

SATZUNG DER GEMEINDE GALLIN

ÜBER DIE BESTIMMUNG VON VORHABEN IM BEBAUTEN BEREICH HOF GALLIN (AUSSENBEREICHSSATZUNG)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Satzung der Gemeinde Gallin über die Bestimmung von Vorhaben im bebauten Bereich Hof Gallin (Außenbereichssatzung) wurde am 16.10.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

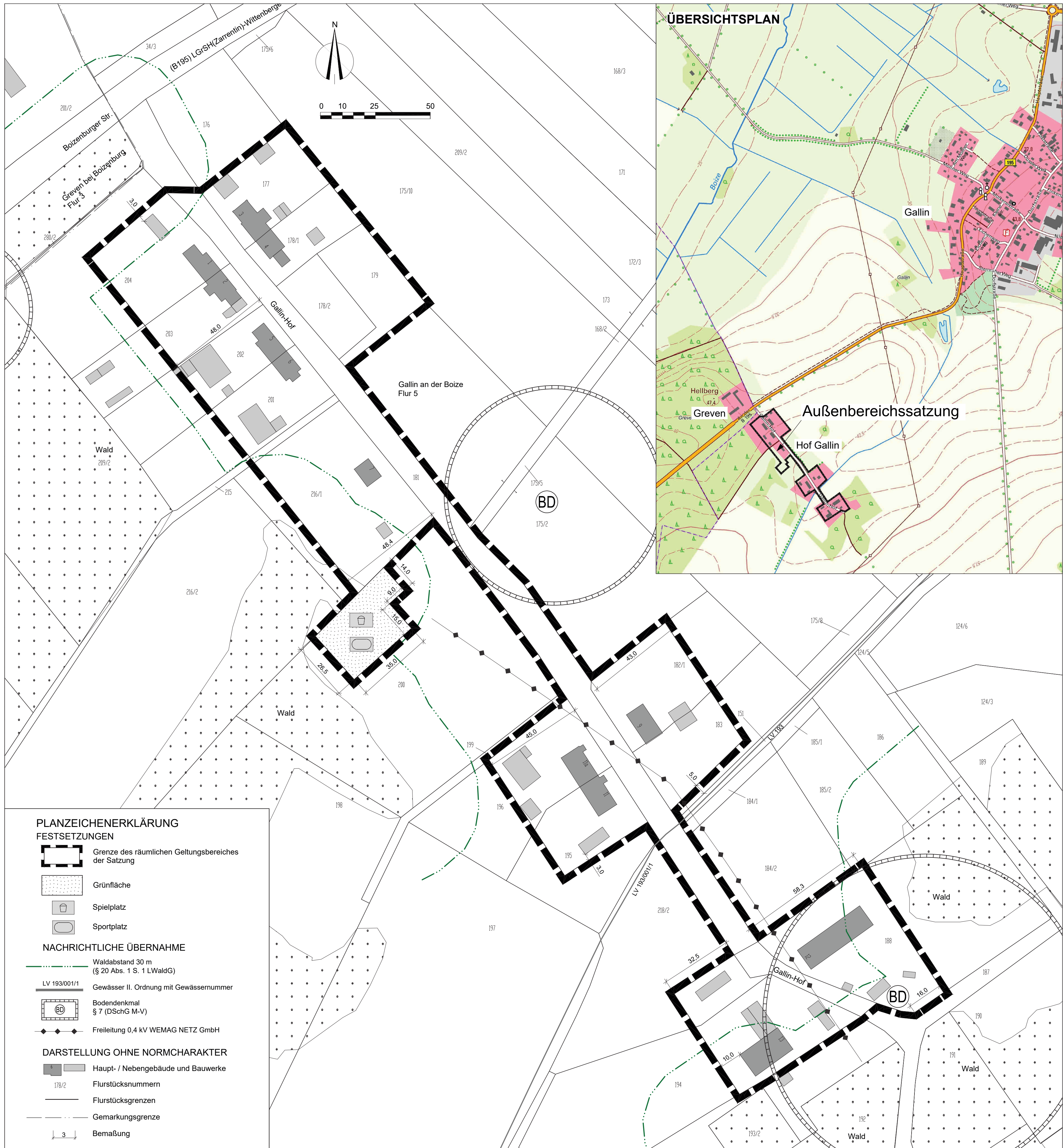
Gallin, 24.10.23
Siegelabdruck
Der Bürgermeister

2. Die Satzung der Gemeinde Gallin über die Bestimmung von Vorhaben im bebauten Bereich Hof Gallin (Außenbereichssatzung), bestehend aus der Planzeichnung und dem Text und der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Gallin, 24.10.23
Siegelabdruck
Der Bürgermeister

3. Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Gallin über die Bestimmung von Vorhaben im bebauten Bereich Hof Gallin (Außenbereichssatzung) sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 08.12.2023 gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt -Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin- und im Internet unter <https://www.amt-zarrentin.de/> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung des Beschlusses tritt die Außenbereichssatzung für Hof Gallin in Kraft.

Gallin, 12.12.23
Siegelabdruck
Der Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE GALLIN

ÜBER DIE BESTIMMUNG VON VORHABEN IM BEBAUTEN BEREICH HOF GALLIN

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.10.2023 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den bebauten Bereich im Außenbereich Hof Gallin. Der Geltungsbereich der Satzung ist in dem Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellt.

§ 2

Art des Gebietes

In dem Geltungsbereich der Satzung befinden sich zur Zeit im Wesentlichen Wohngebäude mit Nebengebäuden. Die Gemeinde stellt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB fest, dass es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

§ 3

Zulässigkeit von Vorhaben

- Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken oder kleinen, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB.
- Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- Bei den Wohnzwecken dienenden Vorhaben sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Die Vorhaben sind hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der äußeren Gestaltung (Firstrichtung, Dachneigung, Traufhöhe) der vorhandenen Bebauung anzupassen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gallin, 24.10.23
Der Bürgermeister

Hinweise

Denkmalschutz

Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalbereich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Vorhabens mit der Farbe Blau gekennzeichnete Bodendenkmale. Je nach Art des Vorhabens/Eingriffs in diese Bodendenkmale ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten zu entscheiden, welche Maßnahmen getroffen werden müssen, um ggf. die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie, rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

In den Bereichen außerhalb der Bodendenkmale ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordern (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Naturschutz und Landschaftspflege

Die Außenbereichssatzung schafft kein Baurecht; sondern alle Vorhaben sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB als Einzelfall aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege zu prüfen.

Gehölzschutz

Bäume dürfen im Wurzelbereich (Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenform zuzüglich 5,00 m nach allen Seiten) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. a. im Kronentraufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde. Bäume über 1,0 m STU sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Der Ausgleich wird nach Baumschutzkompensationserlass berechnet.

Biotopschutz

Auf die nach § 20 NatSchAG M-V angrenzenden Biotop und deren Schutz wird hingewiesen. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder einer sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Waldabstand

Entsprechend § 20 Landeswaldgesetz ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Eine Unterschreitung des Waldabstandes ist nicht zulässig. Bei Nutzungsänderung vorhandener Gebäude und Ausnahmen für baugenehmigungspflichtige Neubauten im Waldabstand muss das Einvernehmen der Forstbehörde eingeholt werden.

Artenschutz

Als Vermeidungsmaßnahme für die Fledermäuse ist vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot/Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Als Vermeidungsmaßnahme für die Avifauna ist vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden bzw. für Bäume vor Rodung eine protokollierte Kontrolle auf Nester/Höhlen durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.

Als vorbeugende Maßnahme ist auf den planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereiteten Flächen der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Frühjahrs- und Herbststrazzeit der Vögel in der Zeit von Mai bis September vorzunehmen.

Gewässerschutz

Die Errichtung von Ölheizungsanlagen ist gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

rechtsverbindlich:	08.12.2023
Endfassung:	August 2023
Entwurf:	Februar 2023
Planungsstand	Datum

SATZUNG DER GEMEINDE GALLIN

ÜBER DIE BESTIMMUNG VON VORHABEN IM BEBAUTEN BEREICH HOF GALLIN (AUSSENBEREICHSSATZUNG)

Kartgrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) Gemarkung Gallin an der Boize Flur 5	Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung Ziegelweg 3 19057 Schwerin info@buero-sul.de www.buero-sul.de
Maßstab 1 : 1000	