Bebauungsplan Nr. 16 "Regionale Schule Prohn" der Gemeinde Prohn

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Prohn vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Regionale Schule Prohn“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 19.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Regionale Schule Prohn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom 07.04.2023 bis 20.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V und § 1 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Plananzeige mit Schreiben vom 06.04.2023 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.05.2023 bis zum 03.06.2023 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom 07.04.2023 bis zum 20.04.2023.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.04.2023 nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 "Regionale Schule Prohn" mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 "Regionale Schule Prohn", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung informiert.

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan Nr. 16 "Regionale Schule Prohn", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Prohn, den ..... L. S. Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Regionale Schule Prohn" am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... , den ..... ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

11. Der Bebauungsplan Nr. 16 "Regionale Schule Prohn", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Prohn, den ..... L. S. Bürgermeister

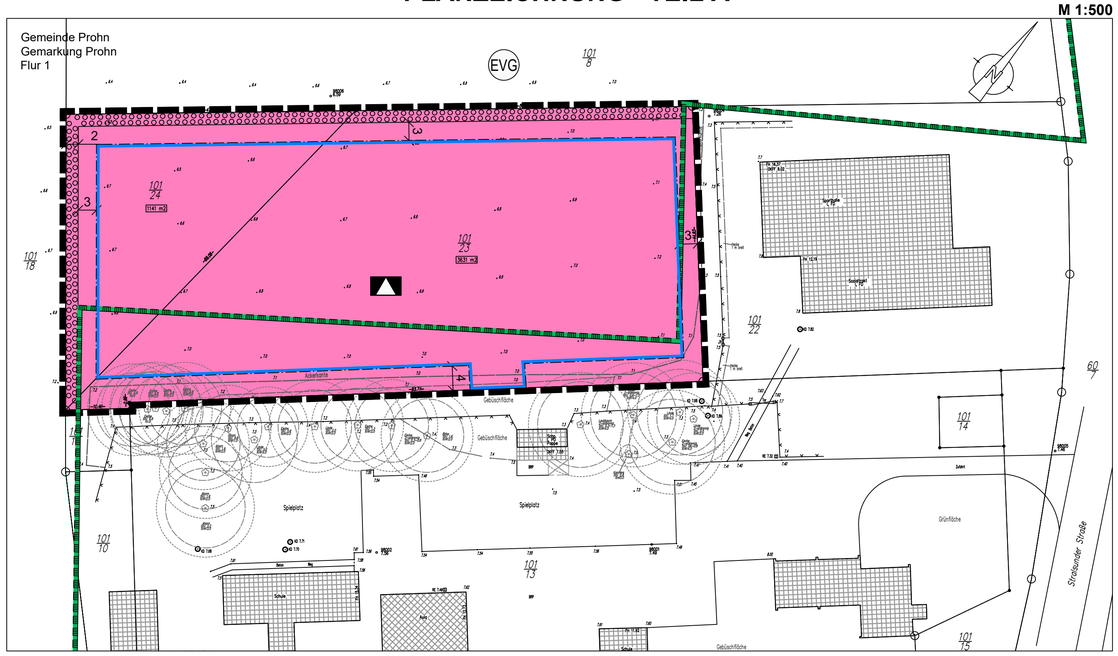
12. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 16 "Regionale Schule Prohn" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 16 "Regionale Schule Prohn" ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Prohn, den ..... L. S. Bürgermeister

PLANZEICHNUNG - TEIL A

M 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze

4. 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 und Abs. 6 BauGB)
4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen: Schule

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)

EVG Europäisches Vogelschutzgebiet
hier: Vogelschutzgebiet DE 1542-401 "Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund"

III PLANGRUNDLAGE

101/23 Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung

Grenzpunkt, vermarkt

Grenzpunkt, unvermarkt

Bestandsgebäude, vermessen mit Maßangaben

Baum, vermessen mit Angabe von Art, Stammumfang und Kronendurchmesser in Metern
Darstellung der Baumkrone zzgl. 1,5 m Puffer

7.09 Höhenpunkt, Höhenangabe im Höhenbezugssystem DHHN 2016 (NHN)

3 m Bemaßung in Metern

Plangrundlage und Plangebiet

Zeichnerische Grundlage ist ein Lage- und Höhenplan des Vermessungs- und Ingenieurbüros Arne Biesterfeldt unter Einarbeitung der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) vom Februar 2023. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 101/23 und 101/24 der Flur 1 der Gemarkung Prohn. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Südwesten und Nordwesten durch Ackerflächen und im Nordwesten und Südosten durch das Schulgelände der Regionalen Schule "An der Prohner Wiek".

HINWEISE

1. Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. BNatSchG wird hingewiesen. Es sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- VM 1 - Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet
  Zum Schutz von Fledermäusen darf die Beleuchtungsstärke der Außenbeleuchtung nicht über das nach EU-Standard erforderliche Mindestmaß hinausgehen. Durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten ist eine störende Lichtausbreitung in angrenzende Räume zu vermeiden. Es sind vollabgeschirmte LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm sowie Intervallschaltungen zu verwenden.
- VM 2 - Bauzeitenregelung
  Die Baufeldfreimachung und die Bauarbeiten müssen zwischen dem 30. November und dem 1. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 1. März zulässig, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine detaillierte Untersuchung des Baufeldes auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden.
- VM 3 - Kollisionsgefahr Fensterscheiben
  Große Fensterfronten sind zur Vermeidung von Individuenverlusten durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen durch reflexionsarme Glassorten (Außenreflexionsgrad von max. 15%), entsprechende Beschichtungen /Folien, Außenjalousien oder ähnlich wirksame Maßnahmen zu versehen. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z. B. Milchglas, zu vermeiden.
- VM 4 - Schutz vor Kleintierfallen
  Um anlagebedingte Tötungen auszuschließen, sind typische Kleintierfallen wie Gullys oder Kabelschächte mit Ausstiegshilfen (Drainagematten, Lochblendschienen, Ausstiegsrohre) zu versehen, die ein Herausklettern ermöglichen. Alternativ sind die Strukturen so zu verschließen, dass ein Hineinfallen verhindert wird. Hier ist die Verwendung von engmaschigen Siebeinsätzen oder Gitterrosten mit schmalen Schlitzen (max. 1,7 cm) oder Kastenrinnen (Schlitzbreite max. 5 mm) zu beachten.

2. Grundwasserbenutzungen/Grundwasserabsenkungen, Erdaufschlüsse/Bohrungen

Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen unter Umständen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen. Arbeiten (z.B. Bohrungen zur Baugrunderkundung), die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Die Neuerrichtung und der Rückbau von Anlagen sind in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.
Innerhalb von Baugruben sowie in ihrer unmittelbaren Nähe (10 m) ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen untersagt. Ein Betanken von Baumaschinen und/oder -fahrzeugen in Baugruben oder in ihrer unmittelbaren Umgebung (10 x 10 m) ist untersagt. Bindemittel, Auffangwannen und ähnliches sind für den Havariefall vorzuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

HINWEISE

4. Wasserhaltungsmaßnahmen
Sollten im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, sind sie gesondert auszuweisen und bei der Wasserbehörde nach § 8 WHG mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Der Verbleib des anfallenden Wassers ist im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

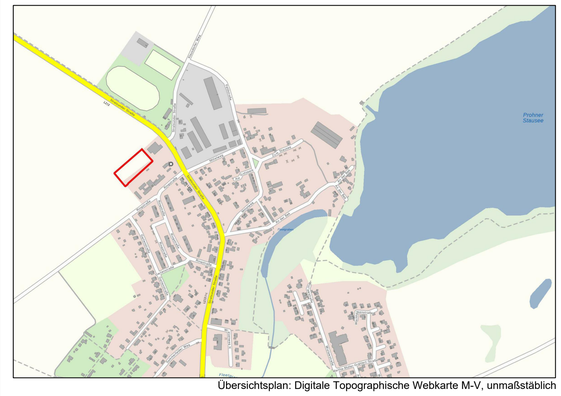
5. Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

6. Externer Ausgleich
Das Kompensationsdefizit von 5.712 Flächenäquivalenten wird durch Abbuchung von dem Ökokonto BRASOR-001 "Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)" erbracht. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Schulträger.

7. Baumfällungen und Gehölzrodungen (§ 39 BNatSchG)
Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Über Ausnahmen entscheidet die Naturschutzbehörde.

8. Gesetzlich geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V)
Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

9. Bodenschutz (§ 202 BauGB)
Unbelasteter Oberboden ist gem. § 202 BauGB während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden.



Übersichtsplan: Digitale Topographische Webkarte M-V, unmaßstäblich

Gemeinde Prohn

Bebauungsplan Nr. 16
"Regionale Schule Prohn"

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Entwurf zur öffentlichen Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Planung Dillmann
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung

Stand: Juli 2023 Maßstab: 1:500