

SATZUNG DER GEMEINDE PICHER
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Reitsport- und Wohnanlage Picher"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- 1. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 5a, 6 BauNVO)
MDW Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Rows include GRZ (Grundflächenzahl), I (Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß), TH (Traufhöhe in m als Höchstmaß), and FH (Firsthöhe in m als Höchstmaß).

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zuwegung

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Var- und Entsorger zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
vorhandene Gebäude aus Luftbild
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
Bernauftrag in m
Baum, künftig fortfallend

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Gewässer 2. Ordnung LV 055, verrohrt

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2022;
Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Picher; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Urban und Neiseke, Ludwigslust, Stand 24.08.2021

Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sollen im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung entsprechend der bestehenden Nutzungen umgewidmet sowie die überbaubare Grundstücksfläche im Westen des Geltungsbereiches erweitert werden. Darüber hinaus werden die im Ursprungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen geändert.

Inhaltliche Änderungen an den textlichen Festsetzungen werden in den Teil B - Text der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgenommen. Alle nicht geänderten Inhalte des Ursprungsplanes gelten weiterhin fort.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033), einschließlich aller zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Picher vom 15.06.2022 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Reitsport- und Wohnanlage Picher“, umfassend die Flurstücke 82/12, 82/34 (teilw.), 102/1, 102/2 (teilw.), 101/5 (teilw.), 101/6, 101/4 und 101/8 der Flur 2, Gemarkung Picher, begrenzt im Norden durch Grünland und Wohnnutzungen, im Osten durch die Fritz-Reuter-Straße, im Süden durch Bebauung und Grünland sowie Westen durch Grünland, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB sowie §§ 1, 5a und 18 BauNVO)
1.1 In dem festgesetzten Dörflichen Wohngebiet MDW gemäß § 5a BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein unzulässig.
1.2 Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der überbauten Grundstücksfläche. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.
1.3 Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes sind zur Herstellung einer überbauten Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m dann zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung erforderliche Flächen beschränken. Für die festgesetzte Höhenlage gilt als Bezugspunkt die mittlere Bestandshöhenlage der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Darüber hinaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,2 m unzulässig (§ 9 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
2. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.1 Vorsorglich sind Abrissarbeiten von Gebäuden, Rodungsarbeiten von Gehölzen und anderen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 1. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen.
3.2 Vorsorglich ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlräumliche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien und Reptilien als Quartiere aufgesucht werden können.
4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LbauO M-V)
4.1 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, auf den Dachflächen zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
4.2 In dem festgesetzten Baugebiet sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
4.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
4.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite ist nicht zulässig.
4.5 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung oder Rankgittern zu versehen.
4.6 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalschutzbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenausbaus verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Das durch die Eingriffe des Ursprungsplans in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 2.745 m² EFA wird durch den Ankauf von Ökopunkten behoben, bei dem Ökokonto SCH-019 "Naturwald Vier am Elbhang". Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzern.

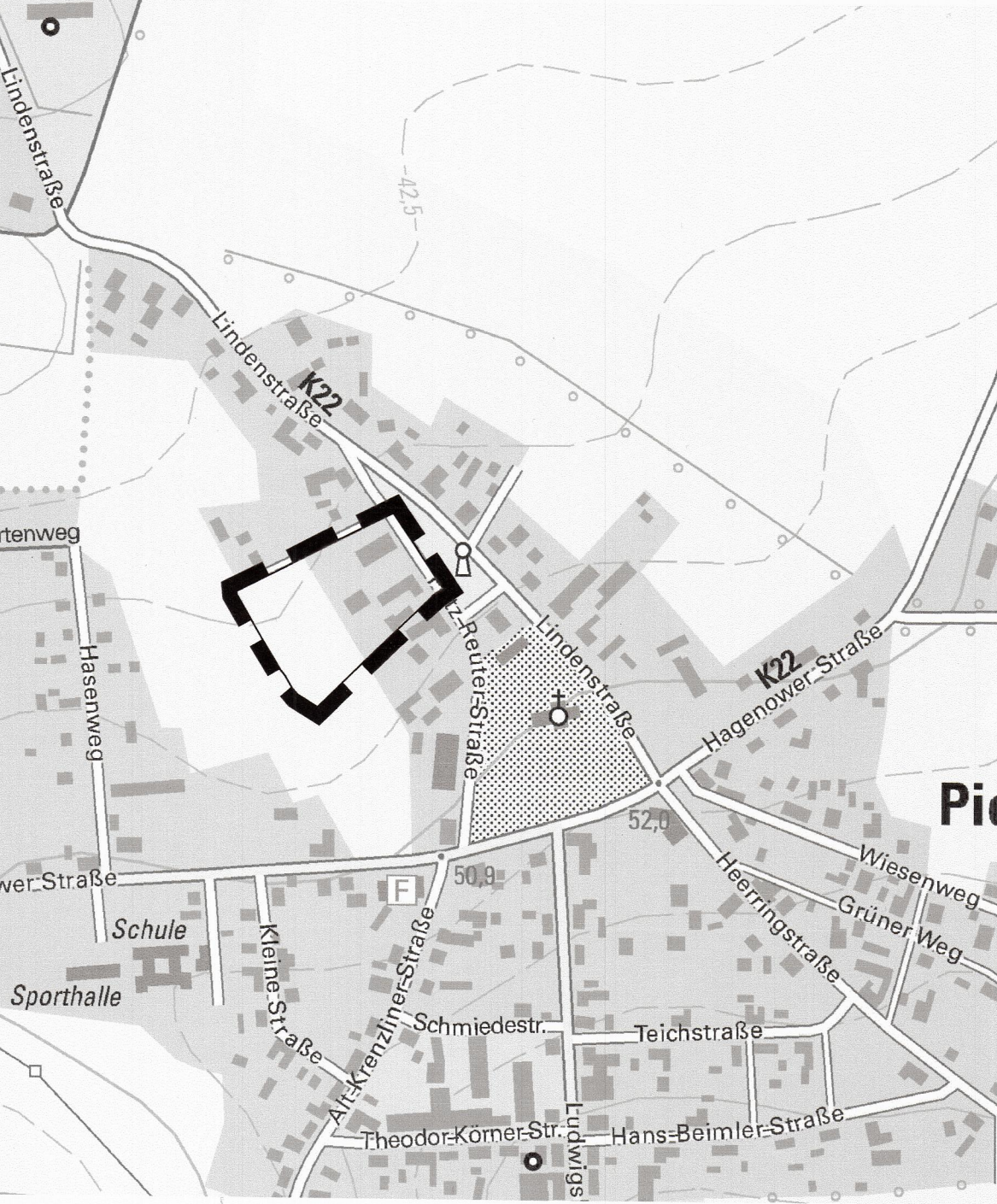
Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

Dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Fachbereich Bauen und Planung des Amtes Hagenow-Land, Bahnhofstraße 25, 19230 Hagenow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.02.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.03.2022 im „Hagenower Kommunalanzeiger“ und auf der Internetseite des Amtes Hagenow-Land unter www.amt-hagenow-land.de.
Picher, den 19.03.2022
Der Bürgermeister
(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom 01.03.2022 beteiligt worden.
Picher, den 19.03.2022
Der Bürgermeister
(3) Die Gemeindevertretung hat am 23.02.2022 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Picher, den 19.03.2022
Der Bürgermeister
(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.03.2022 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Picher, den 19.03.2022
Der Bürgermeister
(5) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 28.03.2022 bis zum 29.04.2022 während der Dienstzeiten im Fachbereich Bauen und Planung des Amtes Hagenow-Land sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 13a Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Begründung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 11.03.2022 im „Hagenower Kommunalanzeiger“ und auf der Internetseite des Amtes Hagenow-Land unter www.amt-hagenow-land.de bekannt gemacht worden.
Picher, den 19.03.2022
Der Bürgermeister
(6) Der katastermäßige Bestand am 28.02.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 29.07.2022
Öffentl. bestellter Vermesser
(7) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.06.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Picher, den 19.03.2022
Der Bürgermeister
(8) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde am 15.06.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.06.2022 gebilligt.
Picher, den 19.03.2022
Der Bürgermeister
(9) Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 24.07.2022, Az. 01.2220/23 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Picher, den 09.01.2023
Der Bürgermeister
(10) Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.01.2023 erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet.
Picher, den 09.01.2023
Der Bürgermeister
(11) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgesetzt.
Picher, den 09.01.2023
Der Bürgermeister
(12) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Picher über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 09.01.2023 im „Hagenower Kommunalanzeiger“ und auf der Internetseite des Amtes Hagenow-Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Picher, den 09.05.2023
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

GEMEINDE PICHER

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Reitsport- und Wohnanlage Picher“

gelegen im Nordwesten der Ortslage, an der Fritz-Reuter-Straße, umfassend die Flurstücke 82/6, 82/12, 82/34 (teilw.), 102/1, 102/2 (teilw.), 101/5 (teilw.), 101/6, 101/4, 101/8 und 101/9 der Flur 2, Gemarkung Picher

SATZUNGSBESCHLUSS

15.06.2022

Logo and contact information for PLANUNGSBÜRO HUFMANN, including address, phone number, and email.