

Satzung der Stadt Wesenberg über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wesenberg – Bereich Quassower Weg - nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat in ihrer Sitzung am 15.5.2003 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I Nr. 5 S. 137) geändert am 23.12.1997 (BGBl. I S. 3113), am 19.06.2001 (BGBl. I S. 1168) und am 27.07.2001 (BGBl. S. 2013) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grundstücke, die sich in dem beiliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1: 2000 innerhalb der Umrandung befinden, liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Für das Bauen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gilt entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Die Abrundungsflächen werden nach § 34 Abs. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 3 Festsetzungen

Entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 3 und 4 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB werden für die als Abrundungsflächen in den Innenbereich einbezogenen Flurstücke folgende Festsetzungen getroffen:

Art und Maß der baulichen Nutzung

- (1) Gebäude im Geltungsbereich der Satzung dürfen eine hintere Baugrenze von 25 m, gemessen von der Grundstücksgrenze zur Straße „Quassower Weg“, nicht überschreiten. Das gilt auch für Nebenanlagen, die keine Gebäude sind.
Vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (2) Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG auf den Grundstücken, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (3) Unter Anrechnung des Baumbestandes ist je 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche des Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Verantwortlich dafür ist der jeweilige Grundstückseigentümer.
- (4) Hinter den Baugrundstücken auf dem Flurstück 34/9 der Flur 26 Gemarkung Wesenberg ist eine 3 m breite Hecke entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
Diese Festsetzung bezieht sich nicht auf Flächen, die sich im Geltungsbereich der Satzung befinden.
Die Übernahme der Kosten wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.
Verantwortlich für die Maßnahme ist der Eigentümer des Flurstückes 34/9 der Flur 26 Gemarkung Wesenberg.

§ 4 Hinweis

Diese Satzung tritt nach dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Pflanzliste

Quercus petraea	Traubeneiche
Betula Pendula	Sandbirke
Pinus sylvestris	Kiefer
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus serotina	Traubenkirsche
Salix catrea	Salweide
Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe

Wesenberg, den 15.05.2003


Hamp
Bürgermeister



Begründung zur Satzung der Stadt Wesenberg über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil – Bereich Quassower Weg - nach § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB

1. Städtebauliche Zielstellung

Die Stadt Wesenberg liegt im Landschaftsschutzgebiet Neustrelitzer Kleinseenplatte, einem Landschaftsraum mit regionaler Bedeutung für Fremdenverkehr und Erholung. Entsprechend Regionalem Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte soll sich die Entwicklung ländlicher Räume auf deren Eigenbedarf beschränken. Bei der Entwicklung ist auf den Erhalt des typischen Orts- und Landschaftsbildes zu achten. Die Entstehung neuer und die Erweiterung vorhandener Splitter- und Streubebauungen sind zu vermeiden.

Mit der vorliegenden Satzung wird das typische Ortsbild erhalten und eine weitere Entwicklung durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gewährleistet. Die Satzung stellt eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Bebauung am Quassower Weg im Anschluss an den Wohnbaustandort „Siedlung Wesenberg“ dar.

Mit der Ergänzung des Innenbereichs wird, neben der aktiven Nutzung und baulichen Verdichtung des Bestandes, eine angemessene und städtebaulich geordnete Entwicklung der Siedlungsstruktur ermöglicht. Bislang unbebaute Grundstücke werden in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung einbezogen und erhalten damit Baulandqualität (konstitutive Wirkung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Die Ergänzungsflächen stellen ein für den Bereich Quassower Weg angemessenes Entwicklungspotential dar.

2. Bebauungszusammenhang

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex der Gemeinde, der nach Zahl der vorhandenen Bauten ein städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer geordneten, organischen Siedlungsstruktur ist.

Der Bebauungszusammenhang ergibt sich aus der tatsächlich aufeinanderfolgenden Bebauung und endet an der letzten Bebauung.

3. Ergänzungsbereiche

Durch Einbeziehung einzelner, bislang unbebauter Grundstücke in den Innenbereich wird die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich begradigt bzw. vereinfacht. Bei den Ergänzungsgrundstücken handelt es sich um untergeordnete Flächen im Verhältnis zum Ortsteil. Die einzubeziehenden Außenbereichsflächen sind durch die angrenzende Bebauung geprägt. Die angrenzende Bebauung gibt für die einzubeziehenden Flächen den nach § 34 Abs. 1 BauGB erforderlichen städtebaulichen Rahmen ab. Die Erschließung ist gesichert.

4. Begründung der Ergänzungsflächen

Die Einbeziehung der Grundstücke stellt eine vorsichtige maßvolle Ergänzung des Innenbereiches dar. Sie trägt wesentlich zur Verschönerung des Ortsbildes in diesem Bereich bei.

Für die Ortslage einschließlich der Ergänzungsflächen gilt, dass Vorhaben sich hinsichtlich Größe, Stellung, Fassadengestaltung und Dachform der Gebäude am Bestand zu orientieren haben.

5. Naturschutzrechtliche Belange

Um den nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz für die Ergänzungsflächen erforderlichen Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen bzw. zu minimieren, werden die erforderlichen Maßnahmen als Festsetzungen in den Satzungstext übernommen.

6. Plangrundlage und zeichnerische Darstellung

Grundlage der zeichnerischen Darstellung sind die Flurkarten der Stadt Wesenberg im Maßstab 1 : 2000. Der Gebäudebestand wurde im Rahmen örtlicher Begehungen ergänzend erfasst und in die Flurkarte eingezeichnet.

Hamp
Bürgermeister



Satzung der Stadt Wesenberg über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil - Bereich Quassower Weg – Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Schriftlicher Teil - Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I Nr. 5 S: 137) geändert am 23.12.1997 (BGBl. I S. 3113), am 19.06.2001 (BGBl. I S. 1168) u. am 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013)
2. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 18. Febr. 1994 (GVOBl. M-V S. 249)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.Dez. 1990 (BGBl. 1991 S.58)

Satzung der Stadt Wesenberg über
die Einbeziehung einzelner Außen-
bereichsflächen in den im Zusam-
menhang bebauten Ortsteil – Be-
reich Quassower Weg – nach § 34
Abs. 4 Nr. 3 BauGB



Planzeichen



vorhandene Gebäude



Geltungsbereich Ergänzungssatzung nach § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Bereich Quassower Weg



anzupflanzende Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Wohnbaustandort „Siedlung Wesenberg“

Satzung der Stadt Wesenberg über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil - Bereich Quassower Weg – Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Verfahrensvermerke:

Die Aufstellung der Satzung wurde am **12.06.2002** in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung beschlossen und am 17.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Wesenberg, den 19.05.2003


Bürgermeister 

Die Stadtvertretung hat am **20.02.2003** den Entwurf der Satzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wesenberg, den 19.05.2003


Bürgermeister 

Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom **31.03.2003** bis **02.05.2003** öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am **22.03.2003** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wesenberg, den 19.05.2003


Bürgermeister 

Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **03.03.2003** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wesenberg, den 19.05.2003


Bürgermeister 

Die Stadtvertreter haben die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 15.05.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wesenberg, den 19.05.2003


Bürgermeister



Die Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil – Bereich Quassower Weg von der Stadtvertretung beschlossen.

Wesenberg den 19.05.2003


Bürgermeister



Im Anzeigeverfahren der Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.05.2003 Az: II 61.2 keine Rechtsverletzung geltend gemacht.

Wesenberg, den 23.05.2003


Bürgermeister



Die Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil – Bereich Quassower Weg wird hiermit ausgefertigt.

Wesenberg, den 23.05.2003


Bürgermeister



Die Satzung ist am 12.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden, gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 13.07.2003 in Kraft getreten.

Wesenberg, den 29.07.2003


Bürgermeister

