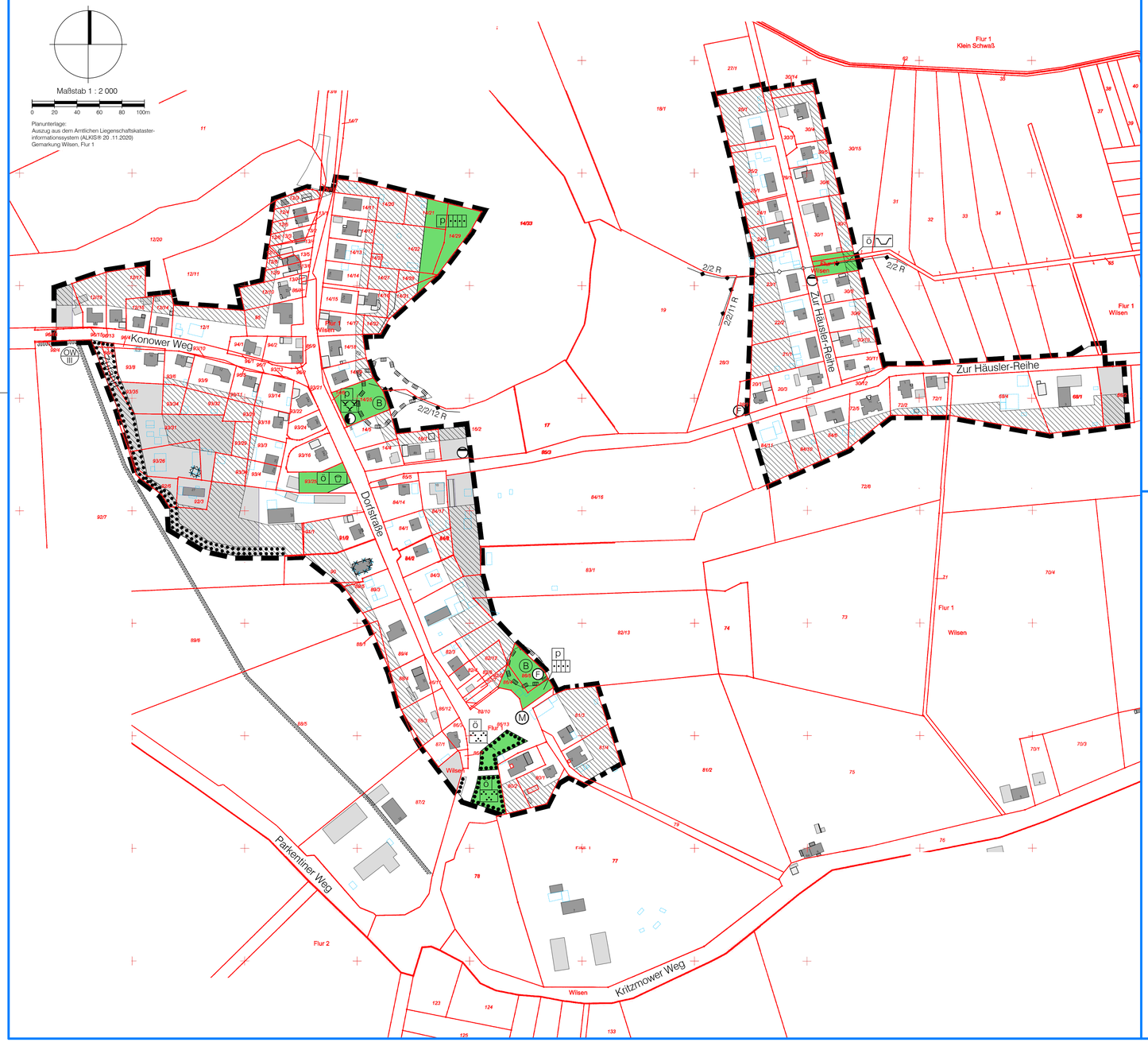
INNENBEREICHSSATZUNG WILSEN (NEUFASSUNG)



5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen

über die

1. Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
2. Entwicklung bebauter Außenbereichsflächen zum zusammenhängend bebauten Ortsteil und
3. Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die zusammenhängend bebauten Ortsteile

Aufgrund des § 34 (4) S. 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G v. 21.09.2021 (BGBl. I S. 4147) in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch G v. 23.07.2019 (GVOBl. I S. 467) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 31.03.2022 folgende Satzung für die Ortslage Wilsen erlassen:

1. Die in der nebenstehenden Karte (M 1 : 2000) durch schwarze Balkenlinie eingegrenzte Fläche wird unter Einbeziehung einzelner bebauter und unbebauter Außenbereichsflächen als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB) festgelegt.
2. Die nebenstehende Karte mit zeichnerischen Festsetzungen und Kennzeichnungen ist Bestandteil dieser Satzung.
3. Die Innenbereichssatzung Wilsen vom 05.08.2001 sowie ihre 1. bis 4. Änderungen vom 26.05.2004, 29.11.2006, 18.03.2009 bzw. vom 05.05.2010 werden aufgehoben.

Festsetzungen (§ 34 (5) i. V. m. §§ 1 a (3), 9 (1 a) BauGB)

4. Auf den gekennzeichneten Entwicklungs- und Einbeziehungsflächen darf eine Traufhöhe von 4,5 m, gemessen von der Höhe des natürlich anstehenden Geländes, nicht überschritten werden.
5. Auf den gekennzeichneten Entwicklungs- und Einbeziehungsflächen dürfen Gebäude nur mit einer Hauptdachneigung von 22 - 50° errichtet werden; dies gilt nicht für straßenabgewandte Anbauten sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports.
6. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind bei der Bebauung und Nutzung der Grundstücke folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
   - Beschränkung von Fäll- und Rodungsarbeiten, des Gehölzrückschnitts und von Maßnahmen zum Abtrag der Bodenvegetation auf den Zeitraum 01.10. bis 28.02. des Jahres;
   - Besatzkontrolle von Gebäuden auf Quartiere von Fledermäusen oder Brutvögeln vor Abriss- oder Umbauarbeiten; Ersatz von wiederkehrend genutzten Brutplätzen durch Anbringen geeigneter Nisthilfen in der Umgebung im Verhältnis 1:2; Ersatz vorgefundener FM-Quartiere durch Anbringung geeigneter Fledermauskästen an Gebäuden im Verhältnis 1:2 und fachgerechte Umsetzung vorgefundener Fledermäuse in geeignete Fledermauskästen
   - Fachgerechte Installation und Betreuung eines Amphibienzauns entlang der nördlichen Grenze der Einbeziehungsfläche ‚Zur Häuslerreihe 4 a'

HINWEIS

Für die in der nebenstehenden Karte gekennzeichneten Entwicklungs- und Einbeziehungsflächen wurde nach § 1 a (3) BauGB entschieden, die Eingriffe in den Naturhaushalt mit einem Kompensationsumfang von 2915 m² KFÄ durch Abbuchung von dem Ökokonto LRO-062 auszugleichen. Ein entsprechender Abbuchungsnachweis wurde vorgelegt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Räumlicher Geltungsbereich der Innenbereichssatzung
  Abgrenzung der Flächen, die dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil angehören (§ 34 (4) S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB)
- Grünflächen
  (tlw. Übernahme gem. Innenbereichssatzung Wilsen vom 15.08.2001) (§ 34 (5) i. V. m. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- ö / p — öffentlicher / privater Nutzungszweck
- Zweckbestimmung:
  - Spielplatz
  - Hausgärten
  - Vorflut
  - naturbelassen
  - Park
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen (§ 34 (5) i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme von Flächen, auf denen der Biotopschutz gem. § 20 NatSchAG zu beachten ist (§ 34 (5) S. 3 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN

- Kennzeichnung von Entwicklungs- und Einbeziehungsflächen, auf denen die Festsetzungen Nr. 4 - 6 beachtlich sind (§ 34 (5) S. 2, 4 BauGB)
- bebauungsakzessorische Teilflächen des Innenbereichs Wilsen

Die Zugehörigkeit dieser Teilflächen zum Innenbereich ergibt sich aus den maßstabsbildenden, dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Bebauungen im jeweils vorderen Grundstücksbereich. In Anwendung des Einfügungsgebotes (§ 34 (1) BauGB), insbesondere nach der Lage innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhanges und der Grundstücksfläche, die überbaut werden kann, ergibt sich ein Baurecht hier nur als abhängiges Recht aus dem dienenden Nutzungszusammenhang zu der weiteren Grundstücksbebauung (i. d. R. Wohnbebauung) im jeweils vorderen, straßennahen Grundstücksbereich. Auf diesen Teilflächen können bauliche und sonstigen Bodennutzungen mit entsprechenden ‚Hilfsfunktionen' zugelassen werden.

Kennzeichnung von Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Baugebiete

- Schmutzwasser-Pumpwerk
- (M) Müll-Sammelplatz (DSD)
- Trafo / Stromverteiler
- (F) Löschwasserentnahmestelle
- Vorflutleitung (baufreier Gewässerrandstreifen beidseitig 5 m)
- (OW III) Trinkwasserschutzgebiet Warnow (Schutzzonengrenze III)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die von der 5. Änderung der Innenbereichssatzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
2. Der Entwurf der 5. Änderung der Innenbereichssatzung mit der Begründung hat in der Zeit vom 24.08.2021 bis einschließlich zum 07.09.2021 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und war zeitgleich online verfügbar. Dies wurde ortsüblich am …..... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie am …….. im Internet bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
3. Der Entwurf der Satzungsänderung ist nach der Öffentlichkeitsbeteiligung (Ziff. 2) geändert worden. Daher wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 14.01.2022 bis zum 27.01.2022 erneut Gelegenheit zur Einsichtnahme in den Entwurf der Satzungsänderung und die Begründung sowie zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 23.12.2021 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie am 23.12.2021 im Internet bekanntgemacht worden.
4. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am …….. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
5. Die 5. Änderung der Innenbereichssatzung (Neufassung) wurde am …..... von der Gemeindevertretung beschlossen.
6. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stäbelow, (Siegel) Hans-Werner Bull, Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am …….. ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist mit Ablauf des …….. in Kraft getreten.

Stäbelow, (Siegel) Hans-Werner Bull, Bürgermeister

Gemeinde Stäbelow

Landkreis Rostock

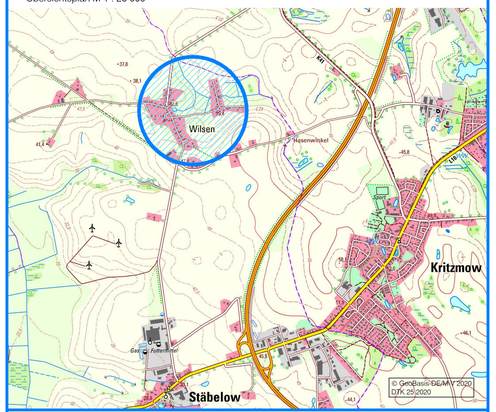
5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB

SATZUNG

Bearbeitungsstand: 04.03.2022

Übersichtsplan M 1 : 25 000



Stäbelow, (Siegel) Hans-Werner Bull, Bürgermeister

Dipl.- Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d

bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59

Bürgergemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung bsd: Dipl.-Ing. Reinhard Böhm, Dipl.-Ing. Ute Hoffmann, Dipl.-Ing. Wilfried Millahn