

AUSSENBEREICHSSATZUNG "Glutzow-Hof" der Gemeinde Poseritz

Aufgrund § 35 (6) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Außenbereichssatzung "Glutzow-Hof" erlassen.

SATZUNGSTEXT (TEIL B)

§ 1: Geltungsbereich
Das Plangebiet umfasst teilweise die Flurstücke 16/3, 16/4, 16/5, 17, 18/2, 20/1, 21/2 sowie 63/1 und vollständig die Grundstücke 7/8, 7/9, 7/10, 7/11, 14/2, 15/1 und 23/1 der Gemeinde Poseritz, Gemarkung Glutzow, Flur 1. Alle Erschließungsstraßen und Wege sind nach der Ortslage Glutzow-Hof benannt.

§ 2: Vorhaben
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.
Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken als auch für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3: Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben
Es werden folgende Zulässigkeitsbestimmungen für die in § 2 genannten Vorhaben festgesetzt:
- Gebäude sind nur innerhalb der im Lageplan dargestellten Baugrenzen zulässig.
- Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- Die Baukörper haben sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der äußeren Gestaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

§ 4: Abwasser
Der Geltungsbereich der Satzung liegt in der Wasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Poseritz-Glutzow. Danach sind folgende Handlungen/ Nutzungen/ Maßnahmen verboten (§ 3 und Anlage 2 der WSGVO):
- Errichtung oder Erweiterung von Abwasserbehandlungsanlagen. Damit sind auch Kleinkläranlagen gemeint.
- Versickerung von Abwasser sowie Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zur Versickerung von Abwasser, ausgenommen flächenhafte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser.
Daher ist für Neubauten auf den Grundstücken 16/5 und 18/2 die Errichtung einer dichten abflusslosen Sammelgrube möglich, wenn gleichzeitig die Übergabe des Abwassers an den Entsorgungspflichtigen, den Zweckverband, geregelt ist. Die bestehenden Regelungen für die Schmutzwasserbeseitigung der anderen Grundstücke bleiben hiervon unberührt.

§ 5: Hinweise
Bodendenkmäler
Im Planbereich sind Bodendenkmäler bekannt, die gemäß § (6) BauGB nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt sind. Es handelt sich um Bodendenkmäler, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmäler sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6(5) DSchG MV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmäler ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

Für Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG MV. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälern sind bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin zu erhalten.
Altlasten
Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass Ablagerungen bzw. Altlasten im Satzungsgebiet angetroffen werden, deren Beseitigung mit erhöhten Aufwendungen verbunden sein kann. Sollten bei Tiefbauarbeiten oder vorbereitenden Gründungsarbeiten Anzeichen einer Restbelastung oder überhaupt für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen bzw. festgestellt werden, ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren.

Fällzeiten gemäß BNatSchG
Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfäll- und -pflegearbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.
Artenschutz
Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.
Eingriffsregelung
Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von flächenverändernden Eingriffen erfolgt in und mit der Baugenehmigung unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde in Form von Baumpflanzungen oder Zahlung in ein Ökokonto.

Flurneuordnung
Die Flurstücke im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befinden sich im Flurneuordnungsverfahren „Poseritz 1“. Nach Abschluss dieses Verfahrens werden sich sämtliche Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.
Höhenfestpunkte
Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarktet“). Lagefestpunkte („TP“) haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die bei Bedarf das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern gesondert informiert. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.
- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerfestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.
Falls Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.
Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden. Schadenersatzansprüche können geltend gemacht werden.

Leitungsbestände
Neben den dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten befinden sich weitere Hausanschlüsse der Versorgungsträger im Plangebiet sowie in den öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen).

PLANZEICHENERKLÄRUNG
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutz- / Vogelschutzgebiet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (s.a. § 5: Hinweise Bodendenkmäler)
SONSTIGE PLANZEICHEN
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- 174504120 Höhenfestpunkt

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.04.2018, bekannt gemacht durch Aushang in der Zeit vom 04.06.2018 bis zum 19.06.2018

Poseritz, den 5.6.2019 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, eine Außenbereichssatzung aufzustellen, informiert worden.

Poseritz, den 5.6.2019 Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 16.07.2018 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Poseritz, den 5.6.2019 Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 24.04.2018 den Entwurf der Satzung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Poseritz, den 5.6.2019 Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 9 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung sowie der Begründung vom 24.07.2018 bis zum 24.08.2018 im Amt Stadt Bergen auf Rügen während folgender Zeiten montags bis freitags von 08.00 bis 12.00 Uhr, montags, mittwochs und donnerstags von 13.30 bis 16.00 Uhr sowie dienstags von 13.30 bis 18.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 09.07.2018 bis zum 24.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Poseritz, den 5.6.2019 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.05.2019 geprüft.

Poseritz, den 5.6.2019 Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am 28.10.2018 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Rambin, den 28.10.18

8) Die Satzung wurde am 14.05.2019 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Poseritz, den 5.6.2019 Bürgermeister

9) Die Satzung wird hiermit ausgeteilt.

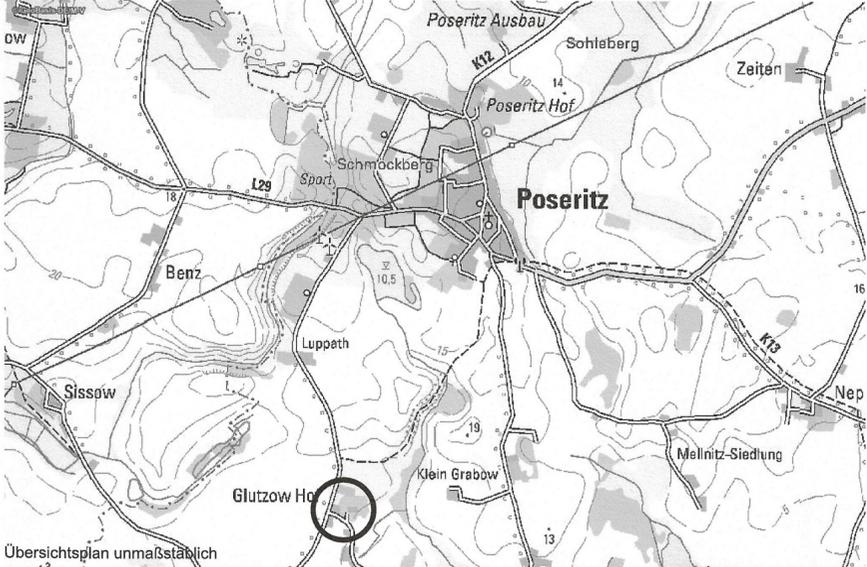
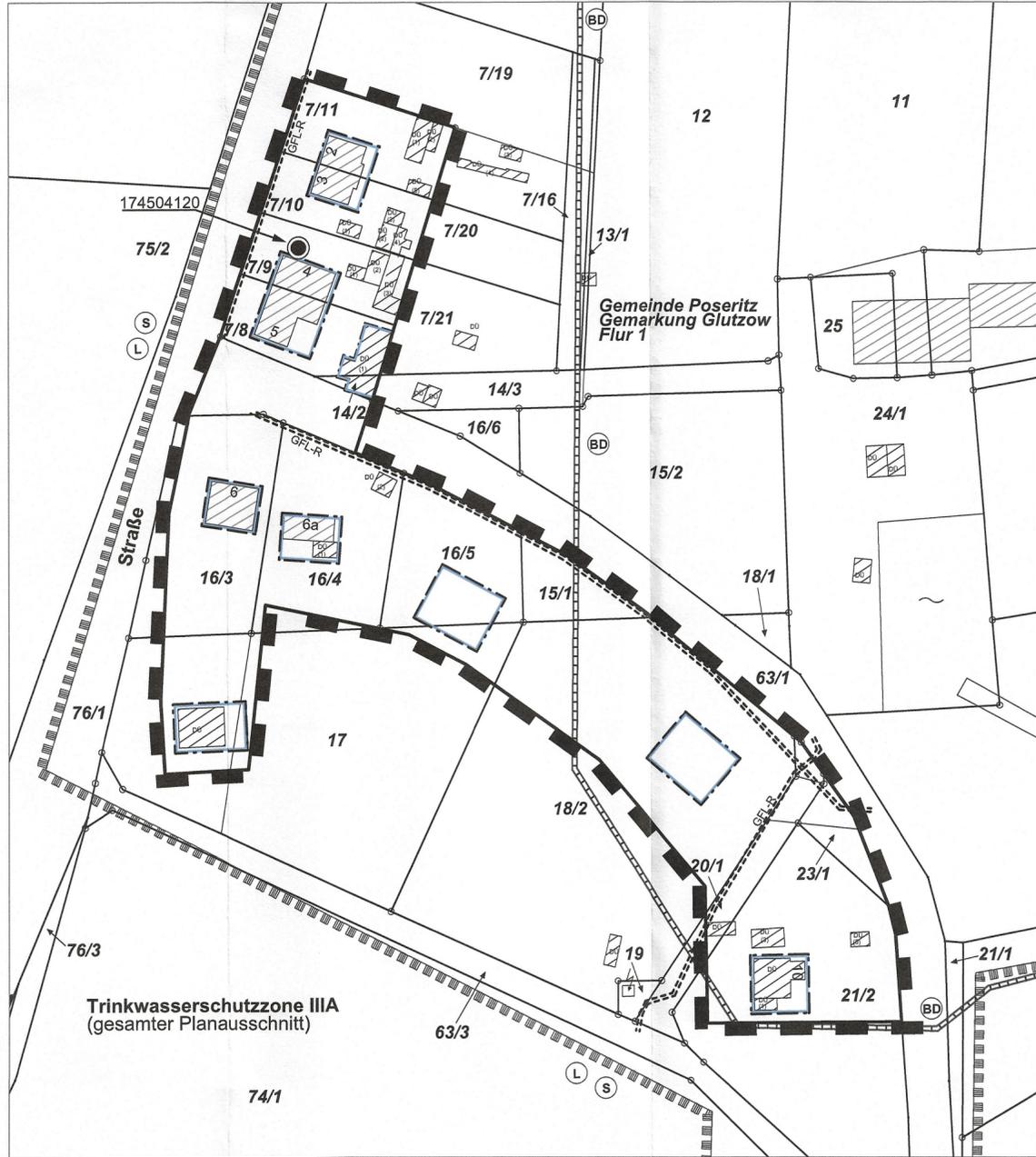
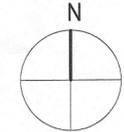
Poseritz, den 5.6.2019 Bürgermeister

10) 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 in als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum 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) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Poseritz, den 2.3.2019 Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1:1.000



Übersichtsplan unmaßstäblich
raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Poseritz / Rügen Außenbereichssatzung "Glutzow-Hof" Satzungsfassung