

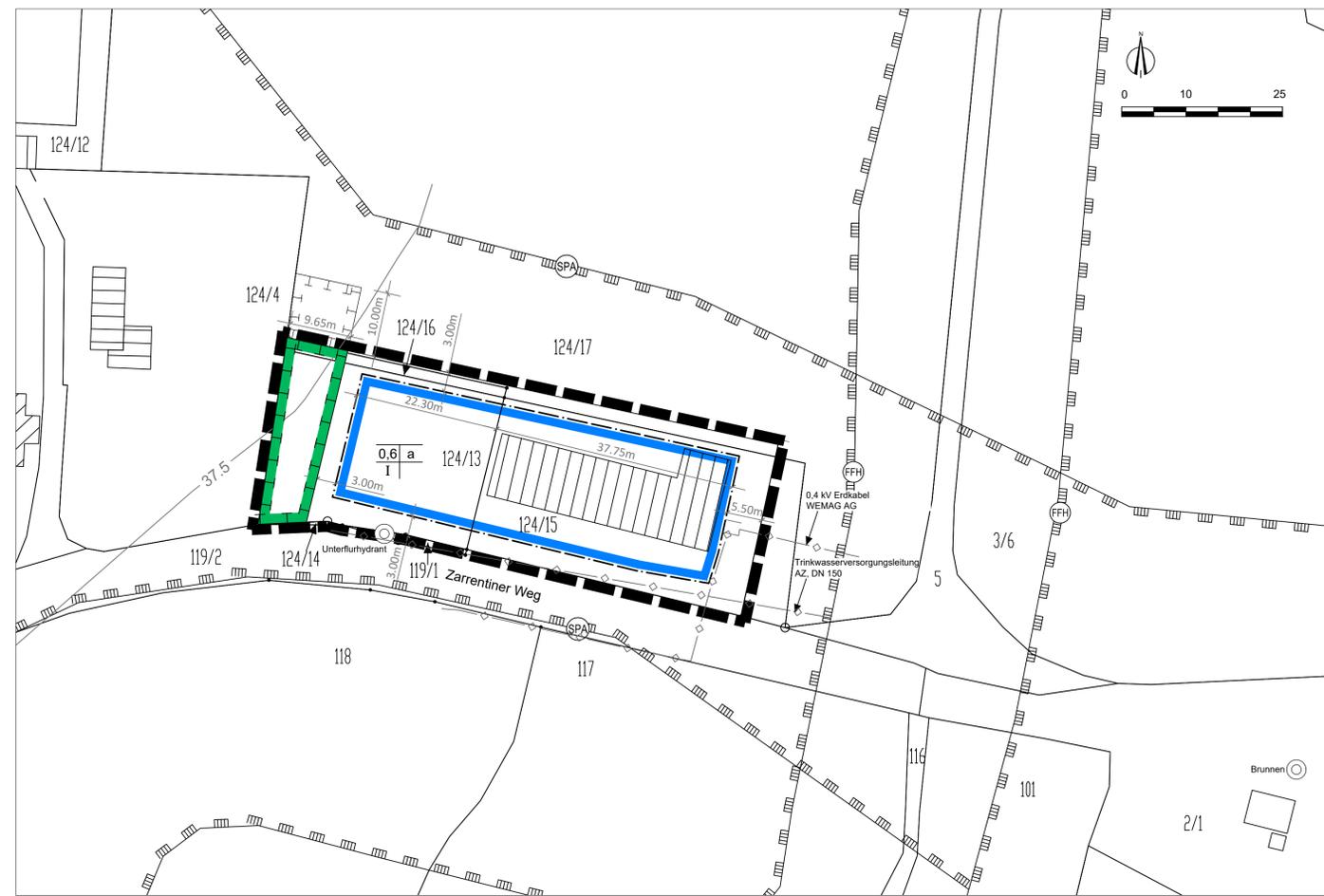
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom **04.08.2016**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt -Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin- am **20.01.2017** und im Internet unter <http://www.amt-zarrentin.de/>.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V mit Schreiben vom **27.01.2017** beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom **30.01.2017** bis zum **03.03.2017** im Amt Zarrentin, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee, Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, während der Dienstzeiten sowie nach Vereinbarung und im Internet unter <http://www.amt-zarrentin.de/> erfolgt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom **25.07.2017** zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat am **20.12.2018** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen 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 **23.01.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **25.01.2019** bis **26.02.2019** während folgender Sprechzeiten im Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten:
 - dienstags 9.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr
 - donnerstags 9.00 - 12.00 Uhr
 - freitags 9.00 - 12.00 Uhr
 sowie zusätzlich im Kooperativen Bürgerbüro des Amtes Zarrentin während folgender Sprechzeiten:
 - montags 9.00 - 15.00 Uhr
 - dienstags 9.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr
 - donnerstags 9.00 - 15.00 Uhr
 - freitags 9.00 - 12.00 Uhr
 im Amt Zarrentin, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee, und im Internet unter <http://www.amt-zarrentin.de/> öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist am **18.01.2019** im amtlichen Bekanntmachungsblatt -Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin- und im Internet unter <http://www.amt-zarrentin.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 Stadtvertretung hat am **18.06.2020** beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **16.07.2020** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die erneute öffentliche Auslegung informiert.
 - Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.07.2020** bis **28.08.2020** während folgender Sprechzeiten im Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten:
 - dienstags 9.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr
 - donnerstags 9.00 - 12.00 Uhr
 - freitags 9.00 - 12.00 Uhr
 sowie zusätzlich im Kooperativen Bürgerbüro des Amtes Zarrentin während folgender Sprechzeiten:
 - montags 9.00 - 15.00 Uhr
 - dienstags 9.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr
 - donnerstags 9.00 - 15.00 Uhr
 - freitags 9.00 - 12.00 Uhr
 im Amt Zarrentin, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee, und im Internet unter <http://www.amt-zarrentin.de/> erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung ist am **10.07.2020** im amtlichen Bekanntmachungsblatt -Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin- und im Internet unter <http://www.amt-zarrentin.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.
- Zarrentin am Schaalsee,
-
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung 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 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden am gebilligt.
- Zarrentin am Schaalsee,
-
Siegelabdruck Der Bürgermeister

Satzung der Stadt Zarrentin am Schaalsee über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbe und Wohnen in Bantin, ehemalige Stellmacherei“ nach § 12 BauGB

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung der Stadt Zarrentin am Schaalsee über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbe und Wohnen in Bantin, ehemalige Stellmacherei“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



- 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.
Schwerin,
- Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.
Zarrentin am Schaalsee,
- Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbe und Wohnen in Bantin, ehemalige Stellmacherei“ 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 amtlichen Bekanntmachungsblatt -Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin- und im Internet <http://www.amt-zarrentin.de/> bekannt gemacht worden. Die Satzung ist mit Bekanntmachung in Kraft getreten.
Zarrentin am Schaalsee,
- Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbe und Wohnen in Bantin, ehemalige Stellmacherei“ ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht Landkreis Ludwigslust-Parchim) angezeigt worden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 1 BauGB)

BAUGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, 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

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

FFH-Gebiet DE 2531-303 "Schaaleal mit Zuflüssen und nahegelegenen Wäldern und Mooren"

Europäisches Vogelschutzgebiet DE 2331-471 "Schaalsee-Landschaft"

unterirdische Leitungen

Geländehöhe über NHN (DTK 10 ©GeoBasis-DE/M-V)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Wohn-/Nebengebäude
Vorhandene Flurstücksgrenzen
Vorhandene Nutzungsgrenzen
Flurstücksnummer
Bemaßung
Löschwasserentnahme Unterflurhydrant, Brunnen

NUTZUNGSCHABLONE

0,6 a abweichende Bauweise
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl

Teil B - TEXT

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

- Art der baulichen Nutzung**
 - Im festgesetzten Baugebiet sind zulässig:
 - ein Wohngebäude mit bis zu 2 Wohnungen
 - ein Gebäude zur gewerblichen Nutzung mit Büro- und Lagerräumen, Sozialtrakt und einer Ferienwohnung
 - ein Stall zur Pferdehaltung als untergeordnete Nutzung (Hobbytierhaltung von max. 3 Pferden)
 - den zulässigen Nutzungen dienende Lagerplätze, Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
 - Im festgesetzten Baugebiet sind die unter 1.1. aufgeführten Nutzungen nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**
 - Innerhalb des Baugebietes, für das die abweichende Bauweise - a - nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, dürfen Gebäude mit einer Länge bis zu 60 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes errichtet werden.
 - Im festgesetzten Baugebiet ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**
 - Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Weidefläche mit 239 m² auf Dauer als Rasenfläche zu erhalten. Eine Beweidung ist unter Beachtung des Baumschutzes 2-3 mal kurzzeitig mit hoher Tierzahl zulässig. Es sind 9 Obstbäume als Hochstammobst zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand mind. 10m, Pflanzen siehe Pflanzliste Nr. 3.2). Ausfälle sind zu ersetzen. Die Fläche ist an der zum Baufeld orientierten Seite mit 3 Eichenspaltpfählen zu markieren, welche auf Dauer zu erhalten sind.
 - Pflanzliste
Obstgehölze: 2xv. Hst. Stu 10/12 cm, Verblisschutz ist vorzusehen
Apfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Rieseböckenapfel, Roter Eiserapfel
Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference
Quitten: Apfelquitten, Birnenquitten
Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszetsche, Anna Spath, Wangenheims Frühzetsche
Kirschen: Oktavia, Regina
Ergänzungen mit einheimischen Sorten sind zulässig
- Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB**
 - Der Verlust des als essentiell einzustufenden Grünlandes zu Lasten des Weißstorches ist als CEF-Maßnahme durch die Umwandlung von mindestens 960 m² Acker in Grünland auf Teilflächen der Flurstücke 85/1 und 85/3, Flur 1, Gemarkung Bantin vor Baubeginn auszugleichen und zum Zeitpunkt der Ausführung des Bodenordnungsplanes Boissow-Bantin als Acker wiederherzustellen. Zeitgleich ist an anderer zweckmäßiger Stelle im Verfahrensgebiet das Grünland im gleichen Flächenumfang neu auszuweisen und anzulegen. Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung anzulegen. Die Fläche ist 1x im Jahr zu mähen, eine Düngung ist nicht zulässig. Die Ansaat hat als kräuterreiche Wiesensmischung zu erfolgen. Eine Beweidung ist zulässig, allerdings ist in der Zeit von 20.03.21.05. eines jeden Jahres die Weidebelastung auf 1,5 Großvieheinheiten pro ha zu beschränken.
 - Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Flurstück 124/17, Flur 1, Gemarkung Bantin ist die Weidefläche mit 100 m² auf Dauer als Rasenfläche zu erhalten. Eine Beweidung ist unter Beachtung des Baumschutzes 2-3 mal kurzzeitig mit hoher Tierzahl ist zulässig. Es sind vier Obstbäume als Hochstammobst zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand mind. 10m, Pflanzen siehe Pflanzliste Nr. 3.2). Ausfälle sind zu ersetzen. Die Fläche ist an den Ecken mit insgesamt 4 Eichenspaltpfählen zu markieren, welche auf Dauer zu erhalten sind.

5. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIB der Wasserfassung Zarrentin. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 3 Wasserschutzgebietsverordnung Zarrentin (WSGVO Zarrentin) sind zu beachten.

Hinweise

- Maßnahmendurchführung**
 - Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Herbstlichen Pflanzperiode nach Baubeginn 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 Krautaufluchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungsperiode erforderlich. Ein jährlicher Holzschnitt für mind. 5 Jahre ist zu gewährleisten und die Verankerung der Bäume ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen.
 - Die Durchführung der CEF- Maßnahme essentielles Grünland hat vor Baubeginn zu erfolgen. Hier ist der Flächentausch zu beachten.
 - Die im und am Plangebiet vorhandenen geschützten Bäume dürfen durch das Bauvorhaben weder im Wurzel- noch im Kronenbereich beeinträchtigt werden. Lager und Stellplätze sind im Kronenbereich unzulässig. Bei Befahren sind Bodenschutzmaten für die Dauer der Baumaßnahme vorzuziehen.
 - Die Ausgleichsflächen und Ausgleichspflanzungen sind als Baualt einzutragen.
 - Die Trinkwasserversorgungsleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale im vorderen Bereich des Flurstücks 124/15, Flur 1, Gemarkung Bantin ist vor Beschädigungen zu schützen. Ein Bepflanzen der Trasse mit Bäumen ist nicht gestattet. Bei geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist der Wasserbeschaffungsverband rechtzeitig zu benachrichtigen.

Artenschutz

- Vor Sanierung der Gebäude im Dachbereich ist eine Betroffenheitsprüfung potentiell vorhandener Lebensräume für Fledermäuse und Brutvögel vorzunehmen.

Fledermäuse

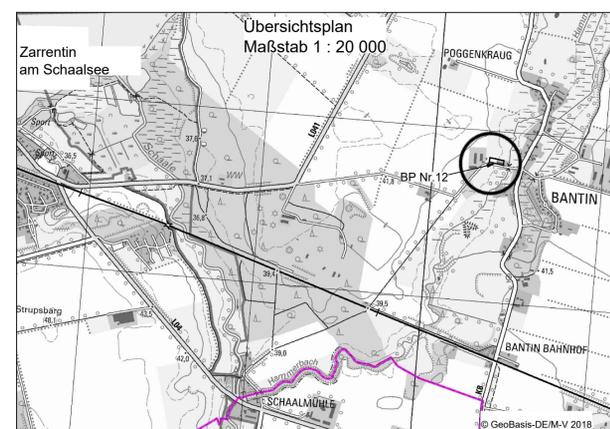
- Bei Betroffenheit sind ggf. Bauzeiten festzusetzen, die entsprechend ggf. notwendiger Untersuchungen die Winter-/ Sommerquartiersregionen der Gebäude berücksichtigt. Das mit dem Umbau beauftragte Unternehmen ist in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen. Werden Fledermäuse gefunden, sind sie immer nur mit Handschuhen oder einem sonstigen Schutz gegen Bisse anzufassen (Tollwut)! Das Tier ist möglichst schnell in eine Notfallkiste zu setzen (Schachtel / Karton mit Tuch, Schachtel sehr gut verschließen z. B. mit Klebe- oder Gummiband). Bei Fledermäusen ohne erkennbare Verletzungen sollte am Abend (außer in Frostnächten oder bei Dauerregen) ein Abflugversuch unternommen werden. Das Tier ist in der Abenddämmerung möglichst hoch an eine raue Wand, Holzverschalung oder ein Fensterfliegengitter zu setzen und zu beobachten, ob es abfliegt! Funde sind zu dokumentieren, die Naturschutzbehörde ist zu informieren bzw. sind der Behörde zeitnah verletzte Tiere zu übergeben. Bei Vorkommen sind mindestens drei Fledermaus-Dachziegel auf der weitestgeschützten Seite des Hauses (z.B. Gehr, Laumans GmbH & Co. KG) ins Dach zu integrieren oder 2 Spaltenquartiere (FEVE der Fa. Hasefeldt o. gleichwertig) in der Fassade an zu sanierenden / neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen und auf Dauer zu erhalten.

Avifauna

- Bei Betroffenheit sind Bauzeiten festzusetzen, die entsprechend der Nutzung des Gebäudes die Brutzeit der betroffenen Arten berücksichtigt.
- Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Bauelfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.

Reptilien / Amphibien

- Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.



Rechtsverbindlich:	
beschussfähige Planfassung:	Oktober 2020
geänderter Entwurf:	April 2020
Entwurf:	September 2018
Vorentwurf:	Oktober 2016
Planungsstand	Datum

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „Gewerbe und Wohnen in Bantin, ehemalige Stellmacherei“ nach § 12 BauGB

Kartengrundlage:
Ausschnitt aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)
Gemarkung Bantin
Flur 1
Maßstab 1:500

Auftragnehmer:
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de