

Satzung der Gemeinde Ganzlin über den Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehmbau in Wangelin“

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Plauer Zeitung" und im Internet <http://www.amtplau.de/> am erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehmbau in Wangelin“ nach § 13a BauGB mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehmbau in Wangelin“ nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom bis einschließlich im Amt Plau am See, Bau- und Planungsamt, Markt 2, 19395 Plau am See, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten sowie im Internet unter www.amtplau.de/ öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt "Plauer Zeitung" am und im Internet unter www.amtplau.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.
 Ganzlin,
 Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Die Gemeindevertretung hat am beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum im Amt Plau am See, Bau- und Planungsamt, Markt 2, 19395 Plau am See, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten sowie im Internet unter www.amtplau.de/ gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt "Plauer Zeitung" am und im Internet unter www.amtplau.de/ mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
 - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB am erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Ganzlin,
 Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

 Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermesser
- 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 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehmbau in Wangelin“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung sowie Umweltbericht wurden gebilligt.
 Ganzlin,
 Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: mit Hinweisen erteilt.
- Der Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehmbau in Wangelin“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigelegten Begründung und Umweltbericht, wird hiernit ausgefertigt.
 Ganzlin,
 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Präambel
 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 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehmbau in Wangelin“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
 SO Bildung Sonstiges Sondergebiet "Bildungsstätte" § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
 GRZ 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 TH 4,5 m Traufhöhe als Höchstmaß
 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
 Baugrenze
 Verkehrsflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

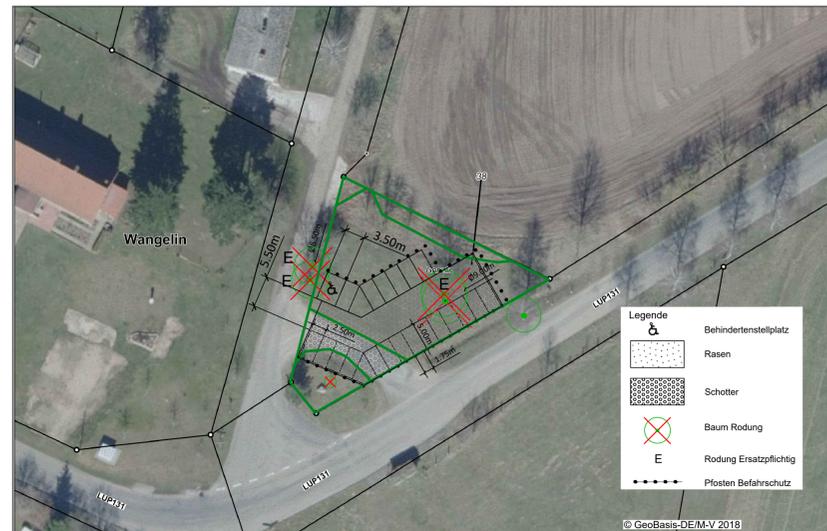
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 private Grünflächen

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 St Stellplätze
 HP Höhenbezugspunkt

Nachrichtliche Übernahme
 § 9 Abs. 6 BauGB
 Löschwasserentnahmestelle
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Ortsteil Wangelin

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
 Wohn-/Nebengebäude
 Vorhandene Flurstücksgrenzen
 Flurgrenze
 Flurstücksnummer
 abzunehmende Bäume
 Bemaßung
 Bestandsbaum

NUTZUNGSSCHABLONE
 SO Bildung Gebietscharakter
 I TH 4,5 m Grundflächenzahl
 Traufhöhe
 Geschossigkeit



Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung
- Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätte“ dient der Unterbringung von Einrichtungen für Kultur und Bildung.
 Zulässig sind:
 - Bildungseinrichtungen,
 - Anlagen für kulturelle Zwecke und Konferenzen,
 - Seminarräume, Büro- und Verwaltungsräume, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen,
 - Werk- und Lagerstätten, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen,
 - Gebäude und Anlagen zur Präsentation, Erprobung und Verarbeitung ökologischer Baustoffe,
 - Gebäude und temporäre/mobile Anlagen (wie Jurten, Zelte, Bauwagen), die der Beherbergung eines wechselnden Personenkreises im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung dienen,
 - Wohnungen für Betriebspersonal soweit sie im Umfang der Zweckbestimmung untergeordnet sind.
- In dem durch Baugrenzen festgesetzten Baufeld 2 (BF 2) ist nur ein Sanitärgebäude zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen
- Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhe des straßenseitig abgemerkten gemeinsamen Grenzpunktes der Flurstücke 18 und 19, als unterer Bezugspunkt bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist die Traufhöhe als Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut.
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und temporäre/mobile Anlagen zulässig.
- Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB
- Die privaten Grünflächen auf dem Flurstück 38, Flur 3, Gemarkung Wangelin sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Stauden und Gehölzflächen sowie Ausstattungselemente sind zulässig.
- Für die 3 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume auf dem Flurstück 38, Flur 3, Gemarkung Wangelin, die zur Herstellung der Stellplatzfläche zu roden sind, sind 3 Stk. einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme innerhalb der privaten Grünflächen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.
- Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB
- Als Ausgleich wird auf das Ökokoonto LUP- 045 „Überführung von Wirtschaftswald in Naturwald-Dauerhafter Nutzungsverzicht alter Laubwälder (Bestandsalter mind. 120 Jahre) auf Mineralstandorten“ in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Großseenlandschaft Großlandschaft Mecklenburgische Großseenlandschaft (41) mit 57,7 KfA von gesamt 33.600 KfA bei verfügbaren 32.460 KfA zurückgegriffen. Vor Satzungsbeschluss ist der Kaufvertrag verbindlich vorzulegen.

Hinweise

- Beginn der Baufeldreimachung vom 1. September bis 15. März.
- Bei Abrissanträgen, Umbauten oder Erweiterungen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.
- Das mit der Sanierung beauftragte Unternehmen ist in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen. Werden Tiere gefunden sind Fledermäuse immer nur mit Handschuhen oder einem sonstigen Schutz gegen Blase anzufassen (Totwurf) Das Tier ist möglichst schnell in eine Notfalldose zu setzen (Schachtel / Karton mit Tuch, Schnachtel sehr gut verschließen, z. B. mit Klebe- oder Gummibanden). Bei Fledermäusen ohne erkennbare Verletzungen sollte am Abend (außer in Frostnächten oder bei Dauerregen) ein Abflugversuch unternommen werden. Das Tier ist in der Abenddämmerung möglichst hoch an eine raue Wand, Holzverschalung oder ein Fenstergerüst zu setzen und zu beobachten, ob es allseitig fliegen kann. Dokumentieren, die Naturschutzbehörde zu informieren bzw. zeitnah nach der Behörde verletzte Tiere zu übergeben! Bei Vorkommen sind 2 Fledermausdacheine oder 2 Spaltenquartiere (FEVE der Fa. Hasseflekt oder gleichwertig) in der Fassade an zu sanierenden / neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen und auf Dauer zu erhalten, so nicht Hygienevorschriften dem widersprechen (Schutz der Gesundheit des Menschen ist zu beachten).
- Es sollten Nisthilfen für die Rauchschnalbe vorgesehen werden (2 Stk. Rauchschnalbenestner Nr. 10 Typ Schwegler). Diese können sowohl an einem geeigneten Übergangstandort, als auch an einem Dauerstandort fachgerecht angebracht werden.

Boden- und Grundwasserschutz

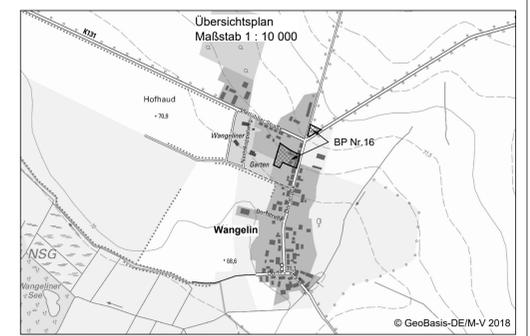
- Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind 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 ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beraumen, auf Meilen fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhergerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
- Bodenverrichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.d.g. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchten Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatte geprüft werden.
- Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und den fertiggestellten Objekten eine geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung erfolgen kann.
- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern ausgeschlossen werden. Bei auftretenden Mängeln mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
- Bei Einbau von Recycling/Abfällen - Technische Regeln - LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - LAGA vom 05.11.2004) zu beachten.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.

Gehölzschutz

- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Traufarbeiten oder ähnlichen der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
- Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Ausmaß der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Nach der Pflanzung ist bei der anschließenden Fertigstellungspflege und den beiden Jahren Entwicklungspflege bei Bedarf zu wässern und der Krautwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen.

Stellplätze

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind auf dem Baugrundstück im Sondergebiet „Bildungsstätte“ 3 Stellplätze herzustellen. Außerhalb des Plangebietes sind entsprechend der Stellplatzbedarfsermittlung 21 Stellplätze (auf dem Flurstück 38, Flur 3, Gemarkung Wangelin) anzulegen, die dem Sondergebiet zugeordnet sind. Die Umsetzung der Maßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.



Endfassung:	
geänderter Entwurf:	15. Juni 2020
Entwurf:	August 2018
Planungsstand	Datum:

Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehmbau in Wangelin“

Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) Gemarkung Wangelin Flur 4	Auftragnehmer: Dipl.-Ing. Martin Proitz Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung Postfach 100000 19395 Plau am See
Maßstab 1:500	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortel Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung Postfach 100000 19395 Plau am See