

VERFAHRENSVERMERKE

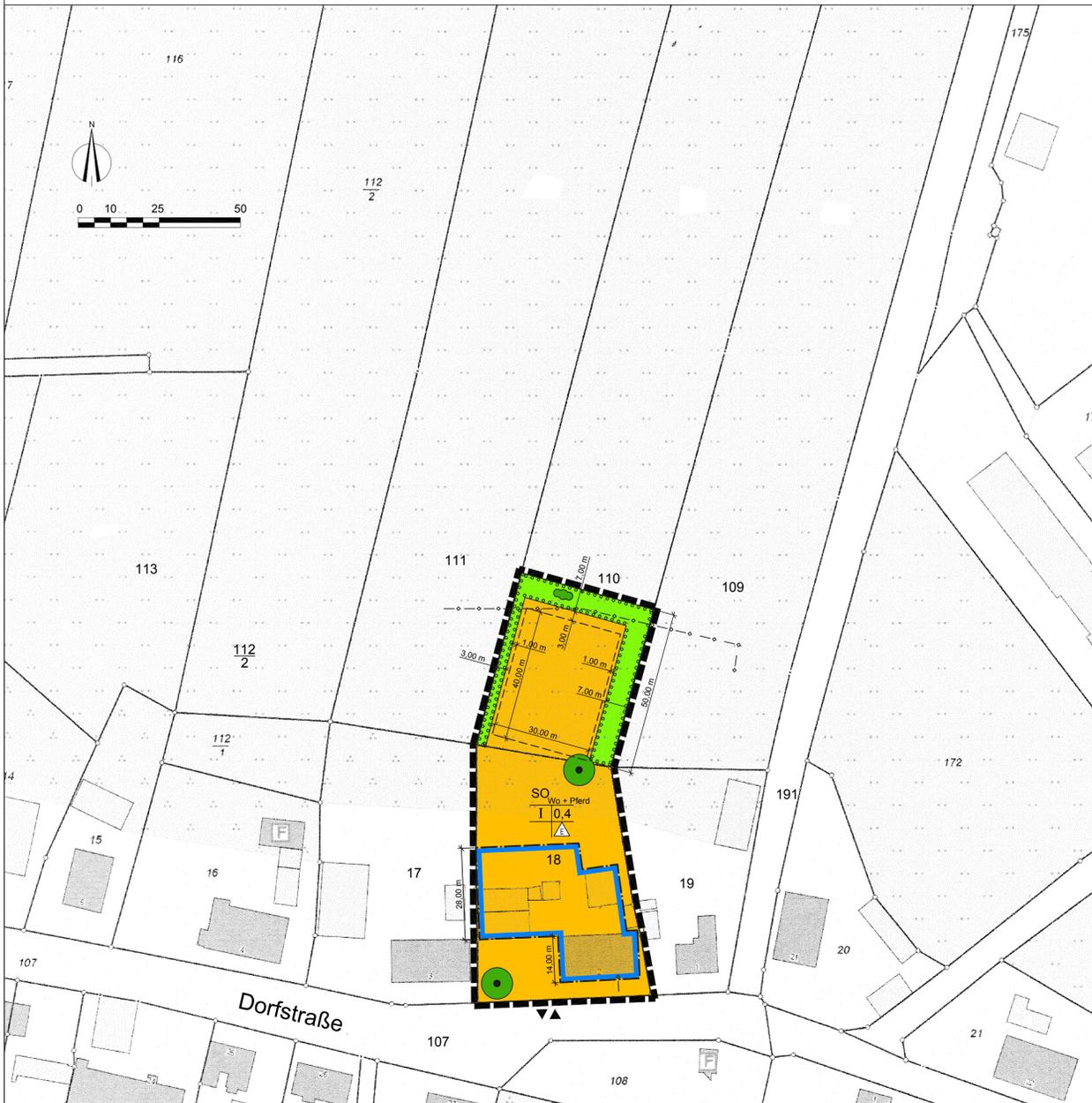
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs.1 BauGB vom 28.11.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Hagenower Kommunalanzeiger" am 10.03.2017.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß 17 Abs.1 des LPIG M-V beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 20.03.2017 bis 20.04.2017 erfolgt.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 16.06.2017 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 07.08.2017 beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Wohnen und Pferdehaltung" mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohnen und Pferdehaltung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung, der Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2017 bis 24.11.2017 während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten im Amt Hagenow - Land, Bahnhofstraße 25, 19230 Hagenow, Bau- und Ordnungsamt, öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist im Amtlichen Mitteilungsblatt "Hagenower Kommunalanzeiger" am 13.10.2017 und im Internet auf der Website <http://www.amt-hagenow-land.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.
 Belsch, 04.05.2018
 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.02.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnen und Pferdehaltung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.02.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde am 13.02.2018 gebilligt.
 Belsch, 04.05.2018
 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 14.08.18 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am 14.08.18
 Hagenow, 14.08.18
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Der Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnen und Pferdehaltung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.
 Belsch, 31.08.2018
 Der Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.05.2018 im Amtlichen Mitteilungsblatt "Hagenower Kommunalanzeiger" Nr. 03 und im Internet auf der Website <http://www.amt-hagenow-land.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am 15.05.2018 in Kraft getreten.
 Belsch, 17.05.2018
 Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnen und Pferdehaltung" ist gemäß § 5 Abs.4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.
 Belsch, 18.05.2018
 Der Bürgermeister

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnen und Pferdehaltung" der Gemeinde Belsch

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Präambel
 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), geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVBl. M-V S. 106, 107) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnen und Pferdehaltung" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
 Wohnen und Pferdehaltung

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze
 nur Einzelhäuser zulässig

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

Einfahrt / Ausfahrt

PLANUNGEN, UZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung
Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen
Sträucher

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

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Reitplatz

Bemaßung
 Flurstücksgrenzen
 110 Flurstücksnummer
 unterirdische Leitung - 20 kV Kabel

NUTZUNGSSCHABLONE

SO Gebietscharakter
Wo + Pferd Grundflächenzahl
I 0,2 nur Einzelhäuser zulässig
I Geschossigkeit

Übersichtsplan

BELSCH

Forst

© GeoBasis-DEM-V 2017

Teil B - TEXT

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Zweckbestimmung:
 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen und Pferdehaltung" (SO Wo + Pferd) dient der Unterbringung von Wohngebäude sowie von Einrichtungen und Anlagen für die Ausübung der Pferdehaltung mit maximal neun Pferden. Eine auf erwerbswirtschaftlichen Ertrag ausgerichtete Pferdehaltung ist ebenso zulässig wie die Pensionierhaltung.

- Allgemein zulässig sind:
- Ein Wohngebäude,
 - Einrichtungen und Anlagen für die Ausübung der Pferdehaltung wie z.B. Stallungen, Heulager, Reitplatz, Schuppen, Führanlage mit Longierzirkel
 - Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung „Wohnen“ stehen und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen (wie z.B. Geräteraum, Einrichtungen für Abfallbehälter, Gartenlaube),
 - Anlagen zur Hobby- bzw. Kleintierhaltung (§ 14 (1) BauNVO), soweit sie auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind,
 - Stellplätze und Garagen, sofern sie im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen.

Ausnahme zulässig sind:
 Räume, die ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden und im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung „Pferdehaltung“ stehen (z.B. „Ferien auf dem Reiterhof“)

2 HOCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUEN

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäude ist auf maximal zwei begrenzt.

3 VOM BAUORDNUNGSRECHT ABWEICHENDE MAßE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 Für das Wohngebäude und das Stallgebäude an das östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Unterschreitung der gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) jeweils geltenden Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen zulässig.

4 Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB

- Die Bestandsbäume nach § 18 NatSchAG MV sind auf Dauer zu erhalten. Der Schutz der Krontraufe vor Versiegelung ist zu gewährleisten.
- In der Fläche zum Anpflanzen Sträuchern sind ein- und zweireihige, freiwachsende Hecken anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzen entsprechend Pflanzliste, zweireihige Hecken mit beidseitigem Brachesaum 7 m breit, einreihige Hecke mit einseitigem Brachesaum 3 m breit. Eine unbefestigte Überfahrt in 3,5 m Breite im Norden ist zulässig.

3. Pflanzliste Sträucher:

Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt	Verbisschutz ist vorzusehen
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus laevigata
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii

5 Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB

- In der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Gemarkung Belsch, Flur 5, Flurstück 110 ist im Norden eine zweireihige, freiwachsende Hecke anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzen entsprechend Pflanzliste, Hecke mit beidseitigem Brachesaum 7 m breit. (Pflanzen siehe Pflanzliste)

Hinweise

- Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Genehmigung des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautwuchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen zum Baumschutz zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Genehmigungsbehörde.
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung der Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung im Außenbereich ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten / Kaltstrahler zu verwenden.

Artenschutzrechtliche Hinweise

- Zugunsten der Fledermäuse ist vor Baumrodungen bei diesen eine visuelle Analyse auf Höhlungen bzw. Fäkalienauflauf / Kot am Stammfuß, vorzunehmen. Bei Rodung im Winter ist ein Tötungsrisiko bezüglich der Nutzung als Sommerquartier (Borke) ausgeschlossen.
- Zugunsten der Fledermäuse ist vor Sanierungen / Umbauten / Abriss der Gebäude, vor allem im Dachbereich, eine Betroffenheitsprüfung vorzunehmen. Es sind dann ggf. Bauzeiten festzusetzen, die entsprechend ggf. notwendiger Untersuchungen die Winter/ Sommerquartierseignungen der Gebäude berücksichtigt, oder es sind CEF- Maßnahmen vorzusehen (z.B. könnten Fledermaus-Dachziegel auf der wettergeschützten Seite des Hauses ins Dach integriert werden).
- Zugunsten der Avifauna ist als vorbeugende Maßnahme die Festschreibung der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit von Mitte August bis 28. Februar zu beachten.
- Der jeweilige Ersatz von Ruhe- und Niststätten der Brutvögel und Fledermäuse hat als vorgezogener Ersatz (CEF-Maßnahme) im Verhältnis 1 : 2 durch den Bauherren zu erfolgen.

Rechtsverbindlich:	Satzungsbeschluss:	Februar 2018
Entwurf:	Vorentwurf:	August 2017 Juni 2017
Planungsstand	Datum:	
Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnen und Pferdehaltung" der Gemeinde Belsch		
Kartengrundlage:	Flurkarte Gemarkung: Belsch (13797) Flur: 5 Flurstück: 18; 110	Auftragnehmer: SAWERT Stadtplanung Großer Moor 44 19055 Schwerin tel 0385 5572566 mail: i.sawert@gmx.de
Maßstab 1 : 1000	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung CAD, Zeichen, GIS, Computergrafik www.bueroortelt.de	