

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 30.03.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt -Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin- am 11.08.2017 und im Internet unter <http://www.amt-zarrentin.de/>.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom 02.08.2017 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 21.08.2017 bis zum 22.09.2017 im Amt Zarrentin, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee, Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, während der Dienstzeiten sowie nach Vereinbarung und im Internet unter <http://www.amt-zarrentin.de/> erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom 02.08.2017 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 14.12.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen 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 25.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.05.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde am 17.05.2018 gebilligt.
Zarrentin, 17.05.2018
Der Bürgermeister
- Der katastrmäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 10.03.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim.
Schwerin, 10.03.2018
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.05.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde am 22.05.2018 gebilligt.
Zarrentin, 22.05.2018
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.
Zarrentin, 29.05.2018
Der Bürgermeister
- Die 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 am 08.06.2018 gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt -Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin- Nr. 9 und im Internet <http://www.amt-zarrentin.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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 09.06.2018 in Kraft getreten.
Zarrentin, 09.06.2018
Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht Landkreis Ludwigslust-Parchim) angezeigt worden.
Zarrentin, 12.06.2018
Der Bürgermeister

Satzung der Stadt Zarrentin über den Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen hinter der alten Dorfschule“

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 Stadtvertretung vom 17.05.2018 folgende Satzung der Stadt Zarrentin über den Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen hinter der alten Dorfschule“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Teil B - TEXT

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

- Art der baulichen Nutzung**
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze inklusive Zufahrten mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 150 m² zulässig.
- Anpflanzgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB**
 - Als Ausgleich für den Verlust von potentiell Lebensraum sind je Grundstück mindestens 1 Stück hochstämmiger Apfel 2x verpflanzt STU 10-12 cm zu Pflanzen zu pflanzen zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB**
 - 3.050 m² Acker sind als Ausgleich in Grünland (Gemarkung Testorf, Flur 1, Flurstück 34) umzuwandeln. Dies ist gleichzeitig auch der Ersatz für den Verlust von 2.689 m² des als essentiell einzustufenden Grünlandes zu Lasten des Weißstorchs.
Die gesamte Fläche ist einmal im Jahr zwischen Ende Juli und Anfang September zu mähen und das Mahdgut zu entfernen. Eine Düngung ist nicht zulässig. (Alternativ: Jeweils 2/3 der Fläche sind rotierend einmal im Jahr zwischen Ende Juli und Anfang September zu mähen, auf 1/3 der Fläche ist das überständige Gras im Winter für Insekten vorzuhalten.)



- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21**
 - Zur Erschließung der Baugrundstücke innerhalb der Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird in der privaten Verkehrsfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Begünstigt werden:
 - die jeweiligen Anlieger
 - die Ver- und Entsorgungsträger
 - Zum Anschluss der öffentlichen Regen- und Klärwasserleitung an den Übergabeschacht (Flurstück 11/21) wird im Wohngebiet WA 1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Begünstigt wird:
 - die Stadt Zarrentin als Träger des Regen- und Klärwasserleitungsnetzes

Hinweise

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fledermäuse:
Das mit dem Abriss beauftragte Unternehmen ist in die artenschutzrechtlichen Erfordernisse einzuweisen.
Avifauna:
Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
Reptilien / Amphibien:
Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
CEF-Maßnahme (Umsetzung vor Umbruch Grünland / vor Beginn der Baumaßnahme)
Der Verlust von 2.689 m² des als essentiell einzustufenden Grünlandes zu Lasten des Weißstorchs ist vor Baubeginn durch die Umwandlung von Acker in Grünland auszugleichen.
Denkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
E nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P private Verkehrsflächen

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Erhaltung
Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

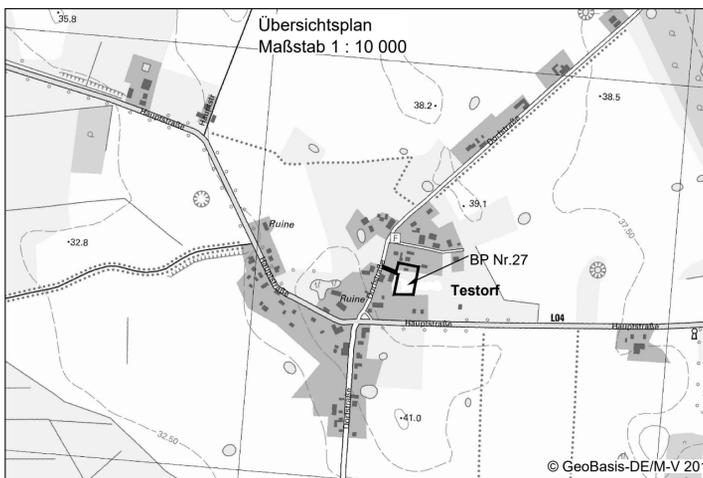
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

BD Bodendenkmal außerhalb des Geltungsbereichs

Brunnen für Löschwasserentnahme

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Wohn-/Nebengebäude
Vorhandene Flurstücksgrenzen
11/16 Flurstücksnummer
3,00m Bemaßung



Rechtsverbindlich:	09.06.2018
Endfassung:	März 2018
Entwurf:	November 2017
Vorentwurf:	Mai 2017
Planungsstand	Datum:
BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „Wohnen hinter der alten Dorfschule“	
Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) Gemarkung Testorf Flur 1 Flurstück 11/14, 11/16, teilweise Flurstücke 10	Maßstab 1 : 500 Maßstab 1 : 10 000 Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2017
Auftragnehmer: Dipl.-Ing. Martin Prütz Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung 19037 Schwab. Ziepelweg 3 Tel.: 0385 48973000 Fax: 0385 48973002	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortleit Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung CAD - Zeichen - GIS - Computerservice 19037 Schwab. Ziepelweg 3 Tel.: 0385 48973000 Fax: 0385 48973002