

SATZUNG DER GEMEINDE BIENDORF über die 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortslage Sandhagen

Lageplan



Zeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Klarstellungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen

- Leitung, oberirdisch (ungefähre Lage)
- Leitung, unterirdisch (ungefähre Lage)
- Elektrizität
- Telekom

Grünflächen

- Hausgarten, privat

Sonstige zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Abrundungssatzung - Ortslage Sandhagen

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude, aus Lageplan des Vermessungsbüros
- vorhandene Gebäude, aus Luftbild
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- vorhandener Zaun
- Kompensationsmaßnahme Mähwiese

Nachrichtliche Übernahmen

- Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone IV



Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Biendorf vom 12.07.2022 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortslage Sandhagen, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung

- (1) Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortslage Sandhagen umfasst das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.
- (2) Der Lageplan mit der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) In den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Ergänzungsflächen wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass Ferienhäuser und Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO unzulässig sind.
 - (2) In den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Ergänzungsflächen ist nur die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden zulässig.

§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist als Hausgarten zu erhalten.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

- (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
- In den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Ergänzungsflächen sind Hauptgebäude nur mit symmetrischen Sattel- oder Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung von mindestens 42° zulässig.

Hinweise

Innerhalb des Satzungsgebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 bis 4 BauGB.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) M-V unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone, Schutzzone IV für Grundwasser. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Das Satzungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Um potentiell vorkommende Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen, ist die Baufeldvorbereitung auf den Zeitraum zwischen 1. August und 29. Februar zu beschränken. Sollte eine Baufeldvorbereitung außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, muss im Vorfeld die Fläche kurzrasig gehalten werden oder es sind Vergärungsmaßnahmen vorzusehen. Bei durchgängigem Baubetrieb bzw. einer Bauflächenvorbereitung vor dem 01.03. kann auf die Bauzeitenregelung verzichtet werden.

Als Kompensationsmaßnahme ist innerhalb der Flurstücke 94/1 und 93/2, Flur 1 in der Gemarkung Sandhagen, siehe Darstellung im Lageplan, auf einer 5.400 m² großen, intensiv genutzten Weidefläche eine extensive Mähwiese anzulegen und dauerhaft naturschutzgerecht einschürig nach dem 1. Juli zu pflegen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Neubukow-Salzshaff, Panzower Landweg 1 in 18233 Neubukow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Plangrundlage:

Lageplan, Vermessungsbüro Manthey und Schmidt, Rostock; digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2021; eigene Erhebungen

Planverfasser:



Verfahrensvermerke

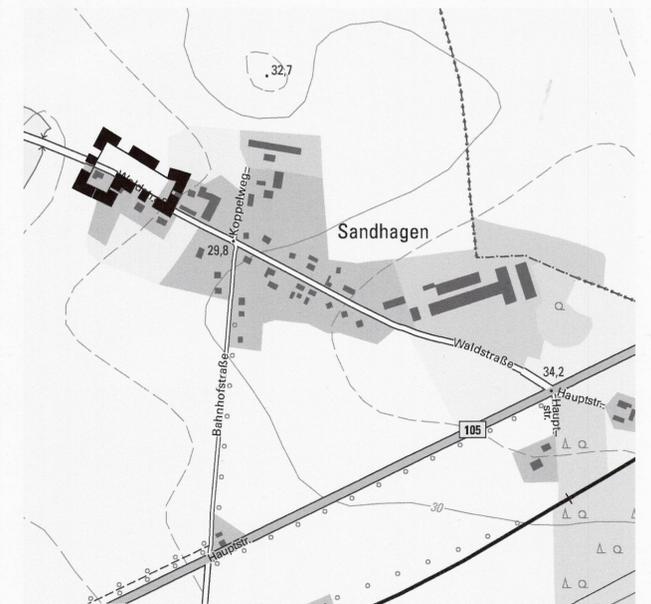
1. Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung Biendorf vom 14.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.01.2022 durch Veröffentlichung im „Ostsee-Anzeiger“ erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung Biendorf hat am 14.12.2021 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortslage Sandhagen und die Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
3. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortslage Sandhagen und der Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom 24.01.2022 bis zum 24.02.2022 im Bauamt des Amtes Neubukow-Salzshaff während der Dienststunden öffentlich ausgelegt und waren im Internet auf der Seite des Amtes unter „Öffentliche Auslegungen/Bauleitplanung“ sowie im zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am 15.01.2022 durch Veröffentlichung im „Ostsee-Anzeiger“ und zusätzlich im Internet auf der Seite des Amtes unter „Öffentliche Auslegungen/Bauleitplanung“ bekannt gemacht worden.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 14.01.2022 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.07.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortslage Sandhagen wurde am 12.07.2022 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.

Gemeinde Biendorf, den 23.08.2022 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Gemeinde Biendorf, den 23.08.2022 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Gemeinde Biendorf, den 29.08.2022 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

SATZUNG DER GEMEINDE BIENDORF über die 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortslage Sandhagen

Satzungsbeschluss

12.07.2022