

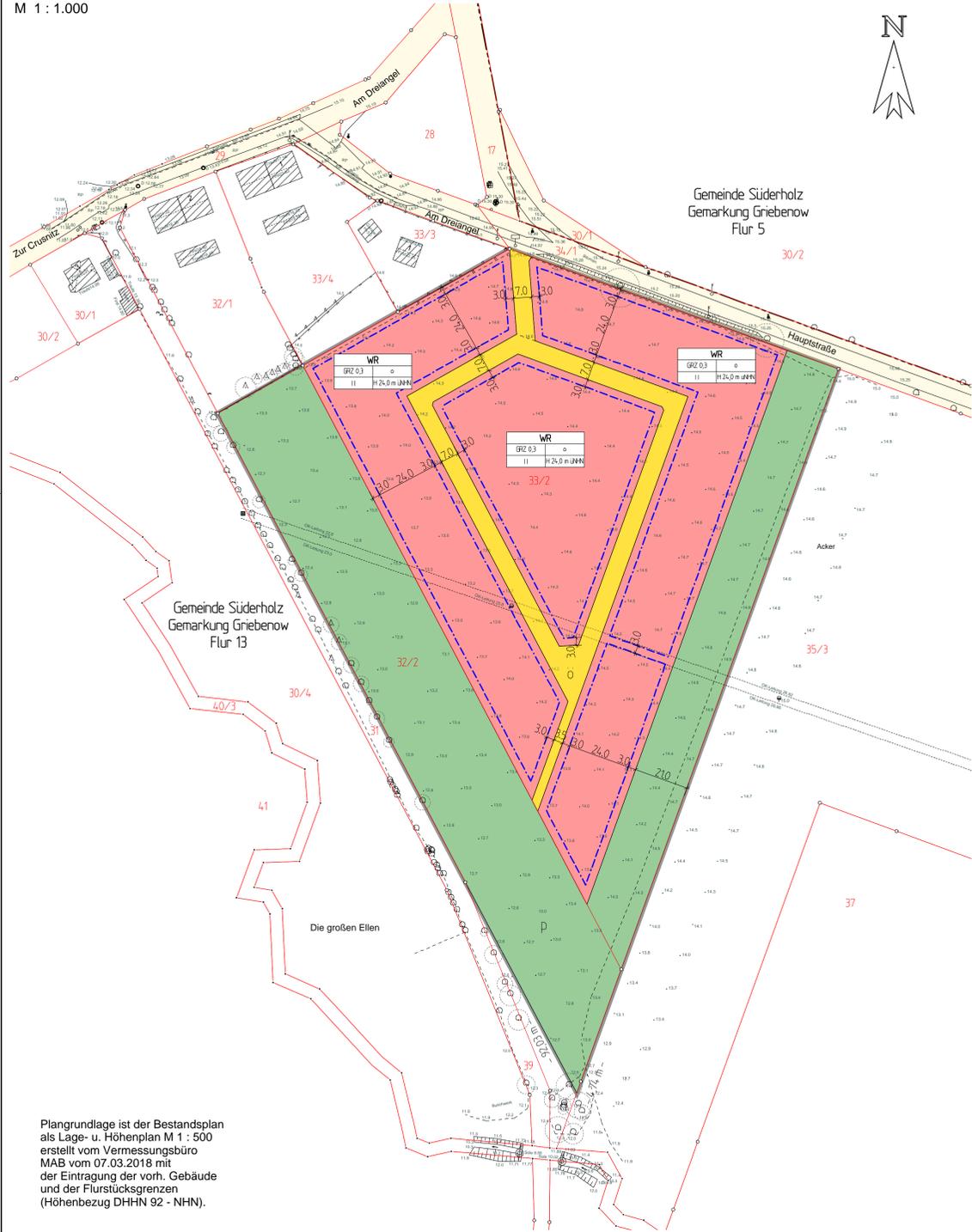
VORENTWURF zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 19 Wohnbebauung "Am Bachgraben in Kreuzmannshagen"

der Gemeinde Süderholz für das Plangebiet südöstlich anschließend an die Ortslage Kreuzmannshagen, südlich der Kreisstraße K20 und östlich des Bachgrabens, auf den Flurstücken 32/2 (teilweise) und 33/2 der Flur 13 der Gemarkung Griebenow.

Auf der Grundlage des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom . 2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 Wohnbebauung "Am Bachgraben in Kreuzmannshagen" der Gemeinde Süderholz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

gem. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung

WR	Reines Wohngebiet	gem. §3 BauNVO
-----------	-------------------	----------------

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß	gem. §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II	Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaß	gem. §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
H 24,0 m üNN	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m über NHN	gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

3. Bauweise und Baugrenzen

o	offene Bauweise	gem. §22 Abs. 2 BauNVO
---	Baugrenze	gem. §23 Abs. 3 BauNVO

6. Verkehrsflächen

o	öffentliche Straßenverkehrsfläche	gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
----------	-----------------------------------	-----------------------------

9. Grünflächen

p	private Grünflächen	gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
----------	---------------------	-----------------------------

15. Sonstige Planzeichen

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 19	gem. §9 Abs. 7 BauGB
----------	---	----------------------

16. Darstellungen ohne Normcharakter

Griebenow	Gemarkung		vorrh. Verkehrsflächen
Flur 13	Flurbezeichnung		Gebäudebestand
33/2	Flurstücksbezeichnung		Geländehöhe in m über NHN
---	Flurgrenze		Umringungsmaße in m
---	Flurstücksgrenze		Firsthöhe der baulichen Anlage in m über NHN
o	abgemarkter Grenzpunkt		Traufhöhe der baulichen Anlagen in m über NHN
o	nicht abgemarkter Grenzpunkt		

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Das Baugebiet dient gem. §3 Abs. 1 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ WR dem Wohnen.
 - Zulässig sind (§3 Abs. 2 BauNVO):
 - Wohngebäude,
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden (§3 Abs. 3 BauNVO):
 - Läden und nicht störendes Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im WR auf 0,3 festgesetzt.
 - Die Zahl der Vollgeschosse wird im WR auf II als Höchstmaß gem. §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgesetzt.
 - Die Höhe baulicher Anlagen wird gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO im WR auf max. 24,0 m über NHN (DHHN 2016) festgesetzt.
- Bauweise** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Im WR wird eine offene Bauweise (o) gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §23 BauNVO)
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen im Sinne des §12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§23 Abs. 5 BauNVO) nicht vor der straßenseitigen Bauflucht des Hauptgebäudes treten. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Gehölzennahme: Auf den Flächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Vermeidung von „Fallen“: Tiefbauwerke und -Installationen wie Schächte, Baugruben, Etc. sind mit entsprechenden Abdeckungen (z.B. Gitter mit einer Maschenweite von 3-4 mm) zu sichern. Es können auch Ausstiegshilfen (z.B. griffige Holz Bretter oder Lochbleche) als Rampen angebracht werden. (Keller-)Treppen sollten über eine schmale Rampe am Rand vertigen über die Amphibien selbstständig herausklettern können. Baugruben oder Kabelgräben, die über Nacht offenbleiben, sind mit Ausstiegshilfen auszustatten und am nächsten Morgen durch das Baupersonal zu kontrollieren. Tiere, die sich über Nacht in diesen „Fallen“ verirrt habe, sind umgehend freizulassen. Bei längerem Baustopp (auch über das Wochenende) sind Baugruben durch Schutzzäune zu sichern.
 - Technisch einwandfreier Zustand von Baufahrzeugen und Geräten: Vor Beginn von erforderlichen Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt. Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszuwaschen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren. Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen.
 - Ausgleichsmaßnahme - Ökoko: Der Kompensationsbedarf von 46.061 m² KfA (Kompensationsflächenäquivalent) ist durch ein Ökoko in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ auszugleichen.
- Artenschutz** (gem. §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG)
 - Vermeidungsmaßnahmen:
 - FM-VM 1: Nächtliches Kunstlicht ist nur wenn nötig und in Bereichen, die dringend notwendig sind, zulässig. Die Beleuchtungsdauer ist auf die Zeit, in der die Beleuchtung für den Menschen notwendig ist, zu beschränken oder mit Bewegungsmeldern zu arbeiten. Es sollen zudem gerichtete Lampen verwendet werden, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und die Beleuchtung angrenzender Fledermauslebensräume verhindern.
 - BV-VM 1: Baufeld- und Wegetrassenvorbereitung sind außerhalb der Brutzeit (01.09. bis 28.02.) durchzuführen. Sollte das Abtragen des Bodens bis in den März dauern, sind die Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen. Wird das Arbeiten nur in der Brutzeit (März bis Ende August) möglich, ist eine begleitende ökologische Bauüberwachung erforderlich.
 - BV-VM 2: Bei Fensterscheiben über 8 m² und Glaskonstruktionen über Eck sind undurchsichtige Glasmaterialien, Fenster mit geeigneten Winkeln oder die Verwendung von Aufdrucken und Markierungen zu verwenden.
 - BV-VM 3: Das Baufeld sowie die Wegetrassen sind außerhalb der Brutzeit (September bis Ende Februar/Anfang März) vorzubereiten. Der Lichtraumprofilsschnitt der Sträucher und Gehölzennahmen sind vor Ende Februar durchzuführen. Sollte ein Beginn der Arbeiten nur nach Beginn der Brutzeit möglich sein, ist entsprechendes Fachpersonal für die Kontrolle der Sträucher und Bäume einzusetzen (ökologische Bauüberwachung).

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2022 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Satzung zum Bebauungsplan der Gemeinde Süderholz beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 30.12.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Süderholzer Blatt“ Nr. 384 und auf der Internetseite der Gemeinde Süderholz, unter www.suederholz.de/bauen-wohnen/bekanntmachungen-nach-baugesetzbuch.

Süderholz, . 2024 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPlG M-V mit Schreiben vom 09.02.2023 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 27.03.2023.

Süderholz, . 2024 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom . 2024 bis zum . 2024 (während folgender Zeiten: (Mo. von 13:00 bis 17:00 Uhr, Di. von 08:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr, Do. von 08:00 bis 12:00 Uhr oder nach telefonischer Absprache) nach §3 Abs. 1 öffentlich in der Gemeinde Süderholz (Verwaltungssitz Poggenдорf, Rakower Str. 1, 18516 Süderholz OT Poggenдорf) durchgeführt worden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Süderholzer Blatt“ Nr. vom . 2024 und auf der Internetseite der Gemeinde Süderholz unter www.suederholz.de/bauen-wohnen/bekanntmachungen-nach-baugesetzbuch erfolgt. Darüber hinaus war die Einsichtnahme im o. g. Zeitraum im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.gesdaten-mv.de/BauPlanPlana> möglich.

Süderholz, . 2024 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom . 2024 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am . 2024 gemäß §2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Süderholz, . 2024 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am . 2024 den Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Süderholz, . 2024 Der Bürgermeister
- Der Entwurf zum Bebauungsplan sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom . 2024 bis zum . 2024 (während folgender Zeiten: (Mo. von 13:00 bis 17:00 Uhr, Di. von 08:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr, Do. von 08:00 bis 12:00 Uhr oder nach telefonischer Absprache) nach §3 Abs. 2 öffentlich in der Gemeinde Süderholz (Verwaltungssitz Poggenдорf, Rakower Str. 1, 18516 Süderholz OT Poggenдорf) ausgelegen. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Süderholzer Blatt“ Nr. vom . 2024 und auf der Internetseite der Gemeinde Süderholz unter www.suederholz.de/bauen-wohnen/bekanntmachungen-nach-baugesetzbuch erfolgt. Darüber hinaus war die Einsichtnahme im o. g. Zeitraum im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.gesdaten-mv.de/BauPlanPlana> möglich.

Süderholz, . 2024 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom . 2024 nach §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am . 2024 gemäß §2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Süderholz, . 2024 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am . 2024 geprüft und die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom . 2024 mitgeteilt worden.

Süderholz, . 2024 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am . 2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom . 2024 gebilligt.

Süderholz, . 2024 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am . 2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, . 2024 ObVI Frank
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgestellt.

Süderholz, . 2024 Der Bürgermeister
- Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am . 2024 im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Süderholzer Blatt“ Nr. vom . 2024 und auf der Internetseite unter www.suederholz.de/bauen-wohnen/bekanntmachungen-nach-baugesetzbuch tritt der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Ablauf des . 2024 in Kraft. Darüber hinaus ist die Einsichtnahme im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.gesdaten-mv.de/BauPlanPlana> möglich. In der Bekanntmachung ist die Stellungnahme mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist bekannt gemacht worden und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) und auf die Bestimmung des §5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.

Süderholz, . 2024 Der Bürgermeister

Hinweise

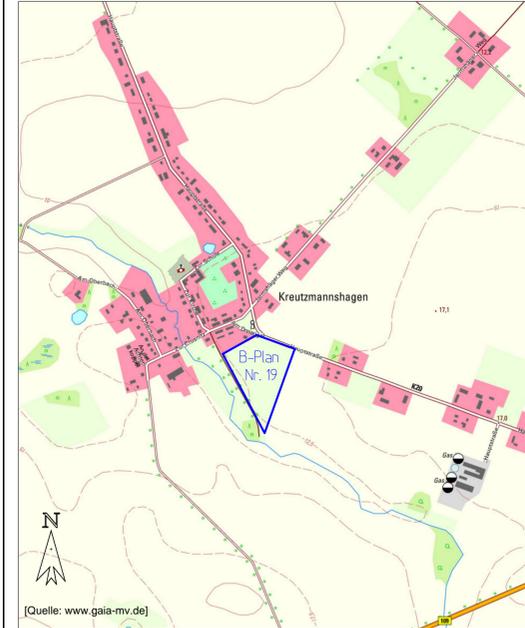
Das Regenwasser ist im Plangebiet zu versickern. Der Nachweis über die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Für das Plangebiet gilt der gesetzliche Baumschutz gem. §16 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V).

Nachrichtliche Übernahmen nach §9 Abs. 6 BauGB

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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Übersichtskarte

M 1 : 10.000



Bebauungsplan Nr. 19 Wohnbebauung "Am Bachgraben in Kreuzmannshagen" der Gemeinde Süderholz (VORENTWURF)

KAWO Ing
KAWO Ing GmbH
Albert-Schweitzer-Str. 11
18442 Wendorf
tel.: +49 (0) 3831-46399-50
email: info@kawo-ing.de
web: www.kawo-ing.de

12.07.2024