.) – nach den einschlägigen Entwurfsrichtlinien (RASt 06) bis zu einer Belegung von 150 Kfz/h als Mischverkehrsfläche (Fußgänger/Radfahrer/Kfz) hinreichend sicher betrieben werden kann.</p> <p>Unabhängig von Planungsauswirkungen der akt. Satzungsänderung ist die Ausbaubreite allerdings als verbesserungswürdig einzuschätzen. Den diesbezüglich widersprüchlichen Hinweisen wird insoweit gefolgt – zur Absicherung des Begegnungsfalls Pkw/Pkw und Kfz/Fußgänger, Radfahrer besteht ein Ausbauerfordernis. Für die insges. ca. 320 m lange Zufahrt ist neben der bestehenden Ausweichmöglichkeit in Höhe des Löschwasserspeichers die Anlage wenigstens einer zusätzlichen, mind. 4,75 m breiten Ausweichstelle zu empfehlen (entspricht üblichem Abstand von Begegnungsstellen von 300 – 400 m). Für die Anlage von mehreren zusätzl. Ausweichstellen wird hingegen vorbehaltlich einer fachplanerischen Überprüfung (s.u.) kein Erfordernis gesehen. Die zusätzliche Ausweichstelle ist innerhalb des öff. Straßengrundstücks bei tlw. Abtrag der südseitigen Böschung möglich. Eine durchgängige Fahrbahnverbreiterung um einen (schmalen, überfahrbaren) Fußweg erfordert punktuell den Ankauf von Flächen aus dem südl. angrenzenden Flurstück. Die Gemeinde beabsichtigt dies im Rahmen einer verkehrstechnischen Vorplanung zu konkretisieren und strebt eine Umsetzung der Ausbaumaßnahme im Rahmen der Dorfentwicklungs-konzeption an.</p> <p>Die Bedenken gegen die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 30/15, 31-34 werden aus Gründen des Artenschutzes, der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes berücksichtigt. Von einer zusätzlichen Baulandausweisung wird hier abgesehen. Der Satzungsentwurf wurde entsprechend geändert (Stand 10.01.2022). Die Öffentlichkeit und die von den Änderungen berührten Behörden wurde gem. § 4a (3) BauGB erneut beteiligt (01/2022). Zu der Frage der Regenwasserableitung von dem Baugrundstück (HNr. 1c) über einen Graben auf die gegenüber liegenden Grünlandflächen ist klarzustellen, dass dies eine ungesetzliche Art der Regenwasserverbringung darstellt. Da der WWAV keine Regenwasserkanalisation vorhält, ist das anfallende RW auf dem Grundstück zu versickern. Dies erfordert in Anbetracht der bindigen Baugrundeigenschaften i.d.R. zusätzliche Aufwendungen bzw. Anlagen (Sickerschächte, Rigoleneinbau usw.). Sind die örtlichen</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen	Anlage 1 zum Beschluss vom 30.0.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
Ö03.	██████████, Zur Häuslerreihe ██████, 18198 Wilsen	21.07.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>möglich. Bei zukünftig zu erwartenden immer stärker werden Regenfällen (>200 Liter/m²?) würde dies im Bereich zur Häusler-Reihe 1b, c und 4 u.U. zu großen Problemen mit dem Regenwasser führen. Es könnte dann nicht mehr richtig ablaufen bzw. abgeleitet werden.</p> <p>Abschließend möchte ich noch meinen Unmut über die Vorgehensweise bzw. den Ablauf bei der Änderung Innenbereichssatzung Wilsen äußern. Der Entwurf zur Änderung wurde am 24.02.2021 in einer öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung während des Corona-Lockdowns beschlossen. Ich habe als unmittelbar betroffener Anwohner von dieser für mich relevanten geplanten Änderung der Innenbereichssitzung erst durch Zufall Mitte Juli 2021 davon erfahren! Mir war weder der Sitzungstermin am 24.02.2021 bekannt, noch überhaupt bekannt, dass etwaige Pläne zur Änderung der Innenbereichssatzung im Umlauf sind. Früher wurde über derartige Vorgänge durch ein Informationsblatt in der Gemeinde informiert. Dies wird, wie ich jetzt erfahren habe, nur noch elektronisch auf Wunsch durch eine entsprechende Bestellung eines elektronischen Mitteilungsblattes durchgeführt. Über diese Änderung wurde ich jedoch – meines Erachtens - nie informiert. Im Weiteren sind mir aus dem Bereich der Straße ‚Zur Häusler-Reihe‘ auch keine weiteren Bewohner bekannt, die über diese öffentliche Sitzung geschweige denn über etwaige Änderungspläne der Innenbereichssitzung informiert waren. Bei einer Einwohnerzahl im Bereich der Straße ‚Zur Häusler-Reihe‘ von ca. 100 stellt sich mir hier die Frage, was hier informationsmäßig schiefgelaufen ist bzw. wie man eine derartig unbefriedigende Informationslage zukünftig verhindern könnte.</p>		<p>Versickerungsmöglichkeiten ausgeschöpft bzw. nicht mehr ausbaufähig, ist eine weitere Grundstücksversiegelung /-bebauung unzulässig.</p> <p>Auch in Anbetracht der gewachsenen Bebauungssituation und der tatsächlichen Polderfunktion der Wiesenfläche sieht die Gemeinde von der Einbeziehung der Flurstücke 30/15, 31-34 in den planungsrechtlichen Innenbereich ab. Damit soll insoweit auch der Entstehung oder Verfestigung von Konflikten wg. der Regenwasserableitung vorgebeugt werden. Gleichwohl ist in dieser Frage auf die private Zuständigkeit und rechtliche Verantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers zu verweisen, auf dessen Grundstück das Regenwasser anfällt.</p> <p>Bezüglich der Sitzungstermine der Gemeindevertretung wird auf die Bekanntmachungen unter der Internetadresse www.amt-warnow-west.de unter der Rubrik „Sitzungstermine“ als ortsübliche Form der Bekanntmachung gem. § 8 der Hauptsatzung der Gemeinde verwiesen. Die Bekanntmachung der Tagesordnung der GV-Sitzung am 24.02.2021 wurde dort rechtzeitig am 13.02.2021 publiziert.</p> <p>Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Satzungsentwurf und zur Abgabe von Stellungnahmen (24.08.- 07.09.2021) wurde am 02.08.2021 an den Aushangtafeln und im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Die erneute Auslegung des 2. Entwurfs der Satzungsänderung (14.01. – 27.01.2022) wurde am 23.12.2021 ebenfalls formgerecht und ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen	Anlage 1 zum Beschluss vom 30.0.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T01.	Amt f. Raumordnung und Landesplanung	21.09.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>1. Planungsinhalt</p> <p>Mit der Neufassung der Innenbereichssatzung erfolgt eine Klarstellung des bestehenden Innenbereichs der gesamten Ortslage Wilsen auf Grundlage der aktuellen Bebauungs- und Nutzungssituation sowie eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die geeignet sind, insgesamt 12-14 Wohnbaugrundstücke zu bilden, in den Innenbereich.</p> <p>2. Beurteilungsgrundlagen</p> <p>Der Entwurf der 5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen der Gemeinde Stäbelow wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.</p> <p>Stäbelow ist als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes¹ (LEP-Programmsätze Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3)).</p> <p>Die Gemeinde liegt im Verlauf der Siedlungsachse Rostock – Satow (RREP-Programmsatz G 4.1 (4)).</p> <p>Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Gemeinde Stäbelow als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) aus.</p> <p>Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung neben den o. g. vor allem die folgenden LEP-/RREP-Programmsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen.</p> <p>Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.</p> <p>Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2 (2)) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1 (2)) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)). Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungs-</p>		<p>Unter Berücksichtigung von Bedenken (Heranrücken an WE-Gebiet / an genehmigte BImSch-Anlagen, Bodenschutz, Wasserwirtschaft) lässt der 2. Entwurf der Satzungsänderung nur noch die Bildung von ca. 4 – 5 Wohnbaugrundstücken zu. Die Planbegründung (Pkt. 4.2) wurde entsprechend berichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen	Anlage 1 zum Beschluss vom 30.0.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T01.	Amt f. Raumordnung und Landesplanung	21.09.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>potenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr bestehende Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen.</p> <p>Von der Eigenbedarfsregelung kann in den Stadt-Umland-Räumen in geeigneten Gemeinden unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbauentwicklungskonzeptes des jeweiligen SUR abgewichen werden (LEP-Programmsatz Z 4.2 (3)).</p> <p>Entsprechend LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungsplittern zu vermeiden.</p> <p>3. Ergebnis der Prüfung</p> <p>Der Entwurf der 5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen der Gemeinde Stäbelow ist nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Entsprechend der Ersten Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 im Kapitel Wohnentwicklung kann die Gemeinde Stäbelow im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 im Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ Wohnungsbauflächen für insgesamt 23 WE entwickeln.</p> <p>Mit der Neufassung der Innenbereichssatzung Wilsen werden Außenbereichsflächen für insgesamt 12-14 Wohnbaugrundstücke in den Innenbereich gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB einbezogen.</p> <p>Die Ortslage Wilsen besitzt aufgrund der vorhandenen Baukonzentration ein gewisses Gewicht und ist somit im planerischen Sinne als vollwertiger Ortsteil zu charakterisieren. Insofern ist ihr eine bestimmte Wohnbauflächenentwicklung, die sich allerdings unter Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale (Aktivierung und Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen) auf den Eigenbedarf beschränken sollte, zuzugestehen. Angesichts eines absehbar nicht gegebenen Zugriffs der Gemeinde auf eine im Flächennutzungsplan am östlichen Ortsrand des Hauptortes Stäbelow noch vorgesehene Entwicklungsfläche (M5, M6) stimme ich dennoch einem weitergehenden Rückgriff auf verkehrlich und ver- bzw. entsorgungstechnisch erschlossene Flächenpotenziale im Ortsteil Wilsen zu.</p> <p>Die südliche Erweiterung des Innenbereiches entspricht jedoch nicht den Erfordernissen der Raumordnung. Die zusammenhängende Bebauung des Ortsteils würde weiter an das im RREP festgelegte Vorranggebiet für Windenergieanlagen Nr. 113 heranrücken und für dessen zweckmäßige Nutzung zusätzliche Restriktionen schaffen. Gemäß RREP²-Programmsatz G 6.5 (2) sollen aber „die Vorranggebiete für Windenergieanlagen ... für die Errichtung solcher Anlagen vollständig ausgenutzt werden.“</p>		<p>Die landesplanerische Zustimmung wurde in der Planbegründung vermerkt.</p> <p>Das im RREP festgelegte Windenergie-Vorranggebiet Nr. 113 ist mit besonderem Gewicht in die Abwägung mit anderen Belangen einzustellen (RREP 1.4, 6.5). Das Vorranggebiet ist ca. 900m von dem Außenbereichsgehöft FS 77 und ca. 865 m von dem Gehöft FS 87/2 (Wilsen, Flur 2) entfernt. Die für Wohnbebauungen im Innenbereich maßgebliche 1000m-Abstandslinie verläuft entlang der Wohnhäuser Dorfstr. 1, 1a, 31. Die bisher jeweils südlich angrenzend vorgesehenen Einbeziehungsflächen (FS 78, 87/2) unterschreiten folglich den Mindestabstand von 1000m, der gem. Z 6.5 (1) RREP als raumordnerisches Ausschlusskriterium und immissionsschutzrechtliche Grenze für Wohnnutzungen im Innenbereich beachtlich ist. Für eine Entscheidung zugunsten der Einbeziehung der besagten Flächen (FS 78, 87/2) in den Innenbereich bleibt deshalb kein Raum. Lediglich eine kleine keilförmige Teilfläche des FS 87/2 wurde als Einbeziehungsfläche weiterverfolgt (2. Entwurf). Sie liegt zwar im 1000m-Abstand zum Eignungsgebiet Nr. 113, jedoch außerhalb des 1000m-Abstands zu der nächstgelegenen bestehenden WEA (eno 92-2.2/2,2 MW/170,6 m) und ist nach Einschätzung der Gemeinde deshalb raumordnerisch irrelevant.</p> <p>In der landesplan. Stellungnahme des Amtes f. Raumordnung v. 25.01.22 wurde eine ausreichende Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung attestiert.</p> <p>Die Anregungen wurden vollständig berücksichtigt.</p>	

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022

Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom
----------	-----------------	---------------

T12.	StALU Mittleres Mecklenburg	20.09.2021
------	-----------------------------	------------

Bedenken und Anregungen **Behandlung**

Aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) gibt es zur 5. Änderung der Innenbereichssatzung Wilsen der Gemeinde Stäbelow grundsätzlich keine Bedenken.

Jedoch möchte ich im Bereich Landwirtschaft, hinsichtlich der betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, um die Beachtung der folgenden Hinweise bitten:

- Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.
- Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen.

Aus immissionsschutz- bzw. abfallrechtlicher Sicht möchte ich hinsichtlich des vorbezeichneten Vorhabens auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen in ca. einem Umkreis von einem Kilometer (Windenergieanlagen zwei Kilometer) zum Vorhaben hinweisen:

Betreiber	Entfernung zum Vorhaben	Lage	Typ	Gesamthöhe
Norddeutsche Energie Windpark Stäbelow I GmbH & Co. KG	1 450 m südwestlich	Gemarkung: Konow Flur: 2 Flurstücke: 80	2x e.n.o 92-2.2 2,2 MW	170,6 m
Bürgerenergie Windpark Am Kannenberg uG (haftungsbeschränkt) & Co. KG – Stäbelow V	1 300 m südwestlich	Gemarkung: Blieseckow Flur: 1 Flurstücke: 66, 94	2x eno 126 3.5 3,5 MW	201,2 m
Norddeutsche Energie Windpark Stäbelow I GmbH & Co. KG – Stäbelow II	845 m südlich	Gemarkung: Wilsen Flur: 2 Flurstücke: 113	2x e.n.o 92-2.2 2,2 MW	170,6 m
Norddeutsche Energie Windpark Stäbelow I GmbH & Co. KG – Stäbelow IIIa	865 m südlich	Gemarkung: Wilsen Flur: 2 Flurstücke: 110	1x e.n.o 92-2.2 2,2 MW	170,6 m

In ca. 800 m südlicher Entfernung vom Vorhaben existiert ein Vorranggebiet für Windenergieanlagen, in dem sich derzeit sieben Windenergieanlagen befinden.

Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden kann.

Die agrarstrukturellen Hinweise sind im Entwurf der Änderungssatzung beachtet.

Für allgemeine Informationszwecke wurden das Landesplan. Windeignungsgebiet Nr. 113 (Stäbelow) und die mitgeteilten, nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen in einem Umkreis von ca. 1 m um den Änderungsbereich in die Begründung zur 5. Änderung der Innenbereichssatzung aufgenommen (Pkt. 3).

Aufgrund der Entfernung von < 1000 m der beiden bestehenden WE-Anlagen auf FS 110 und 113 (Gmk. Wilsen, Fl. 2) wurde von der Einbeziehung der beiden südlichen Flächen (FS 78, 87/2, Wilsen, Fl. 1) in den Innenbereich abgesehen und der Entwurf der 5. Änderung der Innenbereichssatzung entsprechend angepasst.

Die Anregungen wurden vollständig berücksichtigt.

Amt Warnow West, Bauverwaltung		5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen	Anlage 1 zum Beschluss vom 30.0.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
T16.	Landkreis Rostock	29.09.2021/06.10.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>die Gesamtstellungnahme des Landkreises Rostock zu dem o. g. Beteiligungsverfahren kann nicht fristgerecht übersendet werden. Die bisher eingegangenen Fachstellungen der Fachämter des Landkreises Rostock liegen diesem Schreiben bei. Die Gesamtstellungnahme des Landkreises Rostock wird zeitnah nachgereicht.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Entwurf Folgendes anzumerken:</p> <p>Die Gemeinde Stäbelow gehört zum Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR). Gemäß Fortschreibung im Kapitel Wohnentwicklung des SUR-Entwicklungsrahmens ist für die Gemeinde ein Grundbedarfskontingent von 23 WE für den Zeitraum 2017-2025 vorgesehen.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, mit der vorliegenden Planung eine Wohnbauflächenentwicklung für die ortsansässigen Einwohner im Ortsteil Wilsen zu ermöglichen. Sie begründet die Planung mit absehbar nicht realisierbaren Wohnbauflächen im Hauptort Stäbelow, die im wirksamen F-Plan noch vorgesehen sind.</p> <p>Einer Wohnentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs für den Ortsteil Wilsen kann grundsätzlich gefolgt werden.</p> <p>Bei den neu einbezogenen Flächen sind landwirtschaftlich genutzte Böden mit Acker- bzw. Grünlandwerten von größer 50 betroffen. Gemäß LEP (2016) dürfen diese Flächen nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Daher muss sich die Gemeinde mit diesem Belang konkret auseinandersetzen.</p> <p>Denkmalschutz: Baudenkmalpflegerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens <u>keine Bodendenkmale bekannt</u>. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.</p> <p>Daher sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.</p> <p>Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr du Mont, Tel.: 03843/755-63304; E-Mail: Patrick.dumont@lkros.de) und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385/ 58879-111) zur Verfügung.</p>		<p>Die Stellungnahmen v. 29.09.2021, 06.10.2021 und v. 17.02.2022 sind nach Fristablauf (27.09.2021 bzw. 27.01.2022) eingegangen und können entspr. § 4a (6) BauGB unberücksichtigt bleiben, soweit ihr Inhalt der Gemeinde nicht bereits bekannt war oder hätte bekannt sein müssen und soweit der Inhalt ohne Bedeutung für die Rechtmäßigkeit der Satzung ist.</p> <p>Die Beteiligung der Behörden erstreckt sich gem. § 4 (1, 2) BauGB auf die Aufgabenbereiche, die durch die Planung jwls. berührt werden. Die hier angeführten Ziele der Raumordnung und Landesplanung gehören nicht zum Aufgabenbereich des Landkreises; sie werden gem. Teil III des LPiG M-V von dem zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vertreten.</p> <p>Unter Berücksichtigung von Bedenken (Artenschutz, Bodenschutz, Wasserwirtschaft) lässt der 2. Entwurf der Satzungsänderung nur noch die Bildung von ca. 4 – 5 Wohnbaugrundstücken zu. Die Planbegründung (Pkt. 4.2) wurde entsprechend berichtigt – erneute Beteiligung v. 14.01.2022.</p> <p>Die Einbeziehung landwirtschaftlich genutzter Böden mit einer Wertzahl > 50 ist auf eine ca. 1000 m² große Teilfläche aus FS 68/2 beschränkt. Die Einbeziehungsabsicht FS 78 wurde wg. entgegenstehender Ziele der Raumordnung (Ackerwertzahl, Heranrücken an Windeignungsgebiet Nr. 113) aufgegeben. Weitere Einbeziehungsflächen mit Wertzahlen 52 (Dorfstr. 27) bzw. 56 (Dorfstr. 10) betreffen baulich bereits genutzte Grundstücksteile, die nicht der Landwirtschaftsnutzung entzogen werden.</p> <p>Die denkmalrechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In Ermangelung konkreter Kenntnisse über Bodendenkmale ergibt sich für die Satzung kein Regelungsbedarf (Festsetzung, nachrichtl. Übernahme von Denkmälern). Verantwortlichkeiten und Pflichten bei archäologischen Funden sind im DSchG M-V abschließend geregelt; auf die Anwendung des DSchG hat eine Innenbereichssatzung keine Auswirkungen.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen	Anlage 1 zum Beschluss vom 30.0.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	29.09.2021/06.10.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p><u>Straßenbau und Verkehr:</u> Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in Hinblick auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> Bei der sich verdichtenden Bebauung in der Straße Zur Häusler-Reihe wird die Einrichtung einer zusätzlichen Ausweichstelle begrüßt. Es wird auf einen fehlenden Fußweg der Straße Zur Häusle- Reihe (niedriger Straßenquerschnitt) hingewiesen. Die Prüfung der Anlage eines Gehweges wird daher angeregt. Es wird angeregt die derzeit kleine geschotterte Wendeanlage Höhe Haus 3 der Straße Zur Häusle-Reihe mit einer ausreichend dimensionierten (mind. für die Belange der Müllentsorgung) befestigten Wendelage zu versehen. <p><u>Naturschutz, Landschaftspflege:</u></p> <p>A. Bereich Zur Häuslerreihe</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Flurstücke 30/15, 31, 32, 33, 34 sind Dauergrünlandflächen. Weiterhin sind die Flächen, FS 30/15 nur anteilig, in der Konzeptbodenkarte als Niedermoorböden geführt. Letztlich wird geprüft, ob die Gehölze straßenseitig an den Flurstücken 32 bis 34 als gesetzlich geschützte Biotop anzurechnen sind. Im Ergebnis wird die Einbeziehung dieser Flächen aus naturschutzfachlichen Gründen abgelehnt. Die bisherige Satzung nebst Änderungen wird aufgehoben. In der geltenden Satzung waren Maßnahmen zum Ausgleich durch Baumpflanzungen festgesetzt. Eine Aufhebung dieser Festsetzung zum Ausgleich erfordert den Nachweis, dass der Ausgleich erbracht und über die Satzung hinaus dauerhaft gesichert ist. Ansonsten entsteht ein Ausgleichsdefizit. <p>B. Bereich Dorfstraße/Konower Weg</p> <ol style="list-style-type: none"> Die bisherige Satzung nebst Änderungen wird aufgehoben. In der geltenden Satzung waren Maßnahmen zum Ausgleich durch Entsiegelung und Pflanzungen festgesetzt. Eine Aufhebung dieser Festsetzung zum Ausgleich erfordert den Nachweis, dass der Ausgleich erbracht und über die Satzung hinaus dauerhaft gesichert ist. Ansonsten entsteht ein Ausgleichsdefizit. Private Hausgartenfläche Der Einbeziehung der Flurstücke 14/29, 14/21 tw., 14/22 tw., 14/28 tw. und 14/31 tw. in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung wird nicht zugestimmt. Der Bedarf der Ausweitung des Innenbereiches in dieser Form ergibt sich nicht, da die Nutzung als privaten Hausgarten gegeben ist und damit eine Zulassung von Vorhaben i.S.d. § 34 BauGB nicht geboten ist. Einbeziehung der Biotopfläche (DBR05658) Die Einbeziehung der Biotopfläche in Form der baukzessorischen Nutzung wird abgelehnt. Diese ist nicht zu begründen und widerspricht dem Biotopschutz. Einbeziehung Flurstück 16/2 Die Einbeziehung des Flurstückes muss sich der Auseinandersetzung mit dem straßenbegleitenden Biotop stellen. Die Bebauung hinter dieser Biotopstruktur bedarf des Ausgleiches, da der Erhalt durch Bebauung und Zufahrt nicht gesichert ist und es mindestens zu einer funktionalen Beeinträchtigung kommt. Einbeziehung Flurstück 79 Die Einbeziehung des Flurstückes 77 tw. südlich des Flurstückes 79 lässt sich baukzessorisch nicht begründen. Es handelt sich hier um Ackerflächen. Durch die geschützten Gehölze ergibt sich ein ungewollter künftiger Nutzungskonflikt. 		<p>Eine Fläche, die die Herstellung einer Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge gem. RAS06/Bild 56 erlaubt, ist Bestandteil der Änderungssatzung. Die Anregung zur Befestigung der Fläche berührt keine Regelungsinhalte der Satzung. Sie wird zur Kenntnis genommen. Eine Befestigung der zzt. geschotterten Wendeanlage ist aus Unterhaltungsgründen zweckmäßig und wird deshalb im Rahmen der Haushaltsplanung der Gemeinde geprüft. Eine Umsetzung kommt als Maßnahme im Rahmen der Dorfentwicklungskonzeption in Betracht</p> <p>Zu A1: Den Hinweisen auf den Dauergrünland-Status und die kartograph. Erfassung als Niedermoorboden sowie der Vermutung eines gesetzl. geschützten Biotops können keine naturschutzfachlichen Gründe entnommen werden, die der Einbeziehung der besagten Fläche grundsätzlich entgegenstünden. Auf die Präklusion der Stellungnahme gem. 4a (6) BauGB (s.o.) wird zudem verwiesen. Der Hinweis auf Niedermoorböden wurde neben Artenschutz- und Wasserwirtschaftsbelangen jedoch zusätzlich bei der Schutzgutbewertung in die Abwägung der Flächeneignung einbezogen. Im Ergebnis wurde von der Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 30/15, 31-34 in den Innenbereich abgesehen (2. Entwurf).</p> <p>Zu A2,B1: Die bisher nach TF § 3 (1) der Satzung v. 15.08.2001 gemeinschaftlich zugeordneten Baumpflanzungen sind mit Ausnahme der Bereiche Dorfstr. 24 a-d und Zur Häuslerreihe 1a-d umgesetzt. Die ursprüngliche Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich Dorfstr. 24 a-d wurde mit der 1. Änderungssatzung v. 26.05.2004 rechtswirksam aufgehoben. Für die ursprüngliche Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich Zur Häuslerreihe 1a-d wurde mit der 3. Satzungsänderung v. 18.03.2009 wg. einer anliegenden Schmutzwasserleitung (Mindestabstand gem. DIN 1889, 18920) eine Abweichung zugelassen: Die Gemeinde hat die Ersatz-Pflanzstandorte mangels Zuständigkeit nicht überwacht, sieht aufgrund erteilter Baugenehmigungen das Anpflanzgebot für alle mit Zuordnungsvermerk zugelassenen Baugrundstücke jedoch als erledigt an. Ein Ausgleichsdefizit bzgl. der bisherigen Satzung ist deshalb nicht begründbar. Der Fortbestand der im Satzungsgebiet erfolgten Baumpflanzungen ist nach § 19 NatSchAG gewährleistet und bedarf keiner gesonderten Festsetzung mehr.</p> <p>Die Entsiegelungsmaßnahme gem. § 2 (3) der Ursprungssatzung ist erledigt (FS 14/25). Die Maßnahme war einem Löschwasserbecken zugeordnet, das letztlich nicht hergestellt wurde und nach dem Entwurf der 5. Änderungssatzung hier auch nicht mehr vorgesehen ist. Eine Übernahme der Maßnahme-Festsetzung aus Gründen der dauerhaften Sicherung ist deshalb nicht erforderlich.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen	Anlage 1 zum Beschluss vom 30.0.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	29.09.2021/06.10.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>2. Private Hausgartenfläche Der Einbeziehung der Flurstücke 14/29, 14/21 tw., 14/22 tw., 14/28 tw. und 14/31 tw. in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung wird nicht zugestimmt. Der Bedarf der Ausweitung des Innenbereiches in dieser Form ergibt sich nicht, da die Nutzung als privaten Hausgarten gegeben ist und damit eine Zulassung von Vorhaben i.S.d. § 34 BauGB nicht geboten ist.</p> <p>3. Einbeziehung der Biotopfläche (DBR05658) Die Einbeziehung der Biotopfläche in Form der bauakzessorischen Nutzung wird abgelehnt. Diese ist nicht zu begründen und widerspricht dem Biotopschutz.</p> <p>4. Einbeziehung Flurstück 16/2 Die Einbeziehung des Flurstückes muss sich der Auseinandersetzung mit dem straßenbegleitenden Biotop stellen. Die Bebauung hinter dieser Biotopstruktur bedarf des Ausgleiches, da der Erhalt durch Bebauung und Zufahrt nicht gesichert ist und es mindestens zu einer funktionalen Beeinträchtigung kommt.</p> <p>5. Einbeziehung Flurstück 79 Die Einbeziehung des Flurstückes 77 tw. südlich des Flurstückes 79 lässt sich bauakzessorisch nicht begründen. Es handelt sich hier um Ackerflächen. Durch die geschützten Gehölze ergibt sich ein ungewollter künftiger Nutzungskonflikt.</p> <p>6. Einbeziehung Biotopstruktur Flurstück 86/13 und 87/2 Das Erhaltungsgebot steht den anvisierten Nutzungen, insbesondere bei der Erschließung der Bereiche entgegen. Es ist davon auszugehen, dass die Gehölze als gesetzlich geschützt anzusprechen sind. Aus diesem Grunde ist deren Beeinträchtigung bereits auf der Ebene der Planung zu berücksichtigen und zu berechnen.</p> <p>7. Einbeziehung Flurstücke 86/13 und 78 Die Ausweitung auf den o.g. Flurstücken (siehe auch Punkt 6) lässt einen Zusammenhang auf die eigentliche Ortslage kaum noch erkennen. Durch diese Ausweitung werden Gehölzstrukturen beeinträchtigt, deren Erhalt und Ausgleich über die Satzung nur unzureichend geregelt ist.</p> <p>8. Flurstück 92/7 Hinsichtlich dieses Grundstückes wird mit Blick auf den Baumschutz auf die Ausführungen des u.a. Punktes D verwiesen.</p>		<p>Zu B2: Die Bedenken sind nicht begründet; Belange des Naturschutzes/der Landschaftspflege, die i.S.v. § 4 BauGB dem Aufgabenbereich der Naturschutzbehörde entsprechen, werden nicht vorgebracht. Die Feststellung eines Bedarfs für die Einbeziehung liegt in der hoheitlichen Zuständigkeit der Gemeinde. Die besagten Flächen sind erkennbar bereits langjährig jeglichen Außenbereichsfunktionen entzogen und dienen Nebennutzungen, die aus der Hauptnutzung in den vorderen Grundstücksbereichen erwachsen. Die Gemeinde hält deshalb an der Einbeziehung der besagten Flächen fest und stellt damit planungsrechtlich geordnete und für die privaten Nutzer und die Baubehörde berechenbare Rechtsverhältnisse entsprechend der Zielstellung für die 5. Satzungsänderung her.</p> <p>Zu B3: Die Beachtung des Biotopschutzes auf den FS'n 14/5, 14/25 und 14/19 ist mit der nachrichtl. Übernahme der Grenze des geschützten Biotops hinreichend gewährleistet. Ob ein Vorhaben dem Biotopschutz widerspricht oder mit diesem vereinbar ist, kann nicht abstrakt auf der Ebene der Innenbereichssatzung beurteilt werden. Eine Entscheidung über die Zulassung biotopverträglicher Vorhaben oder die Ablehnung unverträglicher Vorhaben muss der Baugenehmigungsebene überlassen bleiben. Die Kombination von Einbeziehung in den Innenbereich und nachrichtl. Übernahme wird deshalb aufrechterhalten.</p> <p>Zu B4: Die Bedenken gegen die Einbeziehung einer Teilfläche aus FS 16/2 sind unbegründet. Denn über den gesetzl. Schutz der Baumreihe entlang der Straße Zur Häuserreihe hinaus (§ 19 NatSchAG) sind keine schutzbedürftigen oder durch Gesetz geschützten Biotopstrukturen erkennbar. Eine Bebauung und Nutzung des in den Innenbereich einbezogenen Grundstückes ist ohne Beeinträchtigung der vg. Baumreihe zwanglos möglich und steht dieser nicht entgegen.</p> <p>Zu B5: Die Bedenken sind unabhängig von einer fehlenden sachlichen Zuständigkeit der Behörde (s.o.) zutreffend. Mangels Hauptnutzung ist eine bebauungsakzessorische Nebennutzung für diese Fläche nicht begründbar. Im 2. Entwurf der Änderungssatzung wurde bzgl. des Flst.77 deshalb der Sachstand nach der 4. Satzungsänderung übernommen.</p> <p>Zu B6, 7: Mit Ausnahme einer kleinen Abrundung (FS 87/2) wurde aus raumordnerischen und immissionsschutzgründen (Windeignungsgebiet, BlmSch-Genehmigungen für WEA'n) im 2. Entwurf der Änderungssatzung von der südlichen Erweiterung der Ortsbebauung abgesehen. Für die aufgrund §§ 18, 19 NatSchAG zu erhaltenden Bäume auf dem FS 86/13 ist im 2. Entwurf der 5. Änderungssatzung weiterhin ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Auf FS 87/2 sind keine zu erhaltenden Bäume feststellbar.</p> <p>Zu B8: Der Schutz der Bäume auf FS 92/7 ist durch Festsetzung eines Erhaltungsgebotes auch in Bezug auf etwaige Vorhaben gesichert, die u.U. für kleineren Nebennutzungen zugelassen werden.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen	Anlage 1 zum Beschluss vom 30.0.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	29.09.2021/06.10.2021, 31.01.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>9. Westliche Gehölzstruktur Die Gehölzstruktur ist in der Länge umfassender zum Erhalt aufzunehmen.</p> <p>10. Löschwasserentnahmestelle Das Gewässerbiotop ist mit der laufenden Nummer DBR05651 im landesweiten Kataster der gesetzlich geschützten Biotope aufgenommen. Soweit eine Nutzung als Löschteich geplant ist, sollte der Umfang der erforderlichen Anpassungen sowie das Verfahren im Sinne der Inanspruchnahme des Biotopes und einer Eignung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.</p> <p>C. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz Der Ausgleich ist zu berechnen. Die Verweisung auf den Ausgleich der Ausgleichssatzung ist nicht begründet. Die Grundlagen zum Eingriff und Ausgleich haben sich geändert und sind nicht mehr übertragbar heranzuziehen. Darüber hinaus ist aufgrund der Lage, des Bewuchses und der Größe der Ergänzungsflächen diese Festsetzung nicht umsetzbar.</p> <p>D. Bauakzessorische Nutzung Der Umfang der Einbeziehung von Flächen mit dem Argument der bauakzessorischen Nutzung steht im Widerspruch mit der Rechtsprechung. Danach können „...zwar am Ortsrand auch jenseits der Außenwand des letzten Wohnhauses liegende bauakzessorisch genutzte Grundstücksteile wie z.B. ein angemessener Bereich privater Hausgartennutzung als noch vom Wohnbereich geprägt angesehen werden, sodass derartige Bereiche mit Nebenanlagen am Ortsrand nach Einzelfallbetrachtung ggf. noch dem Innenbereich zugerechnet werden können. Derartige - kleinere - Flächen können die Eigenart der näheren Umgebung mithin ggf. noch „mitprägen“ und demgemäß die Außengrenzen des Innenbereichs nach § 34 Abs. 1 BauGB mitdefinieren, soweit sie einer baulichen Hauptanlage ohne weiteres erkennbar zugeordnet sind. ...“ (Urteil vom 13.01.2021, AZ 15 N 20.1018).</p> <p>Daraus folgt, dass es sich um kleinere Flächen handelt, die einer baulichen Hauptanlage ohne weiteres erkennbar zugeordnet werden können.</p> <p>E. Textliche Festsetzungen Soweit Festsetzungen gemäß § 34 Abs.5 S.2 i.V.m. § 9 Abs.1 BauGB möglich sind, fehlt es am Bezug in den textlichen Festsetzungen. Insbesondere sind Nutzungsmöglichkeiten / -beschränkungen sowie Erhalt und Ersatz bei Abgang festzuhalten. Insbesondere steht § 34 Abs.5 S.2 BauGB diesen Festsetzungen nicht entgegen.</p>		<p>Zu B9: Das Erhaltungsgebot wurde auf den gesamten Bereich der Grundstückszufahrt vom Konower Weg ausgedehnt. Auf den Fortbestand der Zufahrt wurde im 2. Entwurf der Änderungssatzung durch entsprechenden Texteingang hingewiesen.</p> <p>Zu B10: Die Biotopeigenschaft i.S.v. § 20 NatSchAG und die Gewässernutzung als Löschteich bestehen nebeneinander. Anpassungsmaßnahmen am Gewässer sind nicht Gegenstand der Satzung; eine Abstimmung erfolgt sobald und soweit solche Maßnahmen ins Auge gefasst werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Planbegründung ergänzt.</p> <p>Zu C: Zu der geänderten Entwurfsfassung wird eine Eingriffsbilanzierung beauftragt und der UNB vorgelegt.</p> <p>Zu D: - fehlende Zuständigkeit, außerhalb der Belange des Naturschutzes/der Landschaftspflege; vgl. § 4 BauGB</p> <p>Zu E: Die Bezugsflächen sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet – vgl. Planzeichenerklärung.</p>	
(UNB-Stellungnahme v. 31.01.2022 zum 2. Entwurf:)			
<p>Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde wird zum o.g. Planentwurf wie folgt Stellung genommen:</p> <p>1. Bereich Dorfstraße / Konower Weg Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme vom 21.09.2021 (Pkt. B, 3.) wird der Darstellung der bauakzessorischen Nutzung unter Einbeziehung der Biotopfläche (DBR05658) widersprochen. Eine Genehmigung, die eine biotopbeeinträchtigende Nutzung zulässt, wird trotz der Darstellung nicht in Aussicht gestellt.</p> <p>2. Öko-Konto Zum Satzungsbeschluss ist mindestens die verbindliche Reservierung nachzuweisen.</p>		<p>Auf die Ausführungen oben (zu B3) wird verwiesen.</p> <p>Der Ankauf der erford. Ökopunkte ist erledigt; die Naturschutzbehörde wurde am 09.03.2022 entsprechend unterrichtet. Die restliche Abwicklung (Abbuchungszertifikat) erfolgt nach Rechtskraft der Satzung im Verantwortungsbereich der Inhaberin des Ökokontos (LG M-V).</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen	Anlage 1 zum Beschluss vom 30.0.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	29.09.2021/06.10.2021, 06.10.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Wasserwirtschaft:</p> <p>Aus Sicht der Untere Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. B-Plan-Entwurf. Für die wasserwirtschaftliche Erschließung greift das Satzungsrecht des Warnow-Wasser und Abwasserverbandes (WWAV).</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser ist vordergründig am Anfallsort zu versickern. Für den Fall der Nichtversickerungsmöglichkeit auf Grund der anstehenden Bodenart ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, dass dem WWAV und der Unteren Wasserbehörde vorzulegen ist.</p> <p><u>Hinweise vorbeugender Gewässerschutz:</u></p> <p>Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden. 2. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock. 		<p>Die erschließungstechnischen Hinweise und der wasserrechtliche Erlaubnisvorbehalt zur Errichtung von Kleinkläranlagen wird zur Kenntnis genommen und wurde in der Planbegründung ergänzt (Pkt. 4).</p>	
<p>Kreisentwicklung:</p> <p>1. Regionalplanung</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Entwurf Folgendes anzumerken:</p> <p>Die Gemeinde Stäbelow gehört zum Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR). Gemäß Fortschreibung im Kapitel Wohnentwicklung des SUR-Entwicklungsrahmens ist für die Gemeinde ein Grundbedarfskontingent von 23 WE für den Zeitraum 2017-2025 vorgesehen.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, mit der vorliegenden Planung eine Wohnbauflächenentwicklung für die ortsansässigen Einwohner im Ortsteil Wilsen zu ermöglichen. Sie begründet die Planung mit absehbar nicht realisierbaren Wohnbauflächen im Hauptort Stäbelow, die im wirksamen F-Plan noch vorgesehen sind.</p> <p>Einer Wohnentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs für den Ortsteil Wilsen kann grundsätzlich gefolgt werden. Bei den neu einbezogenen Flächen sind landwirtschaftlich genutzte Böden mit Acker- bzw. Grünlandwerten von größer 50 betroffen. Gemäß LEP (2016) dürfen diese Flächen nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Daher muss sich die Gemeinde mit diesem Belang konkret auseinandersetzen.</p>		<p>s.o.</p> <p>Mit dem 2. Entwurf der Satzungsänderung wurden die Einbeziehungsflächen nter Berücksichtigung des landesplanerischen Kriteriums ‚Ackerwert < 50‘ reduziert; das in dieser Angelegenheit sachlich zuständige Amt für Raumordnung hat der Satzungsänderung daraufhin m. Schr. v. 25.01.2022 zugestimmt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen	Anlage 1 zum Beschluss vom 30.0.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	06.10.201	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>2. Festsetzung zur Höhe</p> <p>Nach der Festsetzung Nr. 4 darf eine Traufhöhe von 4,50m, gemessen von der Höhe des natürlich anstehenden Geländes, nicht überschritten werden. Aus planungsrechtlicher Sicht wird die Festlegung in Bezug auf den unteren Bezugspunkt als zu unbestimmt gewertet:</p> <p>„Als untere Bezugspunkte der in Meter festzusetzenden Höhe sind u. a. zu nennen – unter Bezugnahme auf konkret Vorhandenes – die festgesetzte Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte, Gehweg, eingemessener Kanaldeckel), trigonometrische Punkte sowie – in einem weiteren Schritt konkret ermittelbar – die mittlere Höhe des Meeresspiegels, Meter über NN, sowie „über Gehweg“ (vgl. Nr. 2.8 der Anlage zur PlanZV).“ (Quelle: EZBK/Söfker, 142. EL Mai 2021, BauNVO § 18 Rn. 3a)</p> <p>„Die natürliche Geländeoberfläche kann nicht ohne weiteres als unterer Bezugspunkt geeignet sein, weil sie nicht schon allein gegen Veränderungen gesichert ist. In diesem Sinne Fickert/Fieseler, BauNVO, § 18 Rn. 2; König in König/Roeser/Stock, BauNVO, § 18 Rn. 3 f; OVG Schleswig Urt. v. 25. 4. 2002 – 1 K 9.01, → vor §§ 16–21 a.“ (Quelle: EZBK/Söfker, 142. EL Mai 2021, BauNVO § 18 Rn. 3-3a)</p> <p>Der Gemeinde wird empfohlen, die Festsetzung zu überarbeiten.</p> <p>3. Einbeziehungs- und Entwicklungsflächen</p> <p>Im Entwurf zum Plandokument ist die Rede von Entwicklungs- und Einbeziehungsflächen. Im Kartenteil zur Satzung wird jedoch nicht unterschieden zwischen den beiden eben genannten Varianten. Festzustellen ist, dass in der Begründung zur Satzung unter Punkt 4.2 lediglich Bezug genommen wird auf die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB. Dies sollte im Kartenteil, in den Festsetzungen und in der Planzeichenerklärung klargestellt werden.</p> <p>Nach § 34 Abs. 4 BauGB sind Entwicklungs- und Einbeziehungsflächen zwei unterschiedliche Varianten: Nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (Entwicklungssatzung). Gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung). Aus planungsrechtlicher Sicht wird empfohlen im gesamten Plandokument in Bezug auf die eben genannten Begriffe, eine Klarstellung vorzunehmen.</p>		<p>Zu 2.: Die Anregung unterliegt der o.a. Präklusion.</p> <p>Die getroffene Traufhöhen-Festsetzung ist hinreichend rechtseindeutig. Nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist als Bezugspunkt jeweils die nat.Geändehöhe anzusetzen, wenn – so wie hier – nichts anderes geregelt ist. Der angeregte Höhenbezug (z.B. Verkehrsanlagen) geht ins lehre, da nicht Regelungsgegenstand der Satzung/Satzungsänderung. Die beigezogene Kommentierung bezieht sich auf Regelungsbeispiele / -empfehlungen in B-Plänen. Dortige Regelungsinhalte und -dichte sind mit einer Innenbereichssatzung nicht vergleichbar und deshalb nur bedingt übertragbar. Die Festsetzung der Bauhöhe wird deshalb mit Verweis auf nachfolgendes Bauordnungsrecht unverändert beibehalten.</p> <p>Zu 3.: Die Anregung unterliegt der o.a. Präklusion.</p> <p>Entwicklungsflächen i.S.v. § 34 (4) Nr. 2 BauGB sind nicht Gegenstand der Satzung bzw. der Satzungsänderung. Dies ist auf S.4 f. der Begründung zur 5. Satzungsänderung ausreichend klar erläutert. Eine nähere Befassung mit den Hinweisen ist deshalb entbehrlich.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen	Anlage 1 zum Beschluss vom 30.0.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	06.10.201, 17.02.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>4. Verfahrensvermerke</p> <p>„In § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB wird angeordnet, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung auch in das Internet einzustellen ist. Zudem wird vorgesehen, dass die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegenden Unterlagen zusätzlich im Internet zu veröffentlichen sind (Artikel 6 Absatz 5 Satz 2 iVm Absatz 3 UVP-Richtlinie; vgl. auch Erwägungsgrund 18). Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind.</p> <p>Darüber hinaus sind sie über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Verpflichtung zur Einrichtung der zentralen Internetportale ergibt sich aus Artikel 6 Absatz 5 UVP-Richtlinie und wird durch das UVPG umgesetzt.“ (Quelle: EZBK/Krautzberger, 141. EL Februar 2021, BauGB § 4a Rn. 34)</p> <p>Aus den Verfahrensvermerken geht hervor, dass die auszulegenden Unterlagen im Internet veröffentlicht wurden. Die eben genannte Vorschrift regelt zudem, dass die auszulegenden Unterlagen über ein zentrales Internetportal zugänglich zu machen sind.</p> <p>Der Gemeinde wird empfohlen, zu recherchieren, ob die Voraussetzungen dafür bestehen die auszulegenden Unterlagen über ein zentrales Internetportal einzustellen. Auf die Verpflichtung zur Durchführung des Verfahrensschrittes wird hingewiesen.</p> <p>Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und vom Bürgermeister zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nachweis der rechtskonformen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Sie können unter Umständen bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie daher eindeutig sein und dem vollständigen Verfahrensverlauf entsprechen.</p> <p>(ergänzende Stellungnahme v. 17..02.2021:)</p> <p>1. Festsetzungen im Klarstellungsbereich</p> <p>Der § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ermächtigt die Gemeinde für die Abrundungsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und für die Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen zu treffen. Für Klarstellungsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB gibt es diese Ermächtigung nicht. Im Zusammenhang mit der Zeichenerklärung sind im Kartenteil der Satzung die Ergänzungsflächen durch eine graue farbliche Markierung von den Klarstellungsflächen abgegrenzt. Bei denen als Grünfläche festgesetzten Flächen handelt es sich danach um Klarstellungsflächen. Auf diesen ist mangels Ermächtigung eine solche Festsetzung nicht zulässig.</p> <p>Die Gemeinde wird aufgefordert, den Konflikt zwischen der Flächenfestlegung als Klarstellungsfläche und der Festsetzung einer Zweckbestimmung für die Fläche aufzulösen.</p>		<p>Zu 4.: Die Gemeinde hat in Anwendung der §§ 2 (1), 3 (1) PlanSiG die Öffentlichkeitsbeteiligung durch eine Internetveröffentlichung der Bekanntmachung und der Bewerbungsunterlagen ersetzt und als zusätzliches Informationsangebot eine individuelle Einsichtnahmemöglichkeit im Amt Warnow West eingeräumt. Eine Verpflichtung zur Internetveröffentlichung (in einem zentralen Internetportal des Landes, vgl. §§ 4a (4), 214 (1) Nr. 2e BauGB) bezieht sich auf Bekanntmachungen und Auslegungsunterlagen nach § 3 (2) BauGB. Vorliegend hat die Gemeinde die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 (2) BauGB in der Form einer Einsichtnahmemöglichkeit (2-fach) durchgeführt, die von der vg. Verpflichtung des § 4a (4) BauGB nicht erfasst wird.</p> <p>Die empfohlene Recherche ergab, daß das Land inzwischen ein zentrales Internetportal bereitstellt, eine Verpflichtung zu dessen Nutzung im konkreten Fall jedoch nicht bestand (s.o.)</p> <p>Der Bürgermeister nimmt die Beurkundung der Verfahrensvermerke nach Abschluss des Aufstellungs-/Änderungsverfahrens vor.</p> <p>Die Anregung unterliegt der o.a. Präklusion.</p> <p>Zur Richtigstellung: Mit der 5. Satzungsänderung erfolgt eine Einbeziehung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB im rückwärtigen Grundstücksbereich Dorfstr.12 – 16. Aufgrund der Ermächtigung nach § 34 (5) S. 2 BauGB wird (ausschließlich hier) eine Teilfläche als Grünfläche festgesetzt. Alle sonstigen Grünflächenfestsetzungen sind rechtskräftiger Bestandteil der bisher geltenden Innenbereichssatzung und nicht Gegenstand der 5. Änderung der Satzung. Die insoweit übernommenen Grünflächenfestsetzungen bleiben deshalb Bestandteil der Neufassung der Innenbereichssatzung.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen	Anlage 1 zum Beschluss vom 30.0.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	17.02.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Im Geltungsbereich des erneuten Planentwurfes wurden bebauungsakzessorische Teilflächen ausgewiesen, die im klargestellten als auch im ergänzten Bereich der Innenbereichssatzung liegen. Die Notwendigkeit für die Ausweisung solcher Flächen wurde genannt und ist auch nachvollziehbar. Jedoch ist nicht verständlich, warum diese Flächen in einigen Bereichen sehr großzügig ausgewiesen wurden. Aus Sicht des Amtes für Kreisentwicklung wird der Nutzen dieser Flächen auch unter einer geringeren Einbeziehung der hinteren Grundstücksflächen erreicht.</p> <p>Der Gemeinde wird empfohlen, insbesondere vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem Schutz des Außenbereiches, die bebauungsakzessorischen Flächen sehr kritisch zu überdenken und erneut zu prüfen, ob in einigen Teilbereichen eine so extreme Einbeziehung der hinteren Grundstücksbereiche tatsächlich notwendig ist. Anderenfalls muss die Begründung so ergänzt werden, dass der Größenumfang der akzessorischen Flächen nachvollziehbar vertretbar erläutert wird.</p> <p>...</p> <p>4. Einbeziehungs- und Entwicklungsflächen</p> <p>Weiterhin sind im Kartenteil Flächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 aufgenommen worden, die aus Sicht des Amtes für Kreisentwicklung nicht die Tatbestandsvoraussetzungen dieser Norm erfüllen. Es dürfen nur solche Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die betreffenden Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Bei den Flurstücken 68/2, Teilfläche aus 16/2 und der Teilfläche aus 12/20 ist die notwendige Voraussetzung der Prägung nicht erkennbar. Die Schaffung von Wohnbaugrundstücken zur Realisierung noch nicht ausgeschöpfter Wohneinheiten stellt keine städtebauliche Begründung zur Ausweisung von Einbeziehungsflächen an diesen Standorten dar.</p> <p>Der Gemeinde wird empfohlen, Ausweisung dieser Flächen erneut zu überdenken oder in die Begründung Tatsachen aufzunehmen, die eine Rechtfertigung dieser Flächen aus städtebaulicher Sicht begründen.</p> <p>...</p> <p>Weiterhin ist im Verfahren darauf zu achten, dass die geplanten Aufhebungen der Innenbereichssatzung Wilsen vom 05.08.2001 und die 1. bis 4. Änderungen dieser Satzung entsprechend den Vorschriften des BauGB zu erfolgen haben. Insbesondere muss auch im Rahmen der Bekanntmachung durch entsprechende Aussagen eindeutig zu erkennen sein, dass die Vorgängersatzungen, mit Eintritt der Rechtskraft der neuen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgehoben werden.</p> <p>Sollte in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses keine Aussage zum Aufhebungsverfahren getroffen worden sein, ist zu empfehlen dieses Verfahren zu wiederholen.</p>		<p>Die als ‚Nebenflächen‘ klargestellten Grundstücksteile ergeben sich aus der tatsächlichen Grundstücksnutzung. Die als großzügig beschriebene Einbeziehung weiterer Grundstücksteile als ‚Nebenflächen‘ ist zunächst eine planungshoheitliche Entscheidung der Gemeinde. Sie resultiert aus der bisher mit der Ursprungssatzung verfolgten engen Innenbereichsabgrenzung, die sich in der Lebenswirklichkeit als untauglich erwies. Die Großflächigkeit ergibt sich dabei i.W. aus dem Aufeinandertreffen von rückwärtigen Grundstücksbereichen (Flurstücke 93/..) und aus den ausdrücklichen Planungsvorstellungen der Gemeinde, einen der Außenbereichsfunktion bereits vollständig entzogenen Bereich für die Anlieger nutzbar zu erhalten (Flurstücke 14/..).</p> <p>Die Festsetzung wird unverändert beibehalten, denn es ergeben sich aufgrund bestehender Vornutzungen keinerlei Auswirkungen im Hinblick auf die planungsrechtliche Bodenschutzklausel.</p> <p>Die Annahme einer fehlenden baulichen Vorprägung in der Umgebung der einbezogenen Teilflächen ist unzutreffend. Der Anregung wird deshalb nicht gefolgt. Die benannten Grundstücksflächen schließen jeweils unmittelbar an vorhandenen Bebauungen an. Die Einbeziehung in den Innenbereich ermöglicht hier - orientiert an den benachbarten Bestandsgebäuden - jeweils eine zwanglose Fortsetzung der Bebauung.</p> <p>Die Aufhebung der Innenbereichssatzung Wilsen vom 05.08.2001 sowie ihrer 1. bis 4. Änderungen vom 26.05.2004, 29.11.2006, 18.03.2009 bzw. vom 05.05.2010 ist Bestandteil der 5. Satzungsänderung (Neufassung) und war ausweislich der Festlegung Nr. 3 des Änderungsentwurfs Gegenstand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (1. Entwurf, 2. Entwurf). Der Anregung entsprechend wird in der Bekanntmachung zur Inkraftsetzung der 5. Änderung der Innenbereichssatzung hierauf nochmals hingewiesen.</p> <p>Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen	Anlage 1 zum Beschluss vom 30.0.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
18.	E.DIS Netz GmbH	24.09.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>gegen die o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.</p> <p>Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteintrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel.-Nr.: 0 38 21 70 12 20 erfolgen muss.</p> <p>Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.</p> <p>Zur genauen Beurteilung, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes; - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf; - Namen und Anschrift des Erschließungsträgers <p>Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger das Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.</p> <p>Über den nachfolgenden Link haben Sie direkten Zugriff auf die Dokumente zu Ihrem Auskunftsfall 0325378:</p> <p>https://meine-planauskunft.de:443/LineRegister/extClient?theme=edis&requestnumber=0325378</p> <p>Bitte melden Sie sich unter dem obigen Link an unserem Portal an. Verwenden Sie bei der Registrierung bzw. Anmeldung als Benutzernamen ausschließlich Ihre E-Mail Adresse unter der diese Auskunft erstellt worden ist. Nach der Anmeldung finden Sie unter "Meine Anfragen" Ihre Anfragenummer zum Herunterladen der Dokumente.</p> <p>Mit der durchgeführten Registrierung sind Sie berechtigt zukünftige Anfragen selbst über die Anmeldung an unserem Portal vorzunehmen.</p> <p>Bitte antworten Sie nicht direkt auf diese E-Mail, da diese automatisch generiert wurde.</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich bitte an EDI_Betrieb_Plummendorf@e-dis.de</p>		<p>Aus der Leitungsauskunft waren keine Konfliktpunkte zwischen denr Satzungsänderungen und den Anlagen des Versorgungsbetriebes (Straßenbeleuchtung, Niederspannung-Stromverteilung, Mittelspannungsltg.) zu entnehmen.</p> <p>Die Anregungen wurden vollständig berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen	Anlage 1 zum Beschluss vom 30.0.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
20.	Stadtwerke Rostock AG	07.09.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG <p>Bitte beachten Sie unsere Anweisung „Schutz von Versorgungsanlagen“.</p> <p>Die beigelegten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.</p> <p>In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH • Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG • Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG • Stadtbeleuchtung des Tiefbauamtes Rostock • Verkehrsanlagen des Tiefbauamtes Rostock • Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock <p><u>Hinweis:</u> Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.</p> <hr/> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme sowie den Planauszug der Erdgasnetz-dokumentation. Aus diesen Unterlagen entnehmen Sie bitte Berührungs-/Kreuzungspunkte Ihres Vorhabens mit den technischen Anlagen der Erdgasversorgung der Stadtwerke Rostock AG sowie die Ergänzungen zur Anweisung zum Schutz von Versorgungsanlagen.</p> <p>Gegen den Entwurf der 5. Änderung der Innenbereichssatzung Wilsen bestehen seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG keine Bedenken.</p>		<p>Der Leitungsauskunft war zu entnehmen, dass die Gas-Versorgungsleitungen i.W. entlang der öff. Straßen verlaufen und die vorgesehenen Änderungen mit den bestehenden Anlagen der Stadtwerke vereinbar sind.</p> <p>Die Anregungen wurden vollständig berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen	Anlage 1 zum Beschluss vom 30.0.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
21.	Wasser- und Bodenverband	21.09.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>als Unterhaltungsverband für die Gewässer II. Ordnung stimmen wir dem Entwurf der Innenbereichssatzung grundsätzlich zu.</p> <p>Im Bereich des geplanten Vorhabens verlaufen die Gewässer II. Ordnung Nr. 2/2 R und 2/2/12 R (s. Übersichtskarte).</p> <p>Direkt von der Innenbereichssatzung ist der verrohrte Abschnitt des Gewässers 2/2 R im Bereich des Grundstücks Zur Häuslerreihe 7 betroffen. Das betrifft auch den rückwärtigen Grundstücksbereich, der in den Innenbereich einbezogen werden soll. Zusätzlich zur bereits vorhandenen Bebauung dürfen 5 m beidseitig der Rohrtrasse keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden.</p> <p>Weitere Auswirkungen auf Gewässer II. Ordnung sind aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.</p>		<p>Beide Gräben wurden als Kennzeichnung in der Planzeichnung vermerkt. In der Planzeichenerklärung wurde zusätzlich auf den freizuhaltenden, beidseitig je 5 m breiten Gewässerrandstreifen hingewiesen.</p> <p>Die Anregungen wurden vollständig berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen	Anlage 1 zum Beschluss vom 30.0.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 26.02./30.07.2021 und zum 2. Entwurf v. 10.01.2022			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
22.	Warnow Wasser- und Abwasserverband	09.09.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>zur o. g. 5. Änderung der Innenbereichssatzung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.</p> <p>Wilsen ist trink- und schmutzwasserseitig erschlossen. Die Anträge für die Grundstücksanschlüsse sind von den Eigentümern zu stellen. Sollten künftig rückwärtige Grundstücksbereiche bebaut werden, sind die Leitungsrechte zwischen den Eigentümern zu klären und sollten grundbuchrechtlich gesichert werden.</p> <p>Es besteht nur ein kleines öffentliches Niederschlagswassernetz, an das nur wenige Grundstücke angeschlossen sind. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern oder dort zurückzuhalten.</p> <p>Das zweite Abwasserpumpwerk in der Straße „Zur Häusler-Reihe“ (Höhe Nr. 15) ist im B-Plan ebenfalls darzustellen.</p> <p>Der Bestand der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen wird Ihnen per mail zugesendet.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen o. g. Ansprechpartnerin gerne zur Verfügung.</p>		<p>Die Versorgungs-/Anschlusssituation wurde in der Planbegründung ergänzend dargelegt (Pkt. 5). Auf das weitgehende Fehlen eines öff. NSW-Netzes und die daraus für das Gros der Grundstücke abzuleitende örtliche, grundstücksbezogene NSW-Versickerung wurde dabei hingewiesen. Aufgrund der z.T. erschwerten Versickerungsbedingungen wird jwls. vorhabenbezogen die Aufstellung eines Versickerungsnachweises empfohlen, aus dem ggf. auch Grenzen der möglichen Grundstücksversiegelung abzuleiten sind.</p> <p>Eine Kennzeichnung des SW-Pumpwerkes „Zur Häuslerreihe“ wurde in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Die Anregungen wurden vollständig berücksichtigt.</p>	