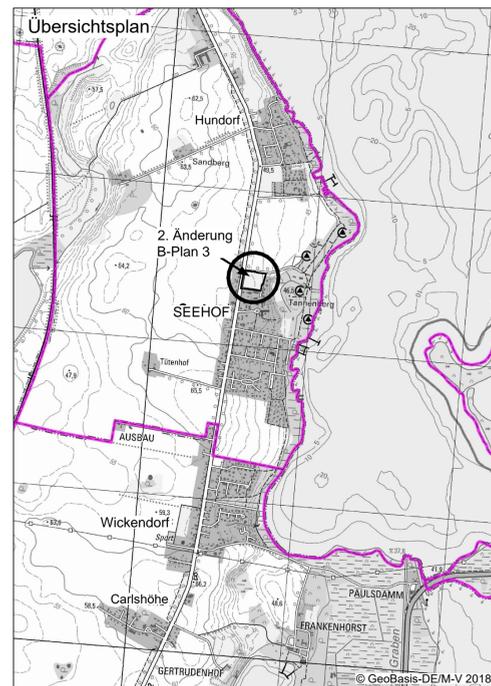
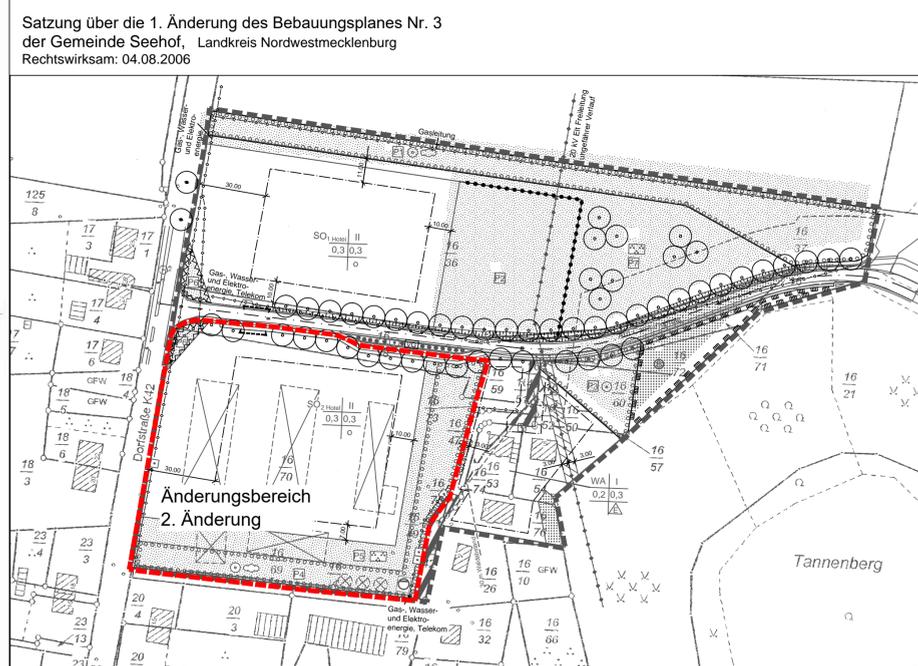
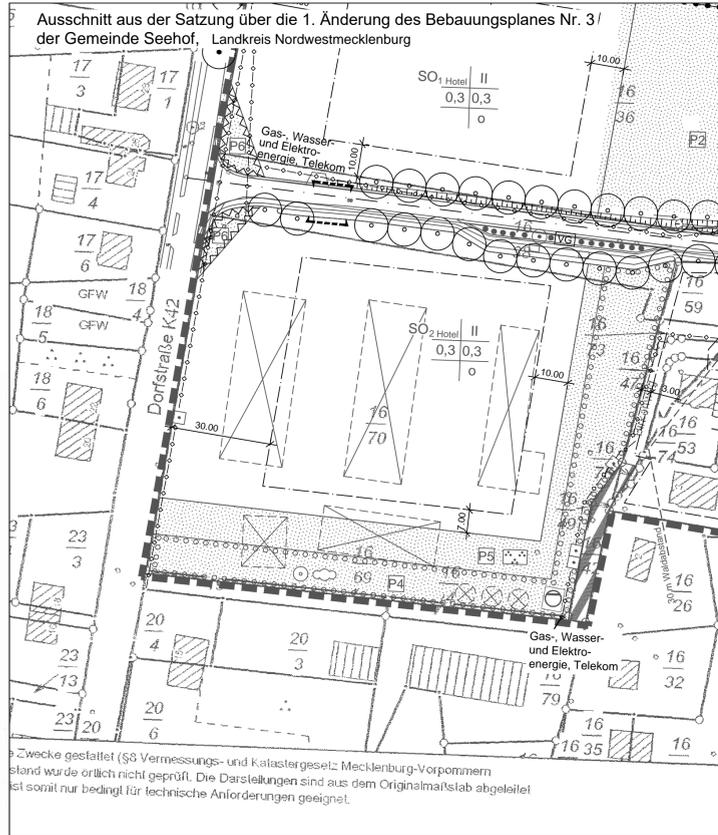


Satzung der Gemeinde Seehof über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für den Teilbereich südlich der Straße Am Zeltplatz, begrenzt durch den Birkenweg im Osten und Süden, der Dorfstraße im Westen nach § 13a BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **15.05.2018**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom **04.05.2018** bis **16.05.2018** und im Internet <https://www.luetzow-luebstorf.de>.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom **22.08.2018** beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am **24.07.2018** beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Seehof für den Teilbereich südlich der Straße Am Zeltplatz, begrenzt durch den Birkenweg im Osten und Süden, der Dorfstraße im Westen nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom **27.08.2018** bis einschließlich **27.09.2018** im Amt Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist vom **10.08.2018** bis **27.09.2018** durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet <https://www.luetzow-luebstorf.de> mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Seehof für den Teilbereich südlich der Straße Am Zeltplatz, begrenzt durch den Birkenweg im Osten und Süden, der Dorfstraße im Westen nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am **29.01.2019** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am **29.01.2019** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Seehof für den Teilbereich südlich der Straße Am Zeltplatz, begrenzt durch den Birkenweg im Osten und Süden, der Dorfstraße im Westen nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **29.01.2019** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Der katastrmäßige Bestand innerhalb des Änderungsbereichs der 2. Änderung am **15.04.2019** wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Seehof für den Teilbereich südlich der Straße Am Zeltplatz, begrenzt durch den Birkenweg im Osten und Süden, der Dorfstraße im Westen nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausfertigt.
- Der Beschluss der Satzung 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 gemäß Hauptsatzung vom **30.4.2019** in **§ 15.5.2019** durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet <https://www.luetzow-luebstorf.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Preamble
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **29.01.2019** folgende Satzung der Gemeinde Seehof über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für den Teilbereich südlich der Straße Am Zeltplatz, begrenzt durch den Birkenweg im Osten und Süden, der Dorfstraße im Westen nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 Tourismus
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 0,5 Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 o Bauweise
 — Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
 soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Ö/P öffentliche/private Grünfläche

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen Bäume Sträucher
 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Erhaltung Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Stellplätze

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
 Sichtdreieck (§ 9 Abs. 6 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
 Wohn-/Nebengebäude
 Grundstücksgrenzen
 Flurstücksnummer
 Bemaßung
 unterirdische Leitungen

Abwasserpumpstation
 Hydrant
 Alleebaum

NUTZUNGSCHABLONE
 Gebietscharakter mit Nummerierung
 Zweckbestimmung
 Sonderbaufläche
 Grundflächenzahl
 Bauweise
 Geschossigkeit

Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird für den Bereich der 2. Änderung Folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - ist eine Kindertagesstätte mit den dazugehörigen Außenanlagen und Stellplätzen zulässig.
 - Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient das sonstige Sondergebiet „Tourismus“ zur Unterbringung touristisch genutzter Anlagen.
 - Im Sondergebiet „Tourismus“ sind zulässig:
 - Indoor- und Outdoor-Sportanlagen und Indoor-Spielflächen,
 - Wellness- und Wellness-Einrichtungen und
 - Stellplätze.
 - Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports zwischen der Straße Am Zeltplatz und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
 - Grünflächen**
 - Die privaten Grünflächen P5.1 und P5.2 sind als Rasenflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Pflanzungen, auch Pflanzungen die sich aus anderen Festsetzungen ergeben, sind zulässig. Die Pflanzung der Gehölze im Bereich der Kita (hier P5.1) ist auch mit Obstgehölzen (Sträucher und Bäume) zulässig.
 - In den privaten Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen P4, P4n1 und P4n2 sind einheimische Bäume und Sträucher entsprechend Pflanzliste in einer Pflanzliste von 1 Gehölz je 5m² heckenartig anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Bestandsgehölze können erhalten werden und dann als Bilanzanteil angerechnet werden.
 - Die private Grünfläche Nr.6 ist unter Berücksichtigung der Bestandsgehölze mit Rasen oder Gehölzen zu begrünen. Belange der Verkehrssicherheit sind zu berücksichtigen. Im Sichtdreieck sind nur bodendeckende Gehölze zulässig.
 - Die öffentliche Grünfläche Ö ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Zugunsten des Leitungsschutzes sind Gehölzrodungen zulässig. Belange der Verkehrssicherheit sind zu berücksichtigen.
 - Als Baumplantungsmaßnahmen (insgesamt 45 Str.) zum Ausgleich an der Straße „Am Zeltplatz“ sind 17 Bäume der Gemeinbedarfsfläche (Flurstück 16/90) und 23 Bäume dem verbleibenden Grundstück des SO2 (Flurstück 16/90) zugeordnet. Dabei sind 3 Bäume auf dem Flurstück 16/38 im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und 9 Bäume vor dem verbleibenden Grundstück des SO2 einzuordnen. Weitere 5 Bäume sind vor dem Grundstück 16/93 einzuordnen und diesem zugeordnet.
 - Pflanzliste

Bäume, Hochstamm, 16- 18 cm Stammumfang	Sträucher, Höhe 60-100 cm
Winterlinde - Tili cordata	- Corylus avellana
Stieleiche - Quercus robur	- Cornus alba
Weißdorn - Malus silvestris	- Crataegus monogyna
Feldahorn - Acer campestre	- Prunus spinosa
Eberesche - Sorbus aucuparia	- Lonicera xylosteum
	- Rhamnus frangula
	- Euonymus europaeus
	- Rosa canina
	- Sambucus nigra
	- Viburnum opulus

- Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
 - Zum Schutz der Böden vor Verdichtung, sind die Grünflächen während der Bauzeit mit einem festen Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel) auch in der Phase der Baufeldfreimachung oder bei Zwischenarbeiten vor Befahren zu schützen.
 - Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen ausgeschlossen.
- Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 In der Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen sind Schlafräume an den der Lärmquelle (Kreisstraße 42 - Dorfstraße) abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen so auszubilden, dass die erforderlichen Schalldämm-Maße eingehalten werden.
- Hinweise**
 - Allgemeine Hinweise**
 - Die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes sind in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.
 - Im Plangebiet sind über die Besorgnis nicht ausreichend gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinaus keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz dokumentiert, welche unabhängig von Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen zu sanieren wären.
 - Baubaufälle (Bauschutt, Bauteilenabfälle, auch aus Abrissh) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von Abfällen aus Beton, Ziegel, Fliesen, Glas, Metallen, Holzern nach Belastungen getrennt, Kunststoffen und sonstigen Baubauabfällen nach Maßgabe der GewAbfV vorbereitet werden. Gefährliche Abfälle sind jeweils getrennt zu halten. Materialien mit 10 % und mehr Bauschutt sind kein Boden und ebenfalls zu entsorgen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
 - Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
 - Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnliche Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
 - Bei geplanten Baupflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- Artenschutzrechtliche Hinweise**
 - Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
 - Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
 - Der Beginn der Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit vom 15. August bis 29. Februar zulässig.
 - Unmittelbar vor dem Baubeginn der Verkehrsflächen müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in den angrenzenden Freiflächen auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Kopie

Rechtsverbindlich:	16.05.2019
Endfassung:	November 2018
Entwurf:	Juli 2018
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Seehof für den Teilbereich südlich der Straße Am Zeltplatz, begrenzt durch den Birkenweg im Osten und Süden, der Dorfstraße im Westen nach § 13a BauGB	
Kartogrundlage: Gemarkung: Seehof Flurstück: 16/90	Vermessungsbüro Büroingenieur & Mediziner Nordring 15 A 19073 Lützow-Lübstorf Tel.: 0385/645500 Fax: 0385/645502 schwen@vermessung-tm.de
Auftragnehmer: Stadtplaner Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürgergemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung www.buergergemeinschaft.de Tel.: 0385/645500	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Diehl Bürgergemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung www.buergergemeinschaft.de Tel.: 0385/645500
Maßstab: 1 : 1000	