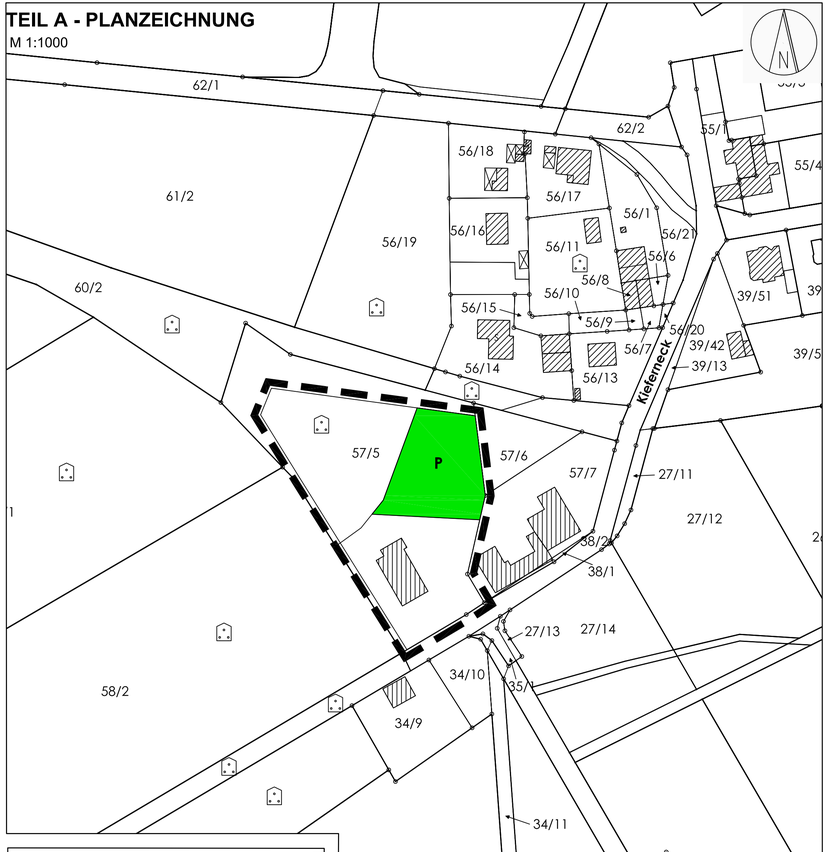
SATZUNG NACH § 35 ABS. 6 BAUGB FÜR DEN BEBAUTEN BEREICH IM AUßENBEREICH " NEU PAMPOW - AM KIEFERNECK II "

TEIL A - PLANZEICHNUNG

M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

1. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs.7 BauGB

P — Private Grünfläche

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Anlass und Ziel der Planung

Um für das im Außenbereich befindliche Flurstück eine städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erforderlich. Um eine Bebauung zu ermöglichen, wird mit der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) für das betroffene Grundstück ein Planungsrecht geschaffen. Die Außenbereichssatzung dient dazu, dass Wohnzwecken dienende Bauvorhaben einzelne öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht entgegenstehen. Im Geltungsbereich der Satzung sind Bauvorhaben genehmigungspflichtig.

§2
Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt in dem Bereich "Neu Pampow - Am Kieferneck II". Das Satzungsgebiet ist im Plan dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wüstmark, Flur 4 Flurstück 57/5 teilweise. Der Flächennutzungsplan stellt den zur Entwicklung vorgesehenen Bereich als Fläche für Landwirtschaft und Kleingärten dar. Neu Pampow ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Somit können Wohnzwecken dienende Vorhaben gem. § 35 Abs. 6 BauGB innerhalb einer Außenbereichssatzung planungsrechtlich zulässig werden.

§ 3
Rechtsfolge

Im Geltungsbereich der Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie

a) einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft, Kleingärten oder Wald widersprechen oder

b) die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Prüfung der bauordnungs-und fachrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben bleibt unberührt.

§ 4
Sachlicher Anwendungsbereich

Vorhaben im Sinne des § 3 Satz 1 sind:

1. Folgende Wohnzwecken dienende Vorhaben:

   a) Errichtung von Wohngebäuden, die sich in die nähere Umgebung einfügen,

   b) Erweiterung von Wohngebäuden, auch wenn sie von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 nicht erfasst werden, bis zu einer Größe von 50 von hundert des vorhandenen Gebäudes.

   c) Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken, bei Erfüllung von a und b.

§ 5
Ausgleichsbedarf für die geplante Bebauung

Der Ausgleichsbedarf für die geplanten Eingriffe in Natur- und Landschaft (Flächenversiegelung durch Baumaßnahmen) sind durch Gehölzpflanzungen im Satzungsgebiet auszugleichen.

Pro 10 m² zusätzlicher Versiegelung durch eine Bebauung und weitere Flächenversiegelung sind 10m einreihige einheimische Laubgehölzhecken zu pflanzen bzw. oder pro 25 m² zusätzlicher Versiegelung ist 1 einheimischer Laubbaum mit 14/16 cm Stammumfang als Hochstamm bzw. 1 Obstbaum mit 10/12 cm Stammumfang als Hochstamm zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Bei teilversiegelten Platz- und Wegeflächen halbiert sich der Ausgleichsbedarf.

§ 6
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

HINWEIS

Nach § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Die Zulassung von Ausnahmen ist in der Waldabstandsverordnung geregelt. Darüber wird im Baugenehmigungsverfahren entschieden.

Das anfallende häusliche Abwasser ist der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.
Das von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den eigenen Wohngrundstücken zu versickern.

Hinweise für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren

Für jeweils 100 m² baulich beanspruchte Gehölzfläche ist ein Nistkasten aus Holzbeton mit 32 mm oder 26 mm Einflugloch auf dem Baugrundstück aufzuhängen. Für an Gebäuden brütende Vögel sowie für Fledermäuse sind jeweils ein Fassadeneinbaukasten einzubauen und dauerhaft zu warten. Sollten Fledermäuse beim Gebäudeumbau bzw. Abriss bzw. im Zusammenhang mit noch zu genehmigenden Baumfällungen aufgefunden werden, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und ein Biologe (Fledermausgutachter) mit der Umquartierung zu beauftragen.
Die Schaffung weiterer Ersatzquartiere für Fledermäuse und/oder Gebäudebrüter kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beauftagt werden, falls sich herausstellt, dass abzureißende Gebäude(-teile)bedeutende Quartierfunktionen für diese Tiergruppen erfüllen.

Es sind folgende Gehölze für die Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen zu verwenden
Bäume
Obstbäume Hochstamm oder
Mehlbeere (Sorbus aria); Wildkirsche (Prunus avium): Feldahorn (Acer campestre); Holzapfel (Malus sylvestris)
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii, Amelanchier ovalis); Blutpflaume (Prunus cerasifera 'Nigra');
Vogelkirsche (Prunus avium 'Plena') ; Kirsche (Prunus x hillieri 'Spire')

Hecke (Pflanzgröße 60-100cm)
Schnitthecke (Schnitthöhe 1,20m):
Hainbuche (Carpinus betulus); Liguster (Ligustrum vulgaris): Feldahorn (Acer campestre)
Freiwachsende Hecke:
Hasel (Corylus avellana); Hartriegel (Cornus sanguinea): Hundsrose (Rosa canina);
Hechtrose (Rosa glauca): Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia);
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus); Kornelkirsche (Cornus mas)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom ..... beteiligt worden.

   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Der Hauptausschuss hat am ..... den Entwurf der Satzung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), hat gemäß § 3 Abs. 2 vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

   Die Stadtvertretung hat die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

   Schwerin, den ..... Siegel ..... Der Oberbürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig bescheinigt.

   Schwerin, den ..... Siegel ..... Vermessungs- und Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust und die Landeshauptstadt Schwerin

3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Schwerin, den ..... Siegel ..... Der Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss 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 ..... 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

   Schwerin, den ..... Siegel ..... Der Oberbürgermeister

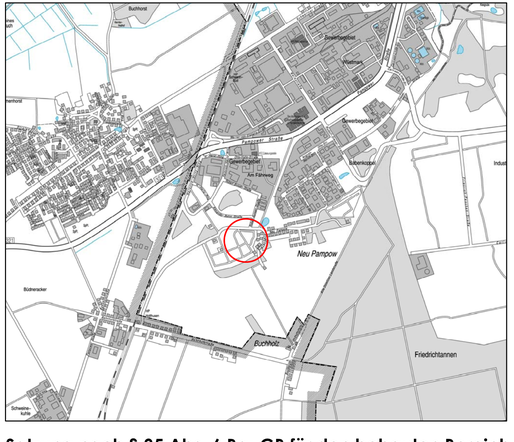
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.April 2006 (GVBl. M-V, S. 102, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetztes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590) geändert wurde, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom ..... folgende Satzung "Neu Pampow-Am Kieferneck II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

LANDESHAUPTSTADT **SCHWERIN**

ÜBERSICHTSPLAN



Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich im Außenbereich " Neu Pampow - Am Kieferneck II "

Maßstab: 1:1000

Stand: 07.02.2018