

Status: öffentlich

## 5. Änderung der Innenbereichssatzung Wilsen (Neufassung), Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

Amt / Sachbearbeiter/in: Fachbereich Bauverwaltung / Kreienbring, Claudia

Erstellungsdatum: 10.02.2021

Beratungsfolge:		Beschluss Nr.:
Datum der Sitzung	Gremium	
03.06.2020 Stäbelow	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt	
19.08.2020 Stäbelow	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt	
18.11.2020 Stäbelow	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt	
03.02.2021 Stäbelow	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt	
24.02.2021	Gemeindevertretung Stäbelow	

### Beschlussvorschlag:

- Die Gemeindevertretung beschließt, die Innenbereichssatzung Wilsen zu ändern (5. Änderung) und neu zu fassen.  
Planungsziel:  
- Klarstellung der Zugehörigkeit rückwärtiger Hof-/Grundstücksflächen zum bebauungsakzessorisch nutzbaren Innenbereich  
- Einbeziehung in den Innenbereich: an Konower Weg 4, an Häuslerreihe 4b, gegenüber Häuslerreihe 1-3, an Häuslerreihe 3, vor Dorfstr. 1, 1a, Dorfstr. 25a, Dorfstr. 27, zwischen Dorfstr. 31 – 32.
- Der Entwurf der 5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen vom 04.02.2021 (Anlage) wird gebilligt und zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden/ Träger öffentlicher Belange (TöB) bestimmt.
- Dieser Beschluss und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung sind ortsüblich bekanntzumachen. Die Beteiligungsunterlagen sind während des Durchführungszeitraums der Öffentlichkeitsbeteiligung auch über das Internet verfügbar zu halten.

### Beratungsergebnis:

Gremium:

Sitzung am:

TOP:

 Einstimmig laut Beschlussvorschlag mit Stimmenmehrheit Abweichender Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_

Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_

Stimmenenthaltungen: \_\_\_\_\_

**Problembeschreibung/Begründung:**

Im Ortsteil Wilsen waren 2 Anträge zur Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich zu entscheiden. Hintergrund sind ein geplanter Erweiterungsbau auf dem Wohngrundstück Dorfstr. 25a im Dorfzentrum und die Bildung eines zusätzlichen Wohngrundstücks für Familienangehörige neben dem Hof Häuslerreihe 3. Das Anliegen wurde vom Bauausschuss befürwortet.

In mehreren Bauausschusssitzungen auch unter Einbeziehung der Wilsener Einwohner (03.06.2020) wurden weitergehende Anpassungserfordernisse der bestehenden Satzung herausgearbeitet, die anlässlich der beantragten Änderung zugunsten aller Eigentümer mitbehandelt werden sollen. Dies betrifft vorrangig eine Klarstellung der Zugehörigkeit rückwärtiger Hof-/Grundstücksflächen zum bebauungsakzessorisch nutzbaren Innenbereich (Nebennutzungsflächen). Sowohl von Einwohnern als auch vom Bauausschuss und vom Stadtplaner wurde darüberhinausgehend die Einbeziehung weiterer Außenbereichsflächen angeregt (an Konower Weg 4, an Häuslerreihe 4b, gegenüber Häuslerreihe 1-3, vor Dorfstr. 1, 1a, Dorfstr. 12 – 16, Dorfstr. 27, zwischen Dorfstr. 31 – 32). Ziel ist es hier, Flächen für Wohnbauzwecke nutzbar zu machen, die erschlossen sind und gemeindeseitig keinen weiteren Vorbereitungs- und Koordinierungsaufwand erfordern.

Mit der 5. Änderung der Satzung soll die Satzung nach 20 Jahren Wirksamkeit insgesamt neu gefasst werden, um die Urfassung mit ihren bisherigen 4 Änderungen in einer einheitlichen Rechtsgrundlage zusammenzufassen, zwischenzeitliche Fortschreibungen des Liegenschaftskatasters aufzunehmen und auch punktuell bestehende Mängel der Rechtseindeutigkeit zu beseitigen.

In der BA-Sitzung am 03.02.2021 wurde ausführlich die Festlegung allgemeiner Vorgaben für künftige Ergänzungsbebauungen diskutiert. Grundsätzlich ist hier das Einfügungsgebot maßgeblich, dessen Maßstab an den im Vorhabenfeld jeweils vorhandenen Bebauungen auszurichten ist. Vorgaben werden deshalb auf einzelne Regelungsinhalte beschränkt. Sie beinhalten bauseits eine Traufhöhenbeschränkung auf 4,5 m und eine Vorgabe der Dachneigung zwischen 22° und 50° (zulässig: „Siedlungshaus“, „Bungalow“, Ausschluss: „Stadtvillen“, 2-Geschosser, Flachdach). Weitere Vorgaben betreffen die naturschutzrechtlichen Ausgleichspflichten. Diese werden mit entsprechenden Anpflanzgeboten jeweils individuell geregelt und erlauben damit in der Durchführung eine konkrete, bauherrenbezogene Zuordnung. Für Einzelfälle, in denen eine grundstücksbezogene Realisierung der Anpflanzvorgaben unmöglich sein sollte, wird ein Ausweichen auf sonstige Flächen im Gebiet der Gemeinde Stäbelow als Ausnahmeregelung ermöglicht. Die Akquisition geeigneter Flächen obliegt dabei dem Bauherrn; der Ausnahmeverbehalt sichert die Überwachungsmöglichkeit durch die Gemeinde bzw. das Amt Warnow-West.

<b>Finanzielle Auswirkungen ( X ) JA</b> im Rahmen des Haushaltsplanes
--

Einvernehmen erteilt  
Bürgermeister

fachliche Richtigkeit  
Fachbereichsleiter/in

haushaltsrechtliche Richtigkeit  
Fachbereichsleiterin Finanzverwaltung

**Anlage:** Entwurf der 5. Änderung (Neufassung) der Innenbereichssatzung Wilsen vom 04.02.2021

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung haben folgende Mitglieder des Gremiums weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitgewirkt:

.....  
Bürgermeister

.....  
stellv. Bürgermeister/in