Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ferien- und Pferdehof Lüth“ Karbow - Vietlübbe

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom **29.05.2012** . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung im **Amtsblatt Turmblick 06/2012** erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom **21.06.2012** bis **05.07.2012** Amt Eldenburg Lübz, Am Markt 22, 19386 Lübz, während der Öffnungszeiten des Amtes erfolgt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom **05.06.2012** zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am **21.08.2012** beschlossen, den Entwurf des vorhaben- bezogenen Bebauungsplanes mit Begründung sowie mit den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlichen auszulegen.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **27.08.2012** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, den Umweltinformationen und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.09.2012** bis **22.10.2012** während der Öffnungszeiten des Amtes Eldenburg Lübz, Am Markt 22, 19386 Lübz, im Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist im Amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Eldenburg Lübz "Turmblick" am **10.09.2012** 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 unberücksichtigtbleiben können.

   Karbow - Vietlübbe, 6.3.2013
   Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin
8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 , § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am **21.08.2012 / 14.12.2012** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **14.12.2012** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurden mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

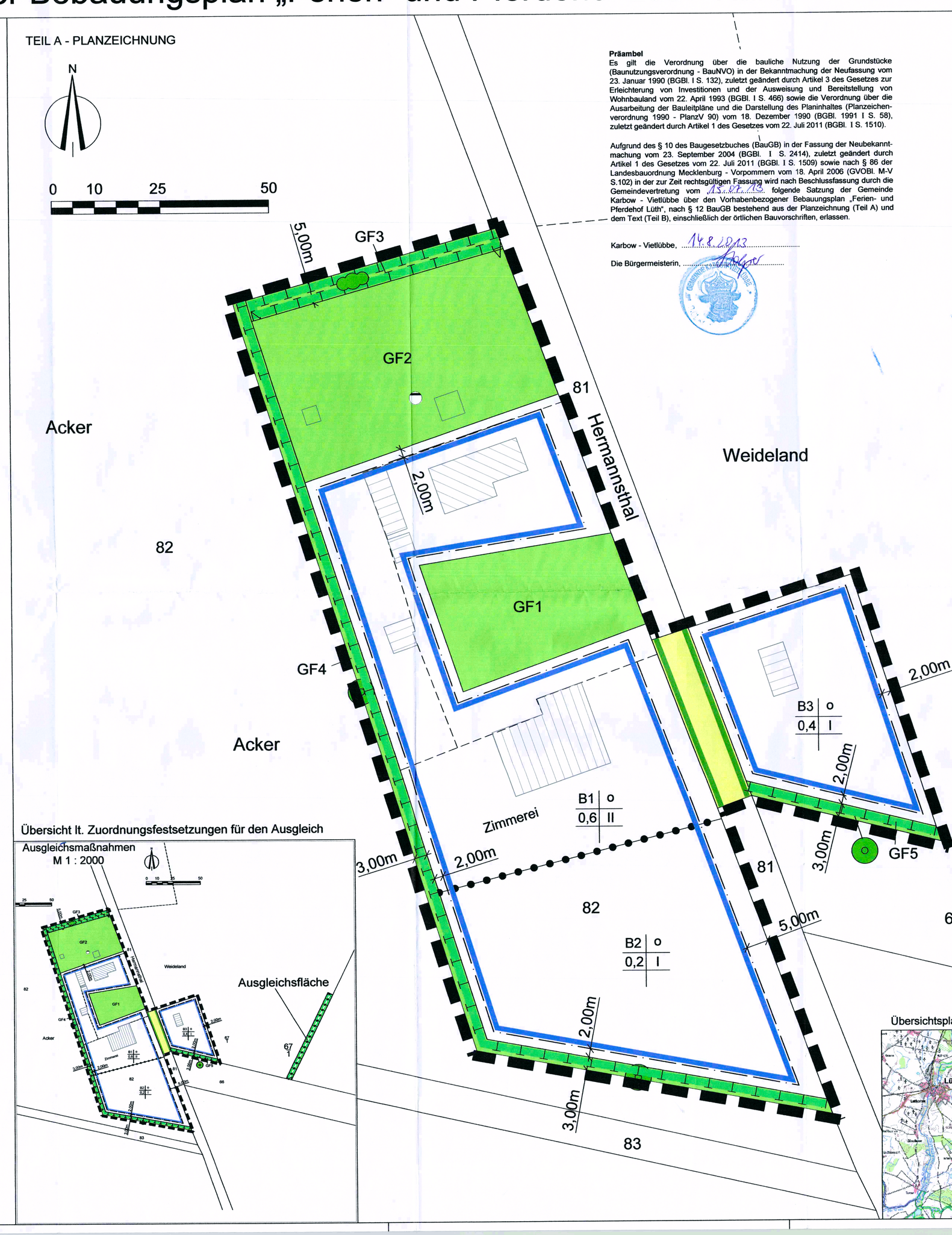
   Karbow - Vietlübbe, 6.3.2013
   Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin
10. Der katastermäßige Bestand am 11.12.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1 : 500 abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

    Ludwigslust
    Siegelabdruck — Katasteramt
11. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landkreis Ludwigslust - Parchim vom 15.12.13 Az: 12.00.15 ~~- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ - erteilt.
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreis Ludwigslust - Parchim vom ..... Az: ..... bestätigt.
13. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

    Karbow - Vietlübbe, 14.8.2013
    Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin
14. Die Genehmigung der 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 10.9.13 gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt „Turmblick“ 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 mit Ablauf des 10.9.2013 in Kraft getreten.

    Karbow - Vietlübbe, 11.9.2013
    Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Präambel
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S.102) in der zur Zeit rechtsgültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.2012 folgende Satzung der Gemeinde Karbow - Vietlübbe über den Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ferien- und Pferdehof Lüth“, nach § 12 BauGB bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Karbow - Vietlübbe, 14.8.2013
Die Bürgermeisterin,

PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,
- Ferien- und Pferdehof

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,2 Grundflächenzahl
- I max. Traufhöhe baulicher Anlagen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG FÜR AB- LAGERUNGEN (§ 9 Abs 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Abwasser

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- GF1 private Grünfläche GF1 - GF4

PLANUNGEN, UTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- Anpflanzen
- Bäume
- Sträucher

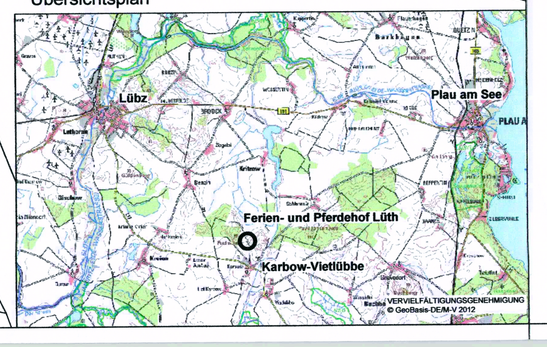
SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
- Gebäudebestand (Haupt- / Nebengebäude)
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 82 Flurstücksnummer
- 5,00 m Bemaßung

Übersicht lt. Zuordnungsfestsetzungen für den Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen
M 1 : 2000

Übersichtsplan



Teil B - TEXT -

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 BauGB).

1.1 Baufeld 1
Im Baufeld 1 ist der Bau von einzelnen Ferienhäusern im Rahmen der vorgegebenen Grundflächenzahl zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 bestimmt. Auf der Fläche sind neben Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Gebäude für die Fremdenbeherbergung, gastronomische Versorgung, Frühstücksraum, Küche, Verwaltungs- und Büroräume, Sozialräume für Mitarbeiter, Therapieräume für Mensch und Tier, Wellness- und Fitnessbereich, Physiotherapie und Gesundheitspflege, Nebengebäude, Carports, Stellplätze, Nebengebäude für die Betriebstechnik und Lagerung von Futtermitteln, die für den Betrieb des Ferienhofes erforderlich werden, zulässig. Die jetzige Nutzung des vorhandenen ehemaligen Stallgebäudes als Lager und Pferdeunterstand besitzt Bestandsschutz. Die bestehende Zimmerei (ohne örtlichen Sägebetrieb vor Ort) bleibt erhalten. Im Obergeschoss des Stallgebäudes ist der Ausbau zu den zuvor genannten Nutzungen im Baufeld 1 zulässig.
Zulässig ist auch das Wohnen für Betriebsinhaber und Betreiber sowie die Haltung von Haustieren.

1.2 Baufeld 2
Die Nutzung im Baufeld 2 hat weiter als Reitplatz und Pferdekoppel Bestand. Hier ist darüber hinaus die Errichtung von einer Reithalle, Einzäunungen, Unterständen, überdachten Futterplätzen zulässig. Weiter zulässig sind Sanitäreinrichtungen und Kiosk (Verkauf). Die Haltung von Haustieren ist ebenfalls zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 bestimmt.

1.3 Baufeld 3
Im Baufeld 3 hat die jetzige Nutzung des vorhandenen ehemaligen Stallgebäudes als Pferdeunterstand Bestandsschutz, kann aber optional zu weiteren Ferienwohnungen bzw. zur Fremdenbeherbergung umgenutzt und umgebaut werden. Zulässig ist auch der Bau von einzelnen Ferienhäusern im Rahmen der vorgegebenen Grundflächenzahl. Optional sind auch Therapieräume für Mensch und Tier zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 bestimmt.

1.4 Private Grünfläche 1
Die private Grünfläche 1 ist als Rasenfläche mit Bäumen zu erhalten.

1.5 Private Grünfläche 2
Die private Grünfläche 2 dient dem Freizeitaufenthalt der Gäste. Zulässig sind Spiel- und Freizeitgeräte, Spielplatz, Volleyballfeld. Zulässig ist auch ein Gartenpavillon mit einer Grundfläche von max. 25 m².

1.6 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist keine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl in den Baufeldern 1 bis 3 zulässig.

1.7 Um eine innerhalb des Baufeldes Nr. 1 und 2 von Nebenanlagen unterbrochene „Vorgartenzone“ zur Straße zu verhindern, werden Nebengebäude zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zugelassen.

2. Anpflanzen und Landschaftspflege

Für den Ausgleich der Eingriffe durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen im Plangebietes entsprechend § 9 (1a) BauGB festgesetzt:

2.1 Als Ausgleich ist in der Grünfläche GF 3 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - auf 290 m² eine 2 reihige Baumhecke in 5 m Breite mit 1,5 m Reihen- und 1,5 m Pflanzabstand in der Qualität 2xv. Höhe 60-100cm, anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Alle 15m ist ein Strauch zugunsten eines einheimischen Laub oder Obstbaumes zu ersetzen. (siehe Pflanzliste)

2.2 Die Grünfläche GF 4 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - ist als Wiesenfläche zu entwickeln. Innerhalb der Fläche sind 13 Stk. Sand- Birken und 2 Stk. Stiel- Eichen, norddeutscher Provinzyens, in der Qualität Hst. 2xv.STU 14-16 cm im Einzelstand oder als 3er Gruppe (nur Birke mit ca. 1-2m Abstand untereinander) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gruppen / Einzelgehölze hat mindestens 8m aber maximal 25m zu betragen. Eine Mahd der Wiesenflächen kann zu Pflegezwecken 2x jährlich, möglichst nicht vor dem 15. Juni bis Sept. / Oktober, aber mind. 1x jährlich erfolgen. Eine extensive Beweidung ist zulässig. Ein Verbissschutz ist zu gewährleisten.

2.3 Die Grünfläche GF 5 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - ist als Wiesenfläche zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind 6 Stk. Birken, norddeutscher Provinzyens, in der Qualität Hst. 2xv.STU 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Mahd der Wiesenflächen kann zu Pflegezwecken 2x jährlich, möglichst nicht vor dem 15. Juni bis Sept. / Oktober, aber mind. 1x jährlich erfolgen. Eine extensive Beweidung ist zulässig. Ein Verbissschutz ist zu gewährleisten.

2.4 Pflanzenliste:

Sträucher: Verbissschutz ist vorzusehen

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Überhälter: Verbissschutz ist vorzusehen,
Hochstammobst HST 2xv., STU 10-12 cm

Äpfel:	Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel
Birne:	Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne,
Süßkirschen:	(nur Knorpelkirschen verwenden) Große Prinzessin, Hedelfinger, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Kassims Frühe, Büttners Rote Knorpelkirsche,

Heister 2xv., H 125-150 cm, norddeutscher Provenienz

Stiel- Eiche	Quercus robur
Feld- Ahorn	Acer campestre
Sand- Birke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium

3. Zuordnungsfestsetzung

3.1 Als Ausgleich ist in der Gemarkung Karbow, Flur 1, Flurstück 67/1 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - auf 440 m² eine 2 reihige Baumhecke in 5 m Breite und 88m Länge mit 1,5 m Reihen- und 1,5 m Pflanzabstand in der Qualität 2xv. Höhe 60-100cm, anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Alle 15m ist ein Strauch zugunsten eines einheimischen Laub oder Obstbaumes zu ersetzen. (siehe Pflanzliste)

Hinweise

1. Als CEF - Vorsorgemaßnahme ist an einem Südgiebel ein Fledermauskasten (Fledermaus-Einlaufblende 1FE Typ Schwegler) anzubringen. Sicherung über städtebaulichen Vertrag.
2. Als CEF - Vorsorgemaßnahme sind in einem Stallgebäude / Unterstand mit Einflugmöglichkeit 2 Stck. Rauchschwalbennester Nr. 10 Typ Schwegler und auf der Ostseite eines Gebäudes 2 Stck. Mehlschwalben-Kunstnester Nr. 11 Typ Schwegler anzubringen. Sicherung über städtebaulichen Vertrag.

genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	Dezember 2012
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	Juni 2012
Vorentwurf:	Mai 2012
Planungsstand	**Datum:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ferien - und Pferdehof Lüth“ Karbow - Vietlübbe

Kartengrundlage:
Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)
Ergänzungen auf Grundlage Luftbild GAIA-MV 2012

Maßstab: 1 : 500

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Helga Rother, Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Orlett, Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung