

# SATZUNG

## der Gemeinde Banzin Landkreis Ludwigslust

über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet des Ortsteils Banzin entspr. § 34 Abs. 4, Satz 1, Ziff. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG

*gestr. entspr. Genehmig. v. 16.03.97  
dHr LK LWL AB: 006/04/97*

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 26. April 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Ludwigslust folgende Satzung für das Gebiet des Ortsteils Banzin erlassen:

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der, in der beigefügten Karte, eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- (2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

#### Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung des Landrates des Landkreises Ludwigslust in Kraft.

#### Verfahrensvermerke:

1. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Bürger wurden in einem Verfahren entspr. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.



den, 21.02.97

*[Signature]*  
- Bürgermeister -

2. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

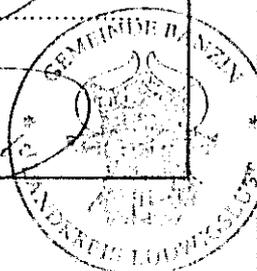
Gemeinde Banzin



den, 21.02.97

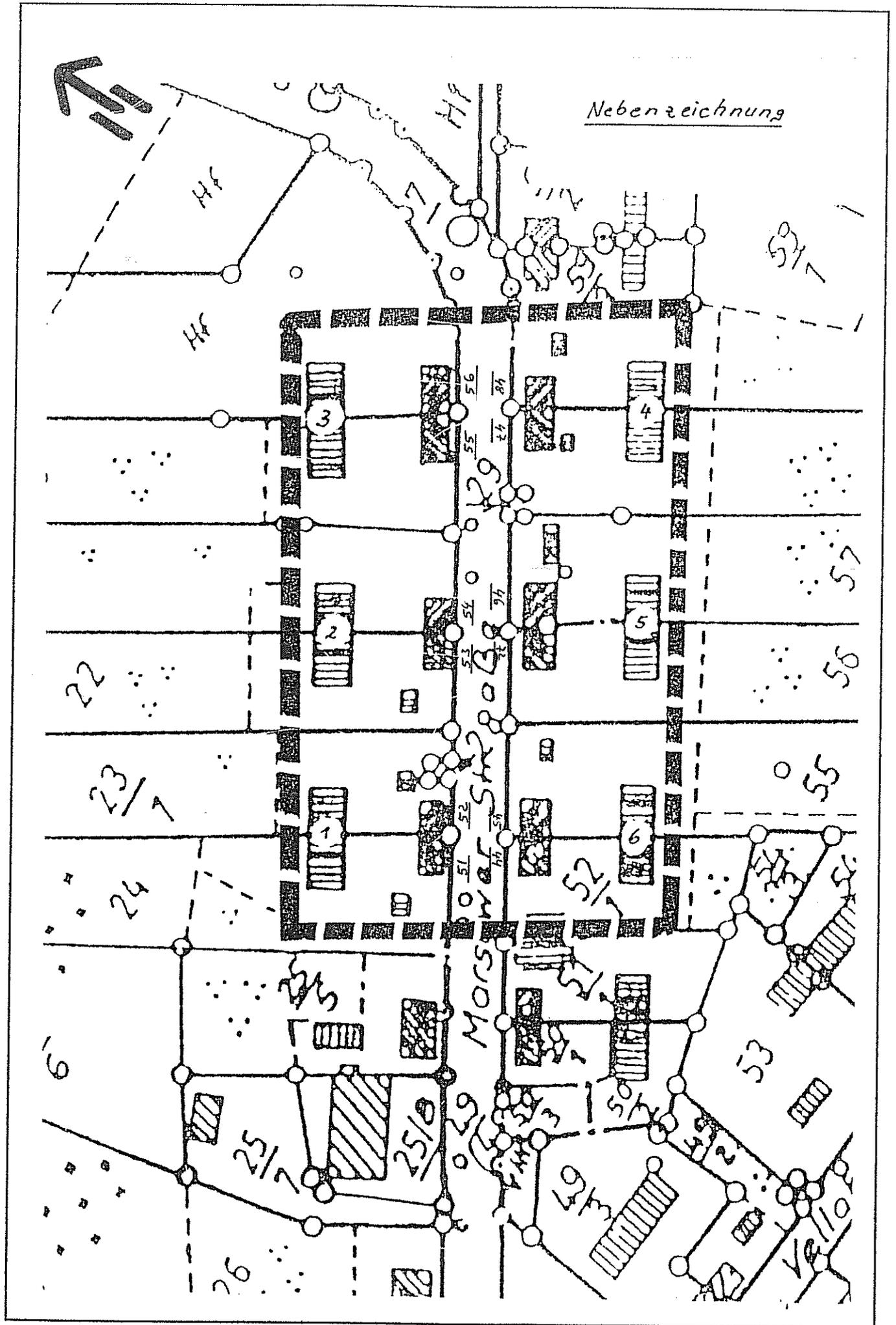
*[Signature]*  
- Bürgermeister -

ausgefertigt am: 18.03.97





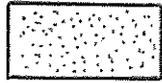
Nebenzeichnung



### Zeichenerklärung:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung



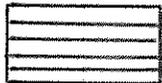
private Grünfläche



Fläche entspr. § 34 Abs. 4, Satz 1, Ziff. 1 und 3 BauGB



Fläche entspr. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG



Wirtschaftsgebäude

1 - 6

Numerierung Wirtschaftsgebäude

44-48, 51-56, 72

Hausnummer

### Textliche Festlegungen:

#### **- Für den Bereich der Marsower Straße - (Nebenzeichnung)**

1. Die Nutzungsänderungen der zulässigerweise errichteten Wirtschaftsgebäude 1 bis 6 zu Wohnzwecken sind zulässig (§ 9 Abs. 1 BauGB).
2. Je Wirtschaftsgebäude sind max. 2 Wohnungen (1 Wohnung pro Grundstück) zulässig (§ 9 Abs. 1, Ziff. 6 BauGB).
3. Die äußere Gestalt der Wirtschaftsgebäude ist im wesentlichen zu erhalten (§ 86 LBauO M-V).

#### **- Für den Bereich Vellahner Weg - (Fläche entspr. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG)**

1. Es ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden zulässig (§ 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG).
2. Ausgleich (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG)
  - 2.1. Bei Bauvorhaben sind als Ausgleich
    - für je 50m<sup>2</sup> versiegelte Fläche entweder ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, StU 12 - 14 cm (gemessen in 1 m Höhe) oder
    - je m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 0,5 m<sup>2</sup> einheimische, standortgerechte Hecke, H 100 - 125 cm, bevorzugt auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen.

## **Erläuterungen**

### **zur Satzung über die Festlegung und Abrundung des Ortsteils Banzin**

#### **Inhaltsverzeichnis**

1. Planungsgrund
2. Geltungsbereich
3. Festsetzungen
  - 3.1 Nutzungsänderung der Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken
  - 3.2 Zulässigkeit von ausschließlich Wohngebäuden
  - 3.3 Ausgleich
  - 3.4 Grünflächen

#### **1. Planungsgrund**

Parallel zur Flächennutzungsplanaufstellung wird durch diese Satzung genau definiert, in welchen Bereichen des Ortsteils Banzin eine Bebauung nach § 34 BauGB ohne weitere Bauleitplanung möglich ist. Für den Bürger oder mögliche Investoren wird die Rechtssicherheit damit deutlich erhöht.

#### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich erstreckt sich lediglich über den Ortsteil Banzin. Auf diesen Bereich soll auch nach den Aussagen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes die Bebauung der Gemeinde Banzin konzentriert werden. Splittersiedlungen verbleiben im Außenbereich.

Eine Bebauung nach § 34 BauGB ist außerhalb des Satzungsgebietes zunächst nicht gewollt, auch wenn die Flächen zum Teil im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Diese zusätzlichen Bauflächen werden für den mittelfristigen Bedarf vorgehalten. Kurzfristig sollen vorhandene Baulücken geschlossen werden.

#### **3. Festlegungen**

##### **3.1 Nutzungsänderung der Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung soll im Bereich der Marsower Straße (Nebenzeichnung) eine Wohnnutzung der rückwärtigen Wirtschaftsgebäude zugelassen werden. Dies ist aus der Sicht der Gemeinde erforderlich, da auf Grund des Rückganges der Landwirtschaft die vorhandenen Wirtschaftsgebäude in Ihrer jetzigen Funktion unter wirtschaftlichen Aspekten nicht mehr erhalten werden können. Zur Erhaltung des historischen Ortsbildes ist die Erhaltung der Wirtschaftsgebäude jedoch unbedingt erforderlich.

##### **3.2 Zulässigkeit von ausschließlich Wohngebäuden**

Da die Aufnahme der Flächen nördlich des Vellahner Weges über das Maß der Satzung nach § 34 BauGB hinausgeht, die Gemeinde aber ein besonderes Interesse an der Bebauung dieser Flächen besitzt (Flächen sind ortsüblich erschlossen), wird hier von der Möglichkeit Gebrauch

gemacht, eine Bebauung entspr. dem § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG zu ermöglichen. Dies ist jedoch nur eingeschränkt möglich. D.h. die angrenzenden Flächen müssen überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sein und es ist nur eine Bebauung zu Wohnzwecken auf diesen Flächen zulässig.

### 3.3 Ausgleich

Um den Eingriff in die oben genannten, nördlich des Vellahner Weges gelegenen Flächen im Außenbereich entspr. § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ausgleichen zu können wird folgendes textlich festgesetzt:

- für je 50 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche sind entweder ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, StU 12 - 14 cm (gemessen in 1 m Höhe) oder
- je m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 0,5 m<sup>2</sup> einheimische, standortgerechte Hecke, H 100 - 125 cm, bevorzugt auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen

Bedeutende Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen, Feldgehölze, Hecken und Knicks sind nach Möglichkeit zu erhalten, denn sie dienen dem Naturhaushalt und gestalten das Landschaftsbild positiv.

### 3.4 Grünflächen

Die privaten Grünflächen prägen das Ortsbild in erheblichem Maße. Daher wird diese Nutzung textlich festgesetzt, um diese auch rechtlich zu sichern.



Banzin, den

18.03.97

*[Handwritten signature]*

- Bürgermeister -

Gemeinde Banzin

**Bekanntmachung der Genehmigung entsprechend § 246a Abs. 1 Ziffer 4 Satz 7 BauGB der Abrundungssatzung der Gemeinde Banzin für den OT Banzin**

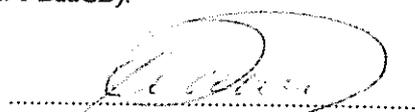
Die von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 27.01.1997 beschlossene Satzung der Gemeinde Banzin wurde mit Verfügung des Landkreises Ludwigslust vom

12.03.1997 AZ 006/04/1997 genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekannt gemacht. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die genehmigte Satzung ab diesem Tag im Amt Vellahn, Dr.-Robert-Koch-Straße 1, 19260 Vellahn während der Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahren- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

( Siegel )

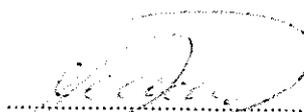
  
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerk:

Ausgehängt am: 12.03.97

Abzunehmen am: 17.04.97

( Siegel )

  
Unterschrift

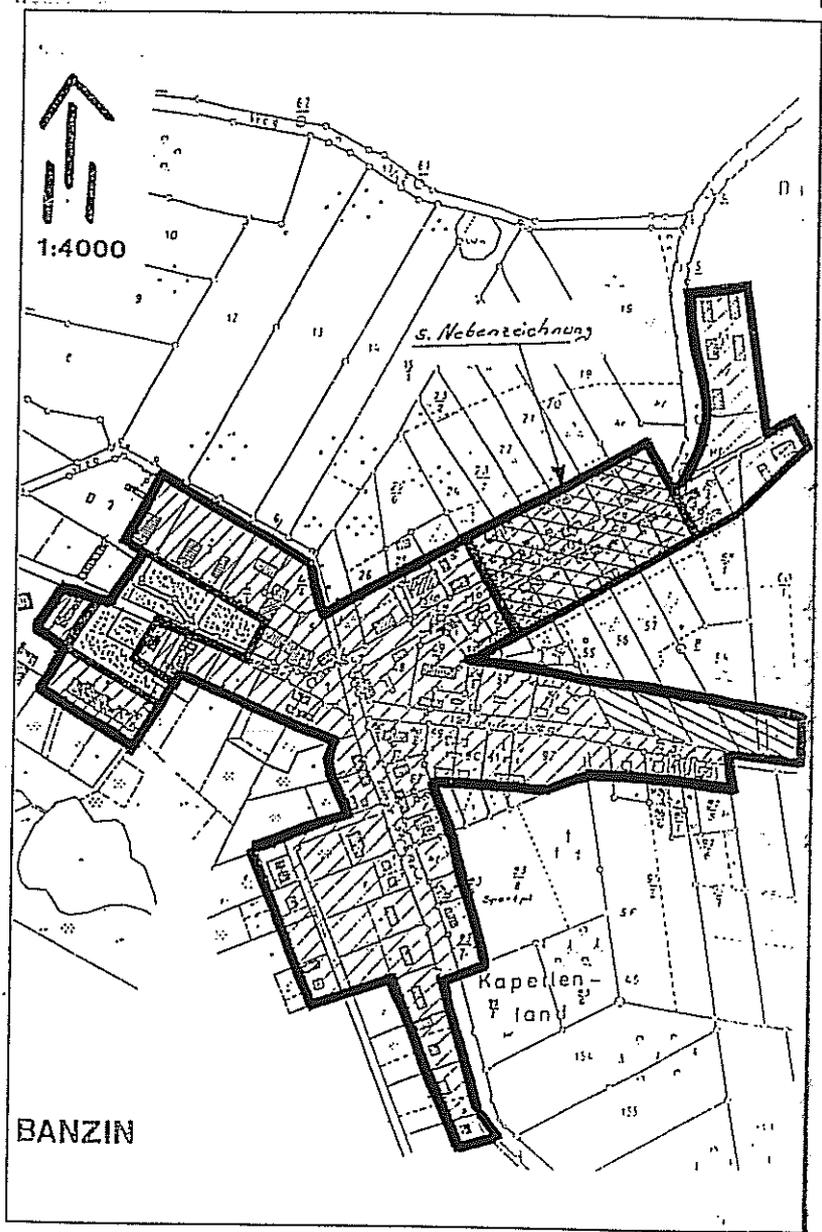
Abgenommen am: 07.04.97



  
Unterschrift

**SATZUNG**  
der Gemeinde Banzin  
Landkreis Ludwigslust

über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet des Ortsteils Banzin entspr. § 34 Abs. 4, Satz 1, Ziff. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG



Textliche Festlegungen:

- Für den Bereich der Marsower Straße -  
(Nebenzeichnung)

1. Die Nutzungsänderungen der zulässigerweise errichteten Wirtschaftsgebäude 1 bis 6 zu Wohnzwecken sind zulässig (§ 9 Abs. 1 BauGB).
2. Je Wirtschaftsgebäude sind max. 2 Wohnungen (1 Wohnung pro Grundstück) zulässig (§ 9 Abs. 1, Ziff. 6 BauGB).
3. Die äußere Gestalt der Wirtschaftsgebäude ist im wesentlichen zu erhalten (§ 86 LBauO M-V).

- Für den Bereich Vellahner Weg -  
(Fläche entspr. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG)

1. Es ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden zulässig (§ 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG).
2. Ausgleich (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG)
  - 2.1. Bei Bauvorhaben sind als Ausgleich
    - für je 50m<sup>2</sup> versiegelte Fläche entweder ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, StU 12 - 14 cm (gemessen in 1 m Höhe) oder
    - je m<sup>2</sup> versiegelte Fläche 0,5 m<sup>2</sup> einheimische, standortgerechte Hecke, H 100 - 125 cm, bevorzugt auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen.