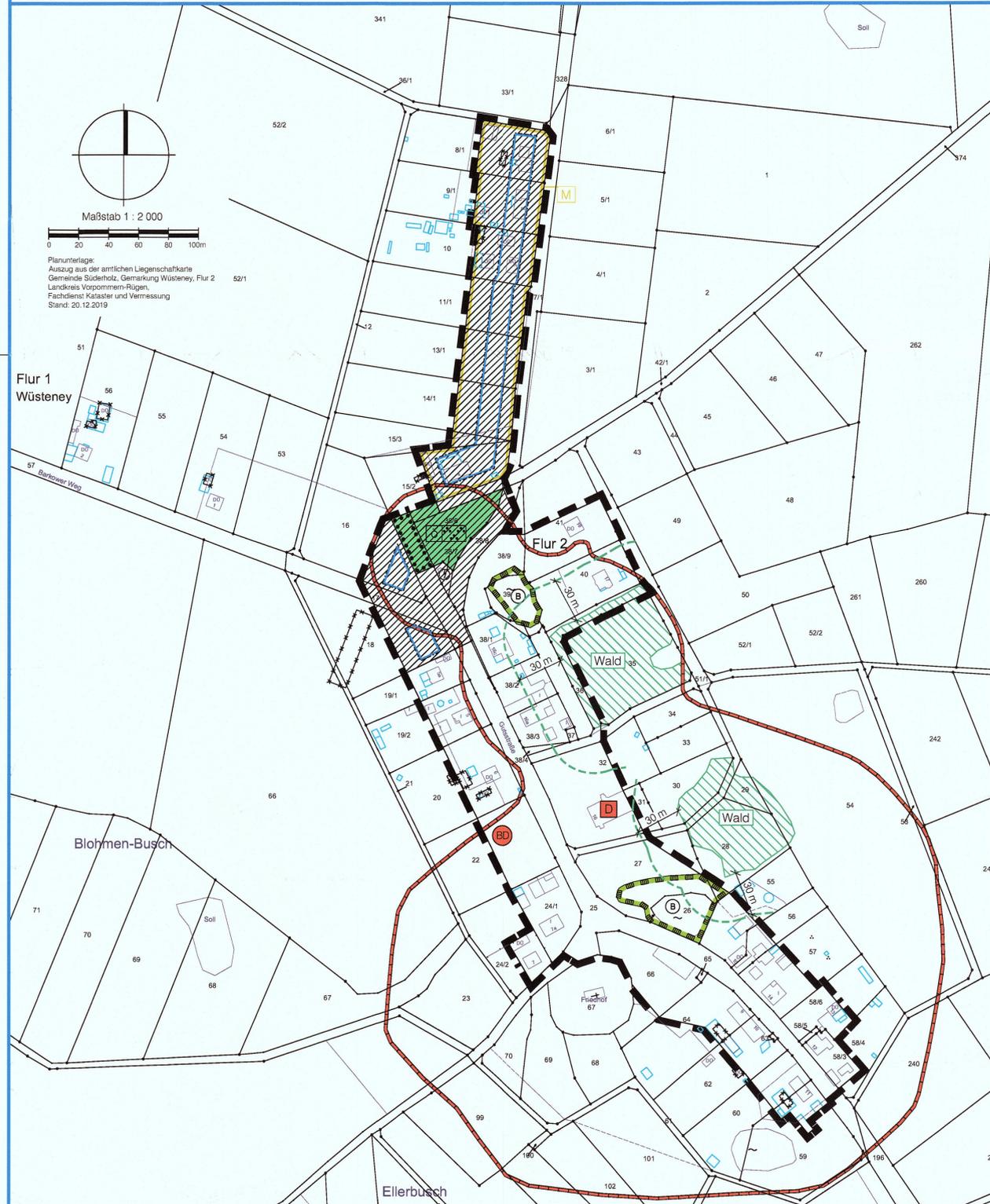


KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG DER GEMEINDE SÜDERHOLZ

für die Ortslage Wüstenei nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB



Satzung der Gemeinde Süderholz über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wüstenei sowie die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.08.2021, folgende Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für die Ortslage Wüstenei erlassen:

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) umfasst das Gebiet, das innerhalb des in der nebenstehenden Karte festgesetzten Geltungsbereiches liegt.
 - Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Rechtswirkungen**
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach § 34 Abs. 1 bis 3 a BauGB.
- § 3 überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. § 23 Abs. 3 und 5 der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), gilt entsprechend.
- § 4 Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- Innerhalb des Bereichs mit der Bezeichnung „M“ gilt eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 1.300 m². Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung liegende Teilflächen von Baugrundstücken dürfen für die Ermittlung der erforderlichen Grundstücksgröße nicht mit herangezogen werden.
- § 5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)**
- Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB für die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Außenbereichsflächen in Höhe von 9.129 m² Flächenäquivalent erfolgt durch Abbuchung von einem bei der unteren Naturschutzbehörde geführten Ökokonto in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“. Die Abbuchungsbeträge vom Ökokonto werden den Grundstücken in den einbezogenen Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) wie folgt anteilig zugeordnet:
- | | |
|----------------|--|
| Flurstück 11/1 | : 1.810 m ² Flächenäquivalent |
| Flurstück 13/1 | : 1.797 m ² Flächenäquivalent |
| Flurstück 14/1 | : 1.837 m ² Flächenäquivalent |
| Flurstück 16 | : 1.854 m ² Flächenäquivalent |
| Flurstück 18 | : 1.831 m ² Flächenäquivalent |

- Hinweise:**
- Bei der Baufeldberäumung, der Beseitigung von Gehölzen oder dem Abriss von Gebäuden können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Befinden sich Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Tierarten (z. B. Fledermäuse, Brutvögel) in den zu beseitigenden Strukturen, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Die beabsichtigten Maßnahmen sollten daher rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
 - Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren von Brutvogelarten zu vermeiden, ist der Beginn der Baufeldfreimachung (Entfernen der Vegetationsdecke) außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen. Um einer Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Flächen über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit (01. April bis 31. Juli) zu vermeiden.
 - Auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird hingewiesen. Danach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
 - Auf dem Flurstück 36 der Flur 2 Gemarkung Wüstenei befindet sich Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG). Weitere Waldflächen befinden sich östlich angrenzend bzw. in südlicher Richtung, außerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung. Nach § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahr durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Der 30 m Abstand greift zum Teil in den Geltungsbereich der Satzung ein. Der Wald und die 30 m Abstandslinie sind in der Satzung dargestellt. Über die Zulassung von Ausnahmen vom Waldabstand entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde. Einzelheiten über Ausnahmen regelt die Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V).
 - Im Ortsteil Wüstenei befinden sich die Bodendenkmale „mittelalterliche Siedlung“ und „ehemalige Gutsanlage“. Die Bodendenkmale sind nachrichtlich in die Satzung übernommen worden. Es wird darauf hingewiesen, dass jegliche Eingriffe innerhalb von Bodendenkmalen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bedürfen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

- I. Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
 - einbezogene Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- II. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen mit einer Mindestgröße für Baugrundstücke von 1.300 m² (siehe § 3 Abs.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung:**
- Parkanlage
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- III. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB**
- gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchG M-V)
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 Abs. 3 DSchG M-V)
 - Umgrenzung von Bodendenkmalen (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V)
- IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Wald
 - 30 m Waldabstandslinie (§ 20 Abs.1 LWaldG M-V)
 - vorhandene bauliche Anlagen aus automatisiertem Liegenschaftskataster
 - vorhandene bauliche Anlagen nach Luftbild ergänzt (ohne Vermessungsgenauigkeit)
 - bauliche Anlagen aus automatisiertem Liegenschaftskataster, im Bestand nicht mehr vorhanden
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.10.2020. Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.01.2021 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Süderholzer Blatt“ sowie am 13.01.2021 im Internet auf der Homepage der Gemeinde Süderholz unter www.suederholz.de ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.10.2020 den Entwurf der Satzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Satzung hat mit der Begründung in der Zeit vom 01.02.2021 bis zum 05.03.2021 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 34 Abs. 6 Satz 1 in Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung Süderholz öffentlich ausliegen. Die ausliegenden Unterlagen sind gleichzeitig ins Internet eingestellt worden und waren auf der Homepage der Gemeinde Süderholz unter www.suederholz.de abrufbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am 22.01.2021 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Süderholzer Blatt“ sowie am 13.01.2021 im Internet auf der Homepage der Gemeinde Süderholz unter www.suederholz.de ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Satzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.08.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung wurde am 26.08.2021 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.08.2021 gebilligt.

7. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Süderholz, 30.09.2021

 Benkert
 Bürgermeister

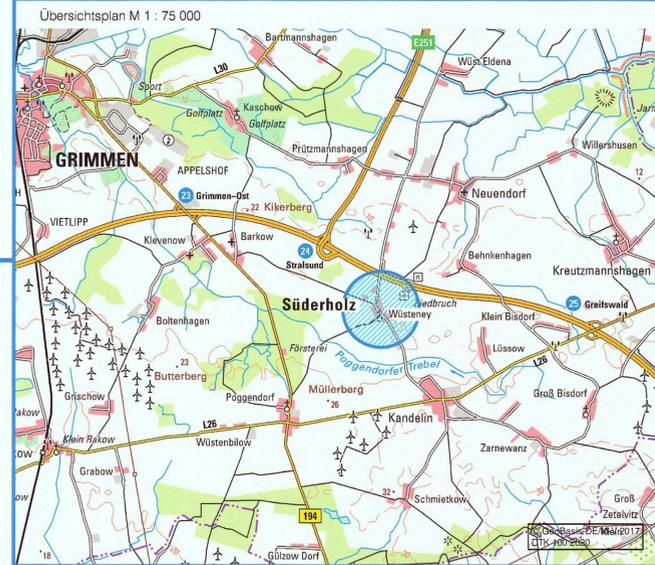
8. Der Beschluss über die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.01.2021 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Süderholzer Blatt“ sowie am 13.01.2021 im Internet auf der Homepage der Gemeinde Süderholz unter www.suederholz.de ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 18.10.2021 in Kraft getreten.

Süderholz, 18.10.2021

 Benkert
 Bürgermeister

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung der Gemeinde Süderholz

Landkreis Vorpommern-Rügen
 Für die Ortslage Wüstenei nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB



Süderholz, 18.10.2021

 Benkert
 Bürgermeister