

Satzung der Gemeinde Ganzlin über den Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehmbau in Wangelin“

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Plauer Zeitung" und im Internet <http://www.amtplau.de> am 23.01.2019 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V mit Schreiben vom 30.01.2019 beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2019 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 30.01.2019 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 04.02.2019 bis einschließlich 08.03.2019 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 öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt "Plauer Zeitung" am 23.01.2019 und im Internet unter 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 (Nr. 5) geändert. Die Gemeindevertretung hat am 17.12.2020 beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB am 28.01.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 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 01.02.2021 bis zum 05.03.2021 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 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt "Plauer Zeitung" am 20.01.2021 und im Internet unter 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 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 28.01.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 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 03.01.2022 bis zum 04.02.2022 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 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt "Plauer Zeitung" am 22.12.2021 und im Internet unter 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 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 21.12.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 22.05.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim.
- 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 05.05.2022 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 05.05.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung sowie der Umweltbericht wurden gebilligt.
- Die Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.08.2022, Az. Bf. 29/2021, mit Hinweis erteilt.
- Der 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 dem Umweltbericht, wird hiermit ausgestellt.
- 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 22.05.2022 gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt "Plauer Zeitung" und im Internet unter 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 Rechtsbehelfen (§ 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 tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

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 Plinhalte (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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.05.2022 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.

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 Verwaltungsfächen, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen,
- Werk- und Lagerflächen, 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.
1.2 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 straßenseitig abgemerkten gemeinsamen Grenzpunktes der Flurstücke 18 und 19, als unterer Bezugspunkt bestimmter Oberer Bezugspunkt ist die Traufhöhe als Schnittkante zwischen Außenwand und Dachstuhl.
 - 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 private Grünfläche auf dem Flurstück 38, Flur 3, Gemarkung Wangelin ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche 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 Grünfläche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Verblisschutz, Wühlmausschutz und Dreibeck sind vorzusehen.
 - Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB**
 - Als Ausgleich wird das Okokonto LUP_045 „Überführung von Wirtschaftswald in Naturwald-Dauerhafter Nutzungszustand alter Laubwälder (Bestandssalter mind. 120 Jahre) auf Mineralstandorten“ in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Großsenlandschaft Großlandschaft Mecklenburgische Großsenlandschaft (41) mit 57,57 KfA von gesamt 33.600 KfA bei verfügbaren 32.460 KfA zurückgegriffen. Der Kaufvertrag ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Hinweise

- Artenschutz**
 - Der Beginn von Baudarbeiten, der mit einer Beseitigung von Vegetationsbeständen und Gehölzen (Baufeldräumung) verbunden ist, ist in der Zeit von 1.10. bis 28./29.02. zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gütliche Nachweis durch den Verursacher / Bauherren erbracht wird, dass innerhalb der Fläche / Gehölze kein Besatz von Brutvögeln und Fledermäusen stattfindet und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vorliegt. Dazu sind die zur Rodung vorgesehenen Gehölze durch eine fachkundige Person auf Besatz zu prüfen. Dieser Nachweis ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der uNB schriftlich zur Prüfung einzureichen. Werden Brutbesatz, besetzte Fledermausquartiere, besetzte Höhlenröhrenquartiere oder sonstige geschützte Arten festgestellt, ist die weitere Vorgehensweise mit der uNB abzustimmen.
 - Mit Abriss- und Sanierungsarbeiten an dem im Plangebiet vorhandenen Gebäuden darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren der gütliche Nachweis erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vorliegt. Dazu sind vor Beginn der Baumaßnahme die betroffenen Gebäude von einer fachkundigen Person auf das Vorhandensein von Fledermäusen (insbesondere Quartiere, Wochenstuben etc.) oder Gebäudebrüter zu untersuchen. Dieser Nachweis ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der uNB schriftlich zur Prüfung einzureichen. Werden Fledermäuse oder Gebäudebrüter festgestellt, sind vor Durchführung der Baumaßnahme die weiteren notwendigen Maßnahmen (Umstülpung / Ersatzmaßnahmen / eventuelle Funktionskontrollen) mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.
 - Das mit der Sanierung beauftragte Unternehmen ist von einer fachkundigen Person in den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen einzuweisen. Es besteht eine Meldepflicht bei Fledermausbesatz bezüglich Toitult. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises nimmt keine Tiere auf. Für den Vollzug der Besitz- und Vermarktungsverbote des § 44 Abs. 2 BNatSchG ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V) zuständig.
 - Die spezifischen Anforderungen an Ersatzmaßnahmen / Nisthilfen (Anzahl, Standort etc.) - insbesondere für Schwalben, Mauersieger und Fledermäuse - sind in Abhängigkeit der gütlichen Ergebnisse der Besatzkontrollen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen. Die Realisierung der Ersatzquartiere und Nisthilfen ist vor Beginn der Abriss- / Sanierungsarbeiten vorzunehmen und der uNB anzuzeigen.
 - Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauteilerhebung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefährdete Tiere sind in angrenzenden Bereichen in Nähe des Geltungsbereiches auszusetzen. Bei Funden ist der Bauplatz mittels Reptilienschutzzaun für die Bauzeit auszugrenzen (z.B. Reptilienschutzzaun von Grube Artikel-Nr.: 75-121).
 - Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien usw.) zu entfernen sind.
 - Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, 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

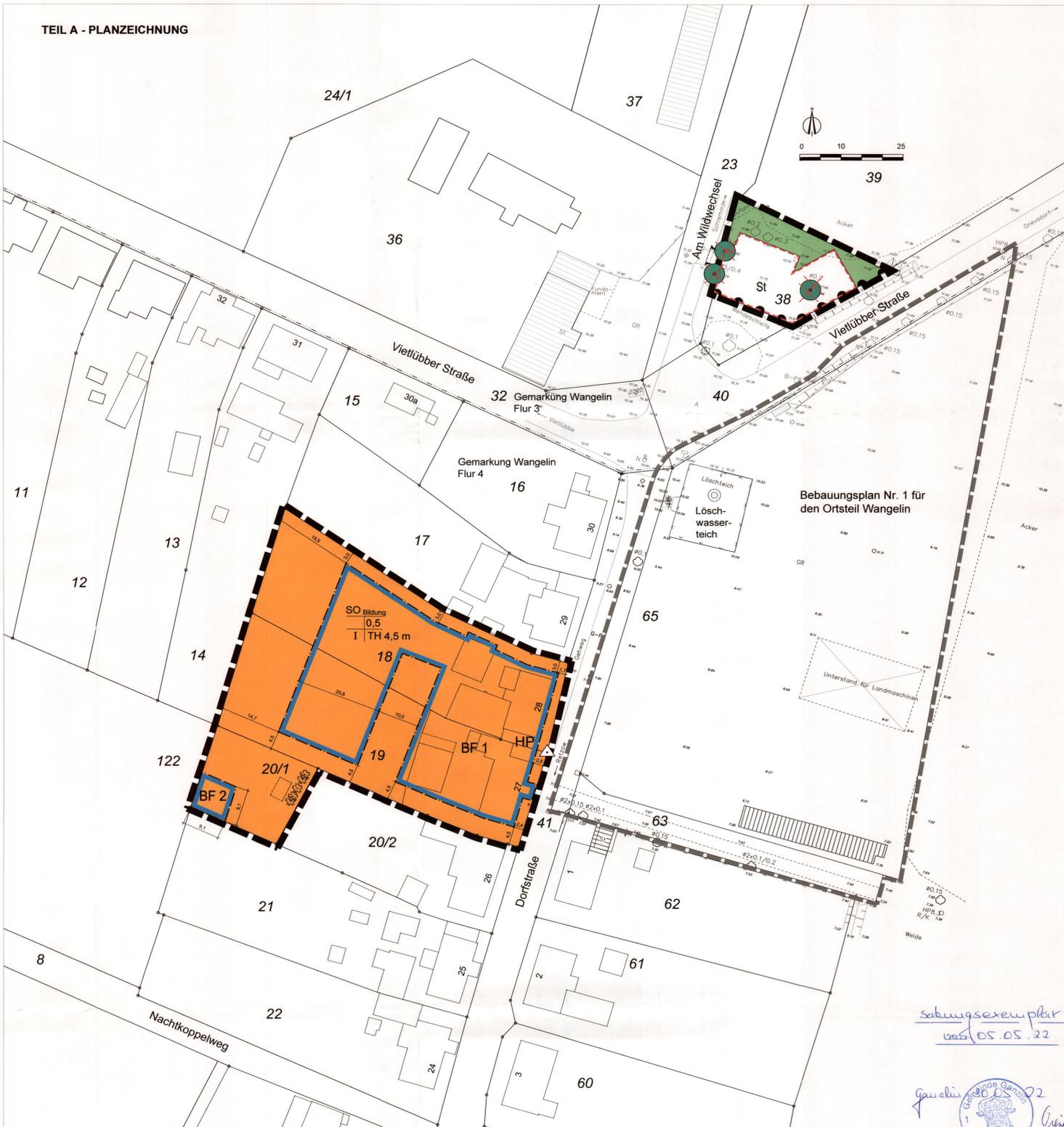
- Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unzulässige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorgerufen können, vermieden werden.
- Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen 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 Allast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde (hier Landkreis Ludwigslust-Parchim) mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung 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. Baustraßen 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 leuchtendem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustreifenplatten oder Bodenschutzmatten 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 mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden 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 Austrieb 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 Krautaufruchs der Pflanzscheiben 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.

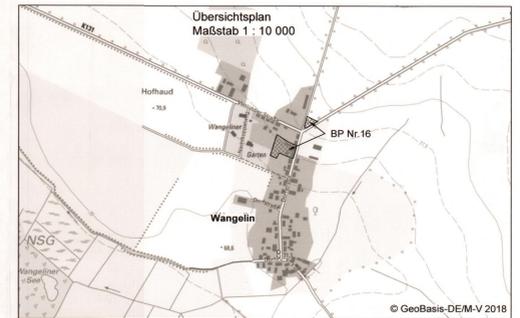
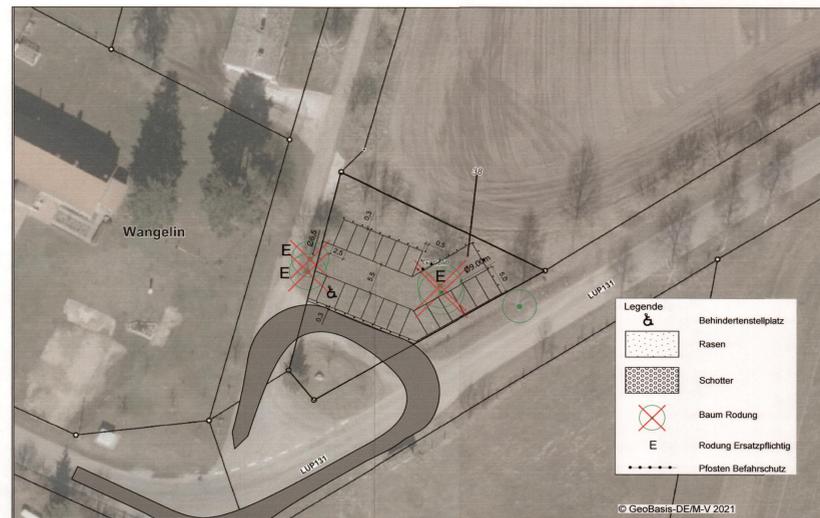
Stellplätze

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.



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
SO Bildung Sonstiges Sondergebiet "Bildungsstätte" (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
GRZ 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,5 m Traufhöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtsbereich
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünflächen
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St Stellplätze für Sondergebiet "Bildungsstätte"
HP Höhenbezugspunkt
- Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Ortsteil Wangelin
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
Wohn-/Nebengebäude
Löschwasserentnahmestelle
Flurstücksgrenzen
Flurgrenze
Flurstücksnummer
abzunehmende Bäume
Bemaßung
Bestandsbaum
- NUTZUNGSSCHABLONE**
SO Bildung Gebietscharakter
0,5 Grundflächenzahl
I TH 4,5 m Traufhöhe
Geschossigkeit



rechtsverbindlich:	17. März 2022
3. Entwurf	27. April 2021
geänderter Entwurf	15. Juni 2020
Entwurf	August 2018
Planungsstand	Datum

Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehmbau in Wangelin“