

Satzung der Gemeinde Grebs-Niendorf

Amt Dömitz-Malliß, Landkreis Ludwigslust-Parchim

über den Bebauungsplan Nr. 3 Sondergebiet "Treffpunkt Niendorf"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie die LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 28.10.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 Sondergebiet "Treffpunkt Niendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)

M 1 : 500

Text (Teil B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet Bürgertreff (SoSo BT) (§ 11 BauNVO)

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- Veranstaltungsräume und Aufenthaltsräume
- allgemeine Freizeleinrichtungen, die dem Gebiet dienen
- Backhäuser und Backöfen
- Spielgeräte
- Sitzmöglichkeiten (überdacht und nicht überdacht)

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Oberkante von 5 m, gemessen über der zugehörigen Erschließungsstraße (Straße zur Rognitz), nicht überschreiten. Solaranlagen auf dem Dach können bei technischem Erfordernis diese Höhe überschreiten.

3. Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1. Die in Planzeichnung A gekennzeichneten Bäume sind zum Erhalt festgesetzt und dürfen nicht beschädigt werden. Pflegearbeiten sollen unter Beachtung der ZTV-Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baumpflege), Ausgabe 2017, Herausgeber: FLL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) durchgeführt werden.

2. Abgehende Bäume sind angleich durch neue heimische, standortgerechte Bäume mindestens im Verhältnis 1:1, in der Qualität 3x verpflanzt. Stammumfang mindestens 14-16 cm zu ersetzen.

3. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB 2023) zu berücksichtigen.

Hinweise

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen muss die Beseitigung der Gehölze in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

Denkmalschutz

Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DStSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Naturschutz

1. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatte vorzusehen.

2. Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungeringf/ verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

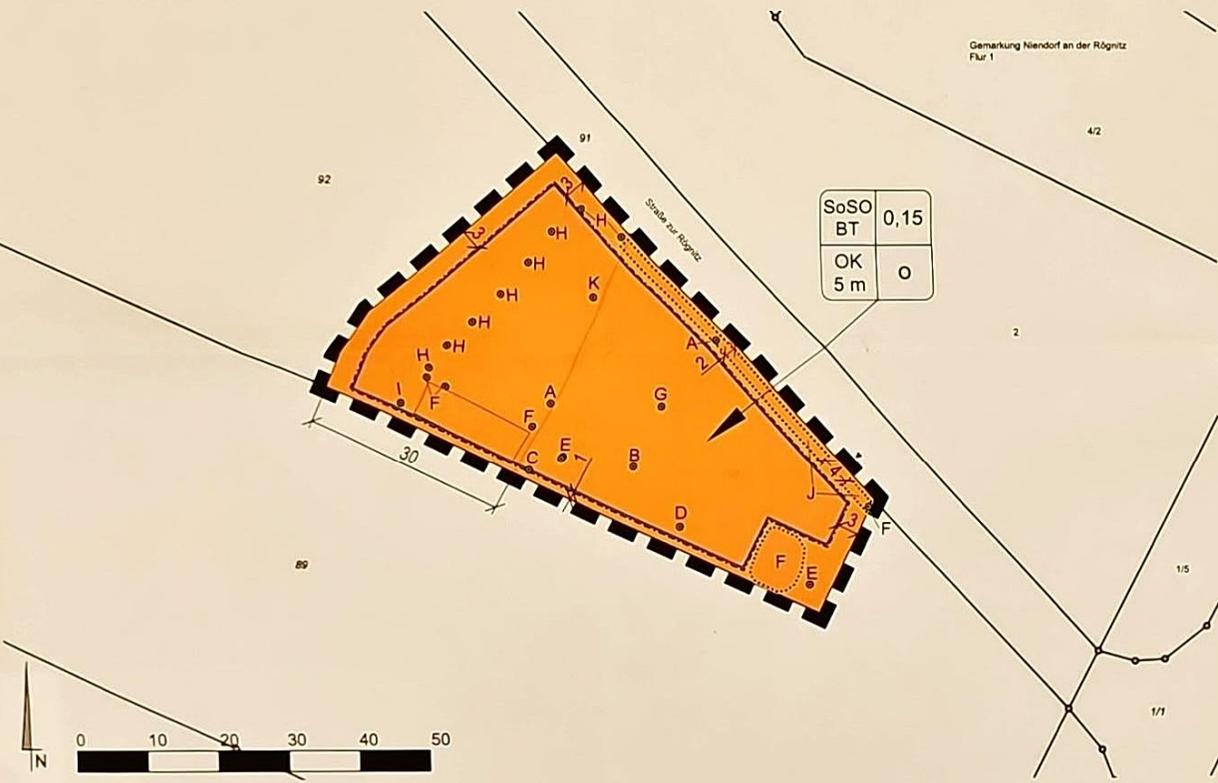
3. Vor Beginn der Bauzeit sind zum Schutz vor der Schadenbegrenzung vor mechanischen Beschädigungen an Einzelbäumen und Gehölzbeständen geeignete Schutzmaßnahmen (Stammschutz bis zur Krone, Bauzaun) anzubringen. Der Stammschutz ist nicht auf die Wurzelanläufe aufzusetzen.

4. Jegliche Baustelleneinrichtungen, Materiallagerplätze, das Abstellen von Baufahrzeugen usw. sind nicht in den Wurzelbereichen der Gehölze festzusetzen. Nötige Pflegearbeiten müssen durch qualifizierten Baumpfleger unter Beachtung der ZTV-Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV - Baumpflege), Ausgabe 2017, Herausgeber: FLL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) durchgeführt werden.

5. Alle abgehenden Pflanzungen sind bis zur nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

6. Aufgrund gesetzlicher Neuregelungen (Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften, vom 18. August 2021), durch Ergänzungen des Bundesnaturschutzgesetzes wird auf diese Belange nachfolgend hingewiesen: § 41a Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen: Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind lechnach und konsensiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten." Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV- armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

SoSo	0,15
BT	
OK	5 m
	o



Zeichenerklärung

- Planzeichen**
- Festsetzungen**
- 0,15 Grundflächenzahl
 - OK 5 m max. zulässige Oberkante über zugehöriger Erschließungsstraße "Straße zur Rognitz"
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - zu erhaltender Baum
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und Hecken
 - Einfahrt

Darstellung ohne Normcharakter

- Rechtsgrundlage**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - § 4 BauNVO
 - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - § 9 Abs. 7 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Baumbestand:**
- A Acer
 - B Betula
 - C Corylus
 - D Deutzia
 - E Ulmus
 - F Syringa
 - G Quercus robur
 - H Tilia
 - I Sorbus
 - J Crataegus monogyna
 - K Quercus rubra

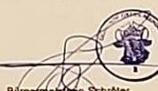
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Grebs-Niendorf, den 05.12.2024



Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 Veröffentlichung am 07.02.2024 im AmtsKurier Nr. 02/24 und im Internet unter https://www.amtdoemitz-malliss.de/bauleitplanung/plaene-planverfahren/ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Grebs-Niendorf, den 07.02.2025



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Grebs-Niendorf vom 18.04.2023.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den AmtsKurier Nr. 6 am 02.06.2023 und im Internet unter https://www.amtdoemitz-malliss.de/bauleitplanung/plaene-planverfahren/ erfolgt.

Die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 11.12.2023 beteiligt worden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet unter https://www.amtdoemitz-malliss.de/bauleitplanung/plaene-planverfahren/ erfolgt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 11.12.2023 bis zum 22.01.2024 im Amt Dömitz-Malliß während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Vorentwurf unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung am 01.12.2023 im AmtsKurier Nr. 12 und im Internet unter https://www.amtdoemitz-malliss.de/bauleitplanung/plaene-planverfahren/ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden.

Die von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.12.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung Grebs-Niendorf hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 14.05.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung Grebs-Niendorf hat in ihrer Sitzung am 14.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), der Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht, haben in der Zeit vom 29.07.2024 bis zum 29.07.2024 im Amt Dömitz-Malliß während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung am 07.06.2024 im AmtsKurier Nr. 6 und im Internet unter https://www.amtdoemitz-malliss.de/bauleitplanung/plaene-planverfahren/ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden.

Die Gemeindevertretung Grebs-Niendorf hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 28.10.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 28.10.2024 von der Gemeindevertretung Grebs-Niendorf als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.10.2024 gebilligt.

Grebs-Niendorf, den 15.11.2024



Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 04.12.24 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerfähige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerfähige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neu Malliß, den 04.12.24



Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Beschluß des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 03.01.2025 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Grebs-Niendorf, den 03.01.2025



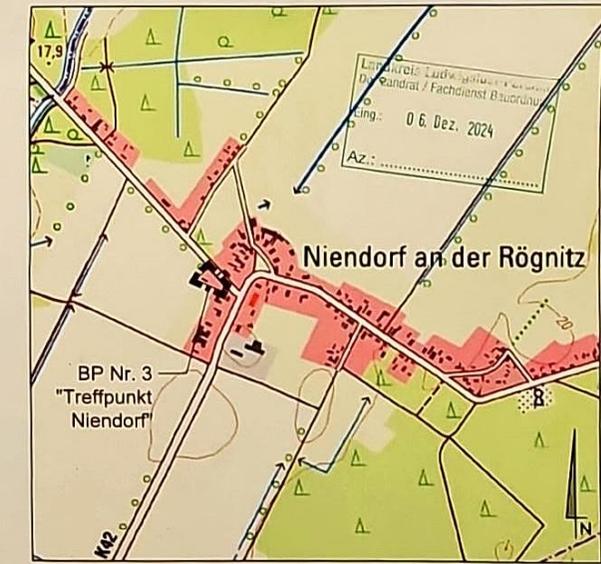
Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.02.2025 erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Beschluß des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 07.02.2025 bestätigt.

Grebs-Niendorf, den 07.02.2025



Übersichtskarte

M 1 : 10.000



ign
Ign Metzler Voigtländer Winter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbH
Lloydstraße 3 +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

Waren (Müritz), den 20.08.2024

Satzung der
Gemeinde Grebs-Niendorf
Amt Dömitz-Malliß
Landkreis Ludwigslust-Parchim
über den
Bebauungsplan Nr. 3
Sondergebiet "Treffpunkt Niendorf"