

Satzung der Gemeinde Rövershagen

Amt Rostocker Heide; Landkreis Rostock

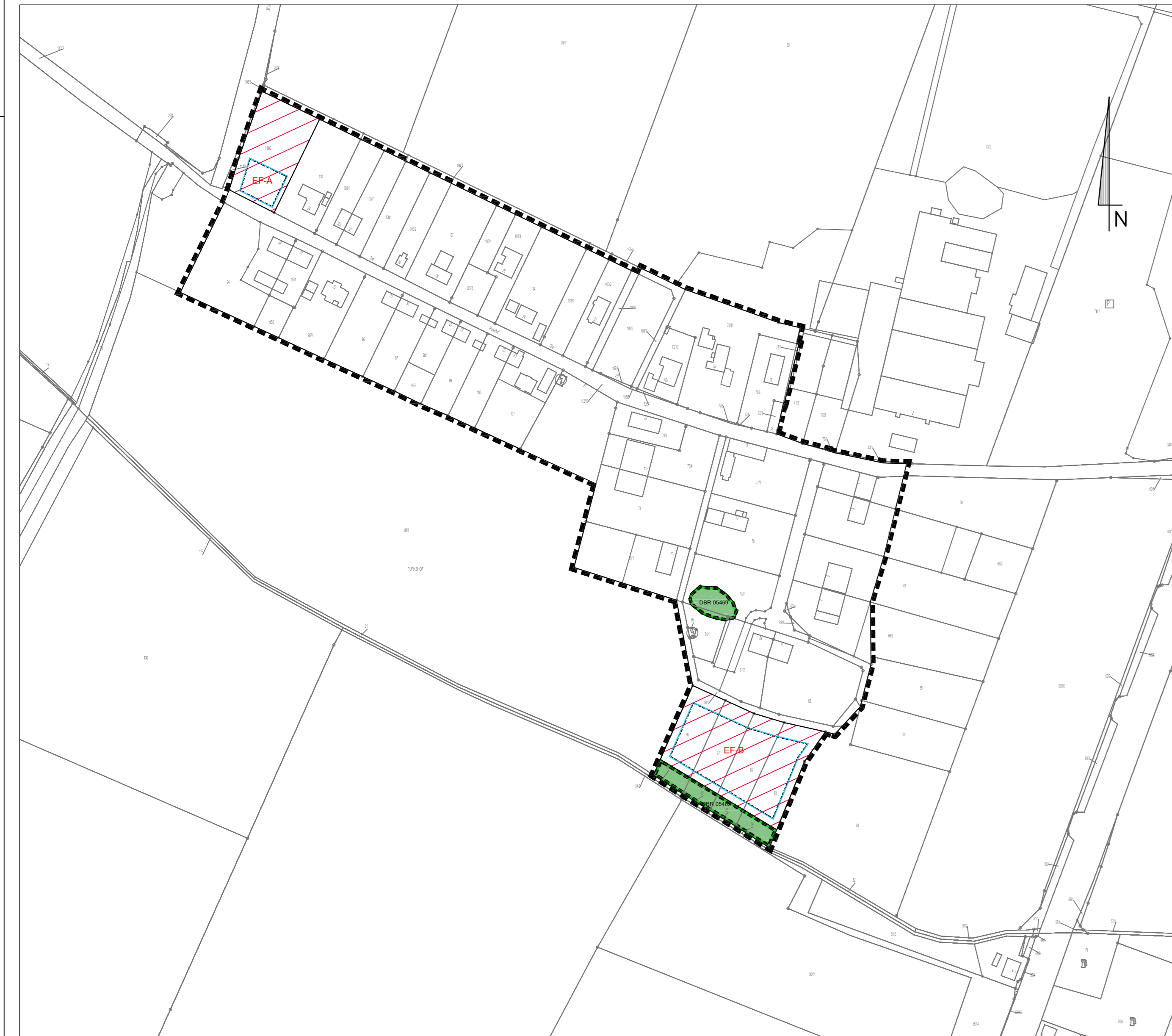
über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils *Purkshof*(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und die Ergänzung dieses Gebietes durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

im Bereich der südlichen und südwestlichen Ortslage Purkshof, entlang der Straße Purkshof

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1353) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Rövershagen vom folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Purkshof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)

M: 1 : 2.000



Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
Festsetzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung	§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
Ergänzungsfläche mit Bezeichnung	§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Baugrenze	§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB & § 23 BauNVO
nachrichtliche Übernahmen	
Umgrenzung von gesetzlich geschützte Biotop (inkl. Nummer)	§ 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB § 20 NatSchAG M-V
Darstellung ohne Normcharakter	
bestehendes Gebäude	
bestehende Flurstücksgrenze	
Flurstücksbezeichnung	

Hinweis:

Allgemein
Innerhalb der festgelegten Grenzen des Satzungsgebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgesetzten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach in Kraft treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB, beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Artenschutz:

- Vermeldungsmaßnahmen:**
- Die Baufeldberäumung ist außerhalb der Brutzeit vom 31. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
 - Sind Füllungen einzelner Bäume mit Höhlen im Zuge des Vorhabens unvermeidbar, ist vorab eine Baumhöhlenkontrolle, inklusive Baumhöhlenkartierung, anzusetzen. Bei positivem Befund (Fledermause, Höhlenbrüter) ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen. Höhlen mit negativem Befund sind unmittelbar und fest zu verschließen, um einen Besatz zu vermeiden. Zum Schutz möglicher Wochenstuben und initiiert Brut, dürfen diese Maßnahmen nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Höhlenbrüter und der Aktivitätszeit der Fledermäuse erfolgen.
 - Die Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung abzusichern. Die begleiteten Vorgänge sind nachprüfbar zu dokumentieren.
- Inhalte der ÖBB:
- Konkretisierung der Maßnahmen auf Grundlage einer Baubeschreibung (inklusive Planzeichnung, Zeitplan, einzelne Schritte der Bauzeitigkeit)
 - Absprachen mit dem Bauherren, der UNB und weiterer ins Baugeschehen eingebundener Personen/Institutionen
 - Begleitung der Umsetzung der Maßnahmen einschließlich Beratung
 - Dokumentation

Text (Teil B)

- Abgrenzung des Satzungsgebietes**
Die Grenzen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und N. 3 BauGB sind in der Planzeichnung im Maßstab 1:2.000 festgelegt. Die Planzeichnung im Maßstab 1:2.000 ist Bestandteil dieser Satzung.
- Maß der baulichen Nutzung**
Im Bereich der Ergänzungsflächen ist eine Grundflächenzahl von 0,3 zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung**
Baumpflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Auf dem Flurstück 12 sind mindestens 6 heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.
- Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Gesetzlich geschützte Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Während der Baufeldberäumung sind gesetzlich geschützte Bäume zu erhalten und entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen des Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiches vorzunehmen. Insbesondere die alten Ulmen und die Halnbuchenbaumreihe sind zu erhalten. Abweichendes kann nur in Rücksprache mit der UNB vereinbart werden. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses MV zu beantragen und auszugleichen. Die Grundstückbesitzer haben den Antrag rechtzeitig beim Landkreis Rostock zu stellen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Es sind 5 Fledermauskästen in 3 m Höhe (z.B. Hasselfeldt Fledermaushöhle Einflugloch 18 mm, Fledermaus-Großraumhöhle, Spaltenkasten, Ganzjahreskasten, Fledermausgroßraumhöhle) zu errichten.
Es sind 6 Nistkästen für Höhlenbrüter in Randbereichen des Gebietes oder in unmittelbarer Umgebung anzubringen (2x Nisthöhle mit 26 mm Ø Einflugloch, 1x mit 32 mm Ø, 1x Starenhöhle, 1x Baumtäuferhöhle, 1x Nistkasten Sperlingskolonie) 2x Nisthöhle aus z.B. Schwegler Holzbeton/ Brutraumeinsatz aus Holz für Rotkehlchen, Zaunkönig usw. (in 1,5 m Höhe); 1x Waldkauzkasten (mind. 4 m Höhe).

Externe Ausgleichsmaßnahmen:
Ausgleichsmaßnahme und artenschutzrechtliche Maßnahme
Angrenzend an den Geltungsbereich, auf dem Flurstück 63, der Flur 1, der Gemarkung Purkshof ist eine gegliederte natürliche, artenreiche, mehrreihige Gehölzhecke mit standortheimischen Sträuchern (60 - 100 cm) und Bäumen als Überhälter (STU 12/14cm) oder als Heister (150/200cm) aus möglichst gebietseigenen Herkünften bei einem Pflanzverband von 1,00 m x 1,50 m zu bepflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und dauernd zu erhalten. Der Anteil an Baumgehäuzen muss zwischen 10 und 30% betragen. (Artenauswahl unter anderem: Schliehe, Weißdorn, Brombeere, Hundsrose, Stieleiche, Feldahorn)
Ökokonto
Der weitere notwendige Ausgleich, über die unter Punkt 4.1 festgesetzten Maßnahmen hinaus, erfolgt über den Erwerb von Ökوپunkten eines mit dem Landkreis Rostock, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, abzustimmenden anerkannten Ökokontos.
Folgender Ausgleich über Ökوپunkte ist für die Einbeziehungsflächen zu erbringen und nachzuweisen:

EF-A	1.627 Ökوپunkte
EF-B	3.890 Ökوپunkte

Verfahrensvermerk

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Rövershagen vom 11.03.2019 als Satzung über die Klarstellung und Ergänzung "Purkshof" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3.
Der Aufstellungsbeschluss ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 08.04.2019 bis zum 27.05.2019 sowie im Internet unter <https://www.amt-rostocker-heide.de/In-Auslegung-befindliche-Bauleitpläne-und-staedtebauliche-Satzungen/> vom 08.04.2019 bis zum 27.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rövershagen hat am 11.03.2019 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung durchgeführt. Die Entwürfe der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils "Purkshof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.04.2019 bis zum 24.05.2019 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit sowie im Internet unter <https://www.amt-rostocker-heide.de/In-Auslegung-befindliche-Bauleitpläne-und-staedtebauliche-Satzungen/> vom 08.04.2019 bis zum 27.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.09.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Die Satzung der Gemeinde Rövershagen über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils "Purkshof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.09.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschlusse der Gemeindevertretung vom 19.09.2022 gebilligt.

Rövershagen, den Dr. Verena Schöne
Bürgermeisterin (Siegelabdruck)

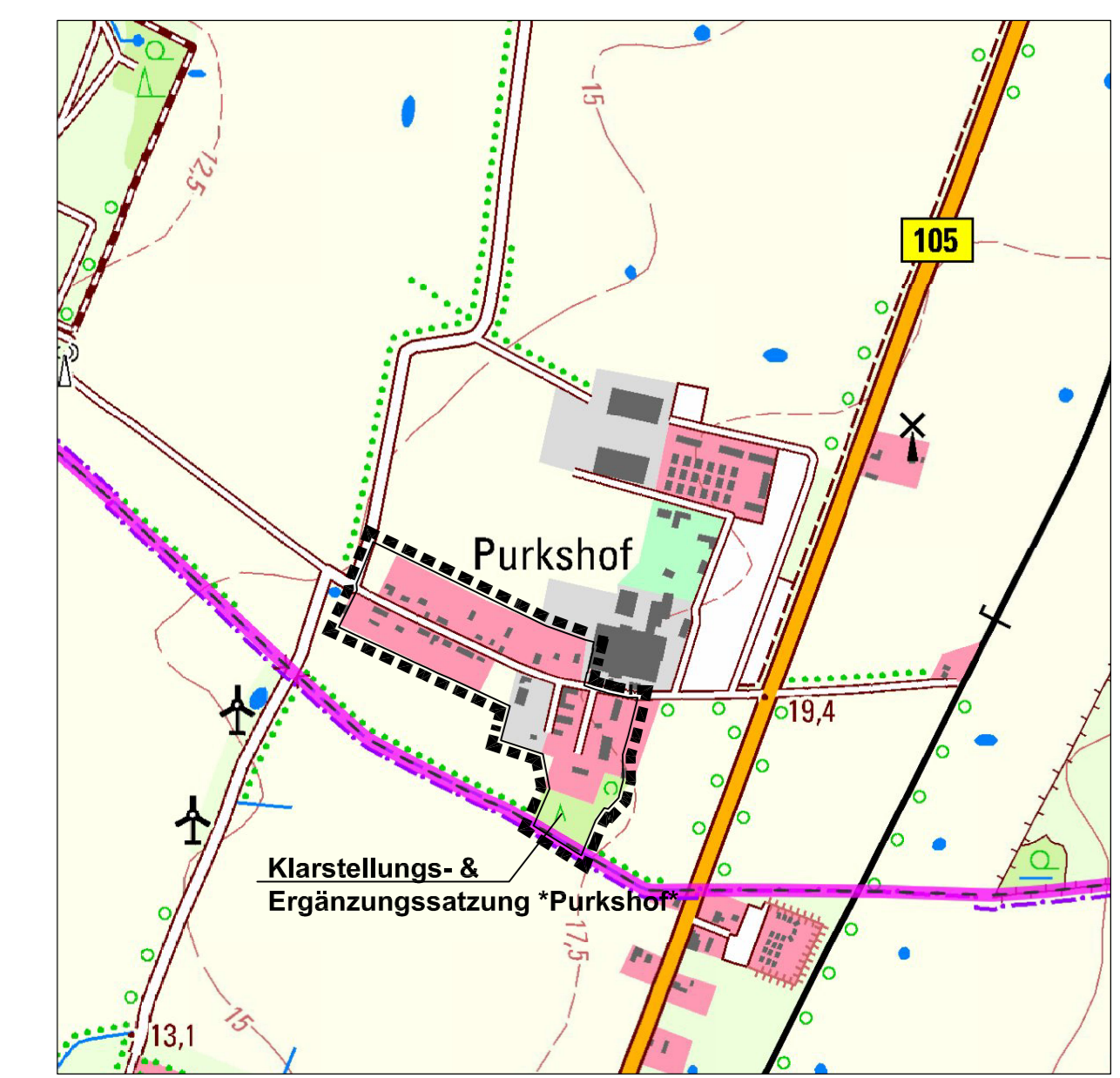
Die Satzung der Gemeinde Rövershagen über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils "Purkshof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rövershagen, den Dr. Verena Schöne
Bürgermeisterin (Siegelabdruck)

Der Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 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 am durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom bis zum sowie im Internet unter <https://www.amt-rostocker-heide.de/In-Auslegung-befindliche-Bauleitpläne-und-staedtebauliche-Satzungen/> am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswidrigkeiten des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Rövershagen, den Dr. Verena Schöne
Bürgermeisterin (Siegelabdruck)

Übersichtskarte M: 1 : 10.000



ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbb
Lloydstraße 3
17192 Waren (Mürit)z
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10
ign+architekten
ingenieure

Satzung der Gemeinde Rövershagen
Amt Rostocker Heide
(Landkreis Rostock)
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Purkshof*
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB