

<i>Betreff</i> <b>Gemeindenachbarliche Stellungnahme zu der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Gemeinde Semlow für den Bereich "Marlower Straße"</b>
--

<i>Sachbearbeitendes Amt:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften	<i>Datum</i> 17.01.2020
<i>Sachbearbeitung:</i> Guido Keil	
<i>Verantwortlich:</i> Herr Körner	
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i> Gemeindevertretung Ahrenshagen-Daskow (Entscheidung)	<i>Sitzungstermin</i> 28.01.2020	<i>Status</i> Ö
---	-------------------------------------	--------------------

**Beschluss-Nr. AD/BV/BA-20/055**

**Gemeindenachbarliche Stellungnahme zu der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Gemeinde Semlow für den Bereich "Marlower Straße"**

Die Gemeindevertretung Ahrenshagen-Daskow beschließt:

Dem Entwurf der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Gemeinde Semlow für den Bereich "Marlower Straße" wird zugestimmt. Anregungen und Bedenken werden nicht genannt.

Zur Beurteilung liegen Planzeichnung und Begründung vor.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:						
davon anwesend:		Ja-Stimmen:		Nein-Stimmen		Stimmenthaltungen:

Sachverhalt/Begründung

Aufgrund einer privaten Antragstellung hat die Gemeindevertretung Semlow die Aufstellung einer Innenbereichssatzung für einen Teilbereich der Marlower Straße beschlossen. Dabei soll auf einer Teilfläche des Flurstückes 46/6 der Flur 1 Gemarkung Semlow Baurecht für die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern geschaffen werden. Mit dem Satzungsinstrument kann die Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt ist. Die betreffende Außenbereichsfläche grenzt südöstlich an die vorhandene Bebauung und ermöglicht die Weiterführung der ortstypischen straßenbegleitenden Bebauung, so dass eine städtebauliche Prägung gegeben ist.

# SATZUNG DER GEMEINDE SEMLOW

## "Marlower Straße" gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom \_\_\_\_\_. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde sowie im Internet auf der Internetseite der Gemeinde Semlow am \_\_\_\_\_ erfolgt.

Gemeinde Semlow, \_\_\_\_\_  
Die Bürgermeister/in

2. Die Gemeindevertretersitzung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf der Satzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Semlow, \_\_\_\_\_  
Die Bürgermeister/in

3. Die Entwürfe der Satzung „Marlower Straße“ sowie der Begründung, haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ nach § 34 Abs.6 BauGB in Verbindung mit §13 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am \_\_\_\_\_ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde sowie im Internet auf der Internetseite der Gemeinde Semlow ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gemeinde Semlow, \_\_\_\_\_  
Die Bürgermeister/in

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 34 Abs.6 BauGB in Verbindung mit §13 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Gemeinde Semlow, \_\_\_\_\_  
Die Bürgermeister/in

5. Die Gemeindevertretersitzung hat am \_\_\_\_\_ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf der Satzung „Marlower Straße“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.

Gemeinde Semlow, \_\_\_\_\_  
Die Bürgermeister/in

6. Die überarbeiteten Entwürfe der Satzung „Marlower Straße“ sowie der Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ nach § 34 Abs.6 BauGB in Verbindung §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und §4a Abs. 6 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am \_\_\_\_\_ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde sowie im Internet auf der Internetseite der Gemeinde Semlow ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gemeinde Semlow, \_\_\_\_\_  
Die Bürgermeister/in

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung „Marlower Straße“ am \_\_\_\_\_ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte ALK 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:4000 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, \_\_\_\_\_  
Landkreis Vorpommern-Rügen  
FD Kataster und Vermessung  
Tribseer Damm 1a  
18437 Stralsund

8. Die Gemeindevertretersitzung hat am \_\_\_\_\_ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf der Satzung „Marlower Straße“ mit Begründung beschlossen. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.

Gemeinde Semlow, \_\_\_\_\_  
Die Bürgermeister/in

9. Die Satzung „Marlower Straße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde von der Gemeindevertretersitzung in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung „Camitzer Weg“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Gemeinde Semlow, \_\_\_\_\_  
Die Bürgermeister/in

10. Die Satzung „Marlower Straße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Semlow, \_\_\_\_\_  
Die Bürgermeister/in

11. Die Satzung „Marlower Straße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde sowie im Internet auf der Internetseite der Gemeinde Semlow 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 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung „Marlower Straße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist mit Ablauf des \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Gemeinde Semlow, \_\_\_\_\_  
Die Bürgermeister/in

### Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132)

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786)

### Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung folgende Satzung für den Bereich „Marlower Straße“ erlassen.

### Kartengrundlage:

#### Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000:

Landkreis Vorpommern-Rügen  
FD Kataster und Vermessung  
Tribseer Damm 1a  
18437 Stralsund

Flurkartenstand: 27. Aug. 2019

#### und dem Lage- und Höhenplan:

Vermessungsbüros Stefan Reiche  
Rostocker Straße 27 a  
18190 Sanitz

Stand: 23.09.2019

### Zeichenerklärung

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

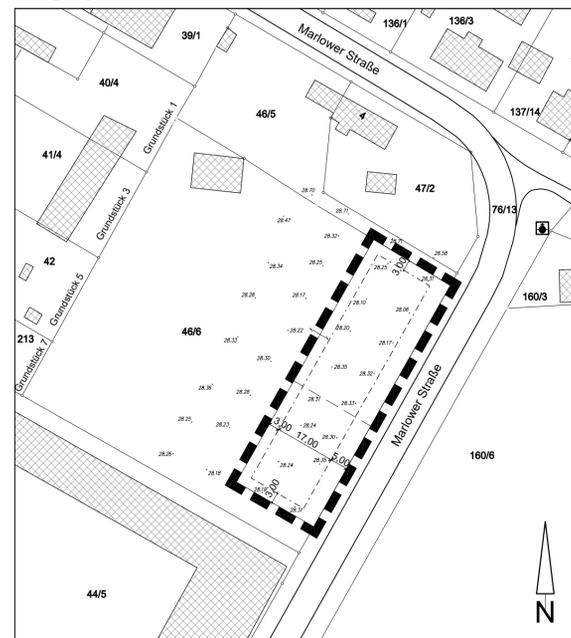
2. Sonstige Planzeichen

— — — — — Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

### 2. ohne Normencharakter:

46/6 Flurstücksbezeichnung  
— — — — — Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)  
— — — — — Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)  
▣ Gebäude, vorhanden mit Hausnummer  
6.00 Bemaßung  
← Überhaken  
— — — — — Straße, vorhanden  
— — — — — Parzellierungsvorschlag  
28.21 Höhe Meter über NHN

### Lageplan - M 1:1000



### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Semlow werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Das Plangebiet wird folgend eingegrenzt:

- im Norden durch das Grundstück „Marlower Straße 4“
- im Osten durch die „Marlower Straße“,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude,
- im Westen durch Grünflächen, sowie im Weiteren durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung „Parkstraße 1, 3, 5 und 7“.

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB.

### § 3 Festsetzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. v. m. § 9 Abs. 1 BauGB

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,25 festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

### § 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. v. m. § 9 Abs. 1a BauGB

Für Eingriffe in die Natur und Landschaft sind gemäß des § 1a Abs. 3 BauGB Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren. Für die Kompensation ergibt sich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 2068. Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern – Rügen vom eingerichteten Ökokoonto der Gemeinde Semlow abzuziehen. Antragsteller ist die Gemeinde Semlow.

### § 5 In – Kraft – Treten

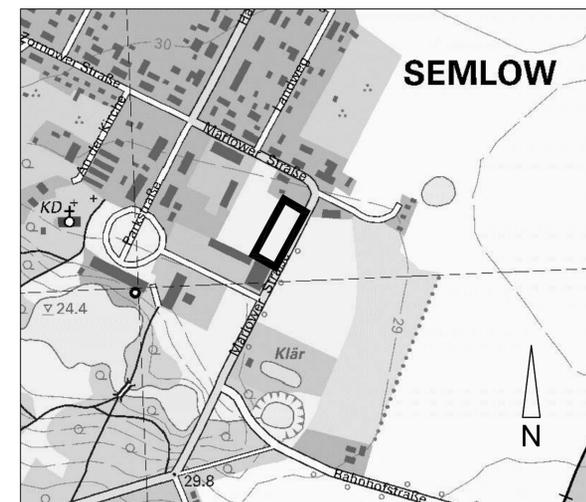
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

### Hinweis zu Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### Gemeinde Semlow, Satzung „Marlower Straße“ gemäß §34 Abs. 4 Satz. 1 Nr. 3 BauGB

erstellt am : 30. Sep. 2019  
geändert :



### Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIIV-MV)

### Gemarkung Semlow,

Flur 1  
Flurstück: 46/6 tlw

### Planverfasser:

Dipl.-Ing. Rolf Günther, Büro für Architektur und Stadtplanung  
18311 Ribnitz-Damgarten, Neue Klosterstraße 16,

Zul.Nr.0541-94-1-d