

# 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/](http://www.amtplau.de/) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt "Plauer Zeitung" am ..... und im Internet unter [www.amtplau.de/](http://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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung 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/](http://www.amtplau.de/) gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgesetzt. Die erneute öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt "Plauer Zeitung" am ..... und im Internet unter [www.amtplau.de/](http://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.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung 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/](http://www.amtplau.de/) gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgesetzt. Die erneute öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt "Plauer Zeitung" am ..... und im Internet unter [www.amtplau.de/](http://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.
- Die Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehmbau in Wangelin“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und Umweltbericht, wird hiermit aufgefertigt.
- Ganzlin, .....
- Siegelabdruck ..... Der Bürgermeister
- Die Genehmigung über 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 ..... gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt "Plauer Zeitung" und im Internet unter [www.amtplau.de/](http://www.amtplau.de/) bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsrügen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schiedsgerichtsverfahren (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.
- Ganzlin, .....
- Siegelabdruck ..... Der Bürgermeister

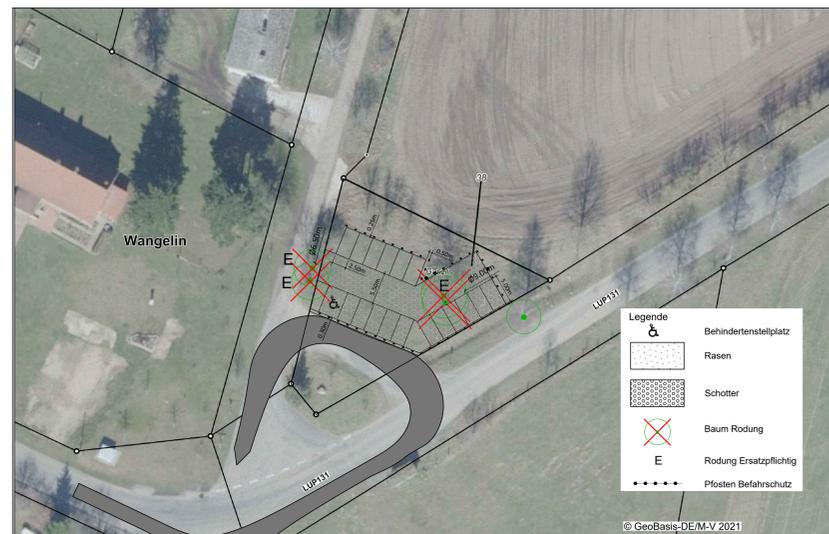
Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)		<b>Nachrichtliche Übernahme</b> (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
<b>SO Bildung</b>	Sonstiges Sondergebiet "Bildungsstätte" § 11 BauNVO		Löschwasserteich
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Ortsteil Wangelin</b>	
GRZ 0,5	Grundflächenzahl als Höchstmaß	<b>DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Wohn-/Nebengebäude
TH 4,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß		Flurstücksgrenzen
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 2 und 23 BauNVO)			Flurgrenze
	Baugrenze		Flurstücksnummer
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		abzunehmende Bäume
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Bemäßung
	Einfahrtsbereich		Bestandsbaum
<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		<b>NUTZUNGSSCHABLONE</b>	
	private Grünflächen		SO Bildung = Gebietscharakter
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)		I = Grundflächenzahl
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)		TH 4,5 m = Traufhöhe
	Stellplätze für Sondergebiet "Bildungsstätte"		— = Geschossigkeit
	HP Höhenbezugspunkt		



## Teil B - TEXT

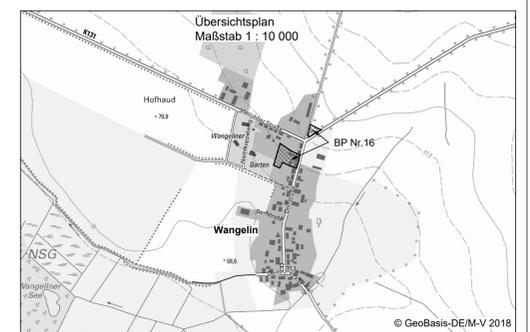
In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

- 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 straßenartig abgemarkten 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 und Anpflanzgebote 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.
  - Auf dem Flurstück 38, Flur 3, Gemarkung Wangelin, ist 1 Stk. einheimischer Laubbaum 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. Verblütschutz, Wühlmausschutz und Dreckbock sind vorzusehen.
- Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB**
  - Als Ausgleich wird auf das Okokoto LUP\_045 „Überführung von Wirtschaftswald in Naturwald-Dauerhafter Nutzungsverzicht alter Laubwälder (Bestandalter mind. 120 Jahre) auf Mineralstandorten“ in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Großseenlandschaft Großlandschaft Mecklenburgische Großseenlandschaft (41) mit 575,7 kFÄ von gesamt 33.600 kFÄ bei verfügbaren 32.460 kFÄ zurückgegriffen. Vor Satzungsbeschluss ist der Kaufvertrag der Genehmigungsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

## Hinweise

- Artenschutz**
  - Der Beginn von Bautätigkeiten, der mit einer Beseitigung von Vegetationsbeständen und Gehölzen (Baufeldräumung) verbunden ist, ist in der Zeit von 1.10. bis 28.29.02. zulässig, oder es ist auf gutachtlichen Nachweis eine Ausnahme genehmigung zu beantragen.
  - Mit Abriss- und Sanierungsarbeiten an dem im Plangebiet vorhandenen Gebäuden darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherrn der gutachtliche Nachweis erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vorliegt.
  - Das mit der Sanierung beauftragte Unternehmen ist von einer fachkundigen Person in den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen einzuweisen.
  - Die Realisierung von Ersatzquartieren und Nisthilfen ist vor Beginn der Abriss/ Sanierungsarbeiten vorzunehmen und mit der uNB anzustimmen und anzuzeigen.
  - Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Baustellenregelung (Beginn der Baufeldreifmachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Baugelbietes vor Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzenden Bereichen in Nähe des Geltungsbereiches auszusetzen. Bei Funden ist der Bauplatz mittels Reptilienschutzzaun für die Bauzeit auszugrenzen.
  - Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien usw.) zu entfernen sind.
  - Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-Arm, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren.
- Boden- und Grundwasserschutz**
  - Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorzurufen 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 zuständigen Bodenschutzbehörde (hier Landkreis Ludwigslust-Parchim) 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 Schadensglutachter, 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 Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Abwehlung 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.
  - Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. 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. Baustreifen 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 Böden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustreifenplatten oder Bodenschutzmaten 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 Havarien sind die wasserführenden Schichten sofort zu beseitigen.
  - Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die 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 (DIN 18920 und RAS\_LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde. (hier Landkreis Ludwigslust-Parchim)
  - Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Ausbrot der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Nach der Pflanzung ist bei der anschließenden Fertigstellungsphase und den beiden Jahren Entwicklungsphase bei Bedarf zu wässern und der Krautfutcher der Pflanzschalen zu entfernen.
  - Der Antrag auf Rodung von 5 Bäumen im Bereich der Fläche für Stellplätze erfolgt als gesonderter Antrag. Der Ersatz soll auf dem Flurstück 38, Flur 3, Gemarkung Wangelin in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm erfolgen.
- Stellplätze**

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind auf dem Baugrundstück im Sondergebiet „Bildungsstätte“ 3 Stellplätze herzustellen. Auf der Fläche für Stellplätze (Flurstück 38, Flur 3, Gemarkung Wangelin) sind 18 max. teilversiegelte Stellplätze anzulegen, die dem Sondergebiet zugeordnet sind. Die Umsetzung der Maßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.



Endfassung:	27. April 2021
3. Entwurf:	15. Juni 2020
geänderter Entwurf:	August 2018
Entwurf:	Datum
<b>Planungsstand</b>	<b>Datum</b>