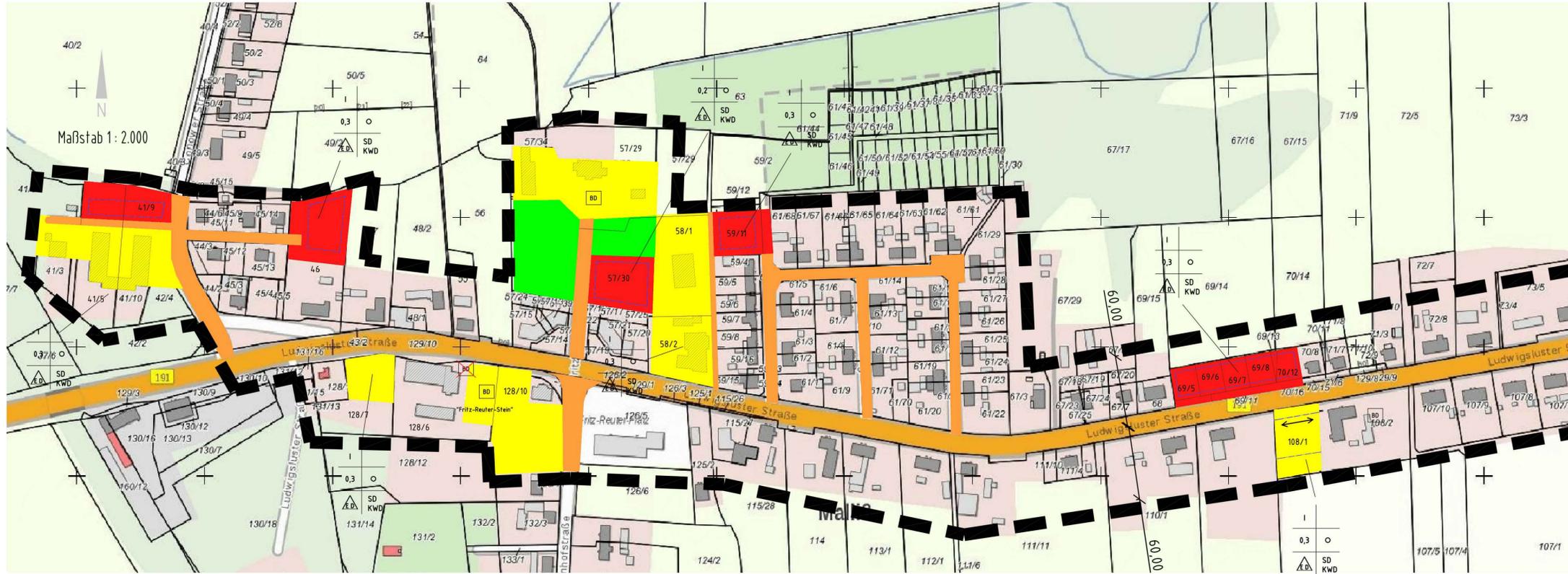
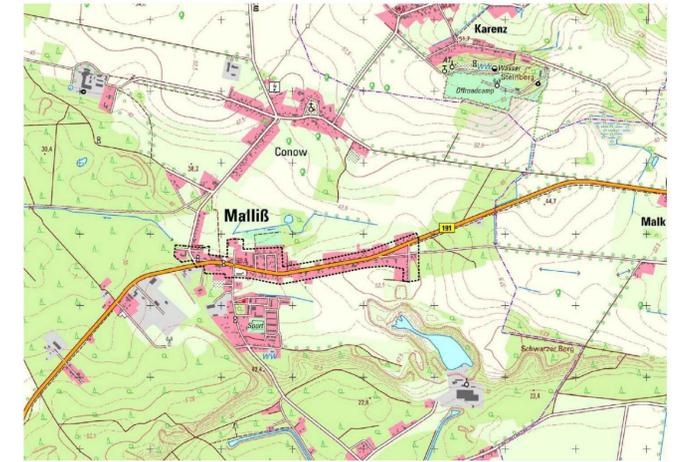


PLANTEIL A (1)



Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000



Planzeichenerklärung  
Festsetzungen

	Grenzen des Geltungsbereiches der Satzung		Baudenkmal nach Kreisdenkmalliste
	Klarstellungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB		Baudenkmal nach Kreisdenkmalliste - Abriss
	Entwicklungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB		1 Vollgeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Ergänzungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB		Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 6 BauGB)		Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 6 BauGB)		Einzel- oder Doppelhaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Baugrenze		Dachart (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (Satteldach und Krüppelwalmdach)
			Früherichtung

PLANTEIL A (2)



TEXTTEIL B

- Auf den Ergänzungs- und Klarstellungsflächen gelten die gesetzlichen Grundlagen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3.
- Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu schaffen. Sie können auch auf nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.
- Vorhandene Bäume sind zu dauerhaft zu erhalten. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- Flächenversiegelungen sind zu minimieren. Die erforderlichen Befestigungen (z.B. Stellflächen) sind weitgehend mit wasserdurchlässigen Befestigungen zu versehen. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Das Durchführen der Bautätigkeiten ist nur in der Zeit vom 01.10. - 28./29.02. zulässig. Erfolgt die Bautätigkeit über die Bauzeitenbeschränkung hinaus, ist die gesamte Baufläche vor Beginn der Bauarbeiten mit einem vorgeschriebenen Amphibienschutzzaun einzuzäunen. Der Amphibien/Reptilienschutzzaun ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch eine sachverständige Person abzusuchen. Gesicherte und eingefangene Amphibien/Reptilien sind in den angrenzenden Bereichen in Nähe des Geltungsbereichs wieder auszusetzen. Mobile Fangzäune sind während der gesamten Bauphase täglich zu kontrollieren und funktionsfähig zu halten.
- Das Durchführen der Bautätigkeiten (Beseitigung von Vegetationsbeständen und Gehölzen) ist nur in der Zeit vom 01.10. - 28./29.02. zulässig. Zum Schutz von Fledermäusen vor baubedingten Tötungs- und Störungsgefahren bei Gebäudeabriss und Entfernen von Gehölzen sind die Bauarbeiten nur im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar durchzuführen. Vor Beginn und bei Bauarbeiten außerhalb des Zeitraums sind die abzureißende Gebäude inkl. Kontrollschacht sowie umliegende Gehölze durch eine - für Fledermäuse und Brutvögel - sachverständige Person, im Rahmen der ökologischen Baubegleitung abzusuchen und zu dokumentieren. Sind gemäß 2te Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden, sind die Bauarbeiten vorläufig einzustellen und die Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
- Bei Unterbrechungen der Bautätigkeiten während der Brutzeit (1.März bis 31.09), welche länger als 8 Tage anhalten, sind geeignete Vergrämußmaßnahmen zu ergreifen, um eine Besiedlung der Flächen durch Bodenbrüter zu verhindern.
- Im Bereich der Erweiterungs- und Ergänzungsflächen sind die CEF-Maßnahmen entsprechend durchzuführen.
- Zur Vermeidung von baubedingten Tötungen/Verletzungen von Amphibien, welche den Vorhabenbereich als Landlebensraum nutzen oder ihn durchwandern können, sollen die Bauarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit der Arten erfolgen, d.h. außerhalb der Monate Februar bis November. Falls die Arbeiten dennoch während dieser Zeitspanne stattfinden sollen, muss die Baufläche vor Beginn der Bauarbeiten randlich mit einem Amphibienschutzzaun gem. Merkblatt zum Amphibienschutz an Straßen (ImMS) des BMVBW (2000) einzuzäunt werden. Der Amphibienschutzzaun ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch eine sachverständige Person abzusuchen. Individuen, die unter Umständen im Vorhabenbereich vorkommen, sind schonend in Bereiche außerhalb des Baufeldes umzusetzen. Mobile Fangzäune sind während der Bauphase täglich zu kontrollieren und funktionsfähig zu halten.
- Zur Vermeidung baubedingter Tötungen und Störungen von Individuen europäischer Vogelarten hat der Beginn der vorbereitenden Arbeiten außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September zu beginnen, da während dieses Zeitraums gemäß § 39 (5) S. 2 BNatSchG das Abschneiden, auf den Stock setzen und Beseitigen von Gehölzen untersagt ist. Die Bauarbeiten sollen während des Zeitraums vom 1. März bis 30. September nicht für längere Zeit unterbrochen werden, da ansonsten eine Ansiedlung von Arten im Baufeld oder angrenzenden Gehölzbeständen erfolgen kann. Zum Schutz von Fledermäusen vor baubedingten Tötungsgefahren und Störungen beim Gebäudeabriss oder Entfernen von Gehölzen sind die Arbeiten während der Abwesenheit der Tiere im Zeitraum zwischen dem 01. November und dem 31. März durchzuführen. In Verbindung mit der Bauzeitregelung hinsichtlich Vögeln und Fledermäusen ergibt sich für die Baufeldfreinutzung in Form von Gebäudeabriss und Rodung/Fällung von Gebüsch und Gehölzen ein zulässiger Zeitraum vom 01. November bis zum 01. März. Gehölze, die kein

- Potential für Fledermausquartiere aufweisen (betrifft die Fläche 07) können im Zeitraum vom 30. September bis zum 01. März gefällt werden. Falls die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums beginnen sollen, sind abzureißende Gebäude (einschließlich des Kontrollschachts) sowie umliegende Gehölze durch eine für Fledermäuse und Vögel sachverständige Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung abzusuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn keine genutzten Nester und besetzten Quartiere vorhanden sind, kann mit den Bauarbeiten begonnen werden. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmeantrag an die zuständige Naturschutzbehörde zu stellen und dessen Bescheidung dann für das weitere Vorgehen maßgeblich.
- Die Begehung durch Umweltplanung Enderle (2022) ergab eine Habitataignung für die Art Zauneidechse auf Teilflächen der Fläche 15, wobei ein Vorkommen der Art als unwahrscheinlich eingeschätzt wurde. Da die Fläche der Sukzession unterliegt, wird die Habitataignung im Lauf der Zeit weiter abnehmen. Entsprechend ist in einem engen zeitlichen Zusammenhang vor baulichen Arbeiten auf der Fläche 15 eine erneute Bewertung des Habitapotentials für die Art erforderlich. Sofern eine Habitataignung gegeben ist, sind weitere Untersuchungen hinsichtlich des tatsächlichen Zauneidechsenvorkommens und -bestandes erforderlich. Wenn es hierbei zu positiven Nachweisen kommt, sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde erforderlich (Einzäunen der Fläche, Absammeln von Zauneidechsen, Verbringen auf geeignete Verbringungsfläche).
- Im Bereich der Erweiterungs- und Ergänzungsflächen 01 und 11 befinden sich Gebäude sowie ein Kontrollschacht auf 12, auf den Flächen 01, 04, 05, 10, 13, 14 und 15 befinden sich Gehölze als potentielle Tages-, Zwischen- bzw. Sommerquartiere und 2.7. Wochenstuben für Fledermäuse. Gemäß Satzung (Textteil B) sollen Gehölze möglichst erhalten werden; ein Verlust ist jedoch nicht auszuschließen. Durch den Abriss von Gebäuden oder die Rodung/Fällung von quaterhöfigen Gehölzen kann es zu Beeinträchtigung der Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang kommen, die nicht allein durch ein Ausweichen auf nicht durch das Vorhaben beeinträchtigte Lebensräume kompensierbar sind. Die von Abrissen potentiell betroffenen Gebäude/Kontrollschacht sowie die von potentiellen Rodung betroffenen, quaterhöfigen Gehölze sind unmittelbar vor Beginn der Abriss- bzw. Rodungsarbeiten durch eine für Fledermäuse sachverständige Person auf Hinweise einer im Sommerhalbjahr erfolgte Nutzung durch Fledermäuse sowie weiterhin auf das zum Zeitpunkt des Eingriffs vorhandene Quartierpotential zu begutachten. Werden Hinweise auf eine erfolgte Nutzung oder eine Quartierneigung festgestellt, so sind je Baum mit nachweislicher Quartiernutzung bzw. vorhandenem Quartierpotential 2 Fledermausflächlein 1FF der Firma Schwelger (oder gleichwertig) an verbleibenden Bäumen, den neu zu errichtenden Gebäuden oder an anderer Stelle auf den betreffenden Grund- bzw. Flurstücken anzubringen. Hinsichtlich der von Abriss betroffenen Gebäude bestimmen sich Art und Anzahl der anzubringenden Fledermauskästen nach den ggf. vorzufindenden Quartierstrukturen (Flachkästen oder Fledermaushöhle). Werden keine Hinweise auf eine erfolgte Nutzung und keine Eignung als Quartier festgestellt, werden keine Maßnahmen erforderlich. Zudem sind abzureißende Gebäude und zu rodende Bäume unmittelbar vor Beginn der Abriss- bzw. Rodungsarbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person auf Gebäude- und Höhlenbrüter zu kontrollieren. Kommt es hier zu einem Verlust mehrerer potentieller Bruthabitate, ist für einen entsprechenden Ersatz je Nistmöglichkeit mit 2 entsprechenden artspezifischen Nistkästen/Nisthilfen der Firma Schwelger (oder gleichwertig) an verbleibenden Bäumen, neu zu errichtenden Gebäuden oder an anderer geeigneter Stelle auf den betreffenden Grund- bzw. Flurstücken zu sorgen.
- Für die Baugrenzen gelten die zulässigen Grenzabstände entsprechend den Abstandsflächen und Abstände nach § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVObI. M-V S. 590), wobei straßenseitig die Flucht der vorhandenen Bebauung als Baugrenze festgesetzt wird. Der Mindestabstand zur Grenze des Straßengrundstückes beträgt 5,00 m.

SATZUNG DER GEMEINDE MALLISS  
über die  
KLARSTELLUNGS- UND ABRUNDUNGSATZUNG  
für den  
ORTSTEIL MALLISS ENTLANG DER LUDWIGLUSTER STRASSE

Auf Grund des § 10 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674 geändert) worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Malliß in ihrer Sitzung am 09.06.2022 folgende Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 über die Klarstellungs- und Abrundungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, erlassen:

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am 04.04.2019 den Aufstellungsbeschluss über die Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Malliß unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich am 03.05.2019 im Amtskurier erfolgt. Weiterhin ist die Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Domitz-Malliß (mailto:amal@domitz-malliss.de) unter dem Link Ortsrecht, Bekanntmachungen erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 13.07.2020 bis 21.08.2020 durchgeführt worden. Die von Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 09.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 17.03.2022 den Entwurf der Klarstellungs- und Abrundungssatzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Daher hat der Entwurf der Satzung bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung in der Zeit vom 19.04.2022 bis zum 25.05.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht abgegebene Stellungnahmen mit dem Satzungsbeschluss der Klarstellungs- und Abrundungssatzung unberücksichtigt bleiben können. Die öffentliche Auslegung ist am 01.04.2022 im Amtskurier, sowie am 06.04.2022 auf der Homepage des Amtes Domitz-Malliß ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 18.04.2022 beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihrer Sitzung am 09.06.2022 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung über die Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Malliß wurde am 09.06.2022 von der Gemeindevertretung beschlossen und die Begründung zur Ergänzungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Malliß wurde gebilligt.
- Die Satzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Malliß wird hiermit ausgefertigt.
- Die Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Malliß wurde am 09.06.2022 entsprechend der Hauptauslegung der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht und erlangt nach ihrer Bekanntmachung Rechtskraft.
- Die Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Malliß ist der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) nach § 5 Abs. 4 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern mit Datum vom 20.06.2022 angezeigt worden.