

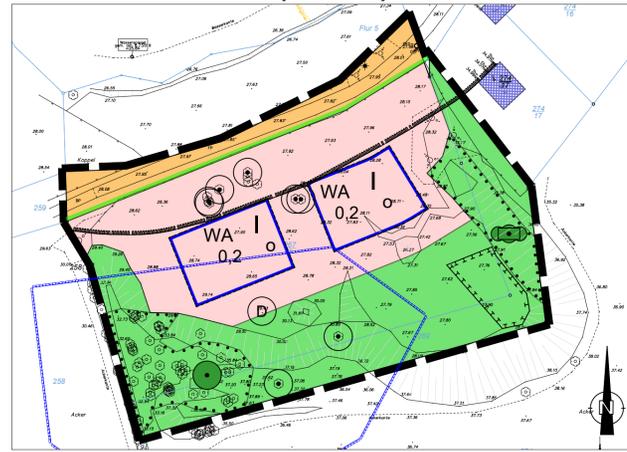
# SATZUNG DER STADT PENKUN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8

## "Wohnen am Wartiner Weg"

Satzung der Stadt Penkun über den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ für das Gebiet südlich des Wartiner Weges (Gemarkung Penkun, Flur 5 Flurstücke 267/1 [teilweise] und 269)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK ergänzt mit Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dipl. Ing. (FH) Petra Zeise Stand 19.07.2019

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Festsetzungen

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,2	Grundflächenzahl	§ 4 BauNVO
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO § 16 Abs. 2 BauNVO

##### 2. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
—	Baugrenze	§ 22 BauNVO § 23 BauNVO

##### 3. Verkehrsflächen

■	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	

##### 4. Grünflächen

■	private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
---	---------------------	-------------------------

##### 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1	§ 9 Abs. 20 BauGB
□	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 25 b) BauGB
●	Erhaltung: Bäume	
●	sonstige Bepflanzungen	

##### 6. Sonstige Planzeichen

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
---	---	------------------

### II. Nachrichtliche Übernahmen

□	Schutzgebiet für Oberflächengewässer, hier 50 m Gewässerschutzstreifen	§ 9 Abs. 6 BauGB
□	Bodendenkmal Fundplatz 21	§ 29 NatSchAG M-V

### III. Hinweise

○	geschützte Bäume
---	------------------

### IV. Darstellungen ohne Normcharakter

□	Flurstücksgrenze
□	Flurstücksnummer
○	Böschung mit Höhenpunkten
○	eingemessener Baum

### TEXT (TEIL B)

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

**1. Art der baulichen Nutzung**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO**  
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

#### 2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- (entspricht CEF1 im AFB) Die zwei künstlichen Zauneidechsenbiotope sind in der festgesetzten Maßnahmefläche die Nähe der späteren Trockenmauer anzulegen. Ein Merkblatt mit Hinweisen zum Anlegen des Biotops muss dabei von einer fachkundigen Person übergeben werden. Diese hat die Zauneidechsenbiotope nach ihrer Fertigstellung abzunehmen, mit Fotos zu dokumentieren und einen Fertigstellungsbericht dazu bei der UNB einzureichen.
  - (entspricht CEF 2 im AFB) Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Baumfällungen an Bäumen zu installieren. Dabei kann das Anbringen dieser Nistkästen auf dem Gelände beider Grundstücke des Vorhabens wahlweise vorgenommen werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an UNB, Bauherrn, Stadt Penkun weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der UNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen UNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.  
 2 Nistkästen Blaumeise, Sumpf- und Weidenmeise ø 26-28 mm  
 2 Nistkästen Kohlmeise, Feldsperling ø 32 mm  
 2 Nistkästen Gartenrotschwanz, Bachstelze, Garten- und Waldbaumläufer oval 48mm hoch, 32 mm breit  
 - mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung nach Abbildung 4 des AFB bzw. für Halbhöhlenbrüter auch entsprechend Montageanleitung nach Abbildung 5 des AFB  
 - Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf, Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler.

#### II. Nachrichtliche Übernahmen

**1. Bodendenkmale**  
 Der Plangebietbereich befindet sich teilweise in blau gekennzeichneten Bodendenkmal Gemarkung Penkun Fundplatz 21.  
 Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Somit ist vor Ausführung der Maßnahme bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich die Genehmigung hierfür einzuholen.  
 Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs.

#### III. Hinweise

**1. Bodendenkmale**  
 Für die Bereiche außerhalb des Bodendenkmals gilt:  
 Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufälligen Zeugen, die den Wert, des Gegenstandes erkennen. 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 im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

#### 2. Artenschutz

- V1 Abgrenzung der Wohnbaufläche auf dem Privatgrundstück der Fam. Maiwald mit einem zum Vorkommen der Zauneidechse längsverlaufenden Reptilienschutzzaun. Dieser Reptilienschutzzaun sollte von dem Bereich auf Höhe des geplanten Wohnhauses beginnen (mit einer Kehrtwende in den Fliederbusch hineinzuziehen) und bis zum Hang im südlichen Bereich der Vorhabenfläche verlaufen, diesen dabei auch möglichst größtenteils erfassen sowie gleichzeitig möglichst viel Offenlandfläche abgrenzen. Dieser muss bis zu Abschluss aller Bauarbeiten stehen bleiben. Materialablagerungen während der Bauzeit sind hier nicht zulässig. Der errichtete Reptilienschutzzaun ist durch eine fachkundige Person abzunehmen und mit Fotos zu dokumentieren. Der Abbau muss durch diese fachkundige Person ebenfalls nach Rücksprache mit der UNB genehmigt werden.
- V2 die Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen
- V3 die Fällung von Bäumen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen
- V4 Kontrolle der zu fallenden Bäume auf Vorhandensein von Höhlen- und Halbhöhlen. Sollten Spechthöhlen oder weitere festgestellte Höhlen- und Halbhöhlen gefunden werden, sind diese zusätzlich entsprechend der o.g. CEF-Maßnahme (CEF 2) mit ausreichender Anzahl an künstlichen Nisthilfen (lt. mdl. Mitteilung, Hr. Krämer, UNB) auszugleichen.

#### Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Penkun hat in ihrer Sitzung am 03.04.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Aushang erfolgt.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 14.05.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 17.06.2019 vor.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 vom 11.07.2019 bis 31.07.2019 Gelegenheit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich dazu zu äußern.
- Die Stadtvertretung der Stadt Penkun hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .....
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Stadtvertretung der Stadt Penkun hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung der Stadt Penkun als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Penkun, den .....

Siegel

Bürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den .....

- Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am ..... mit Auflagen und Hinweisen erteilt
- Der Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Penkun, den .....

Siegel

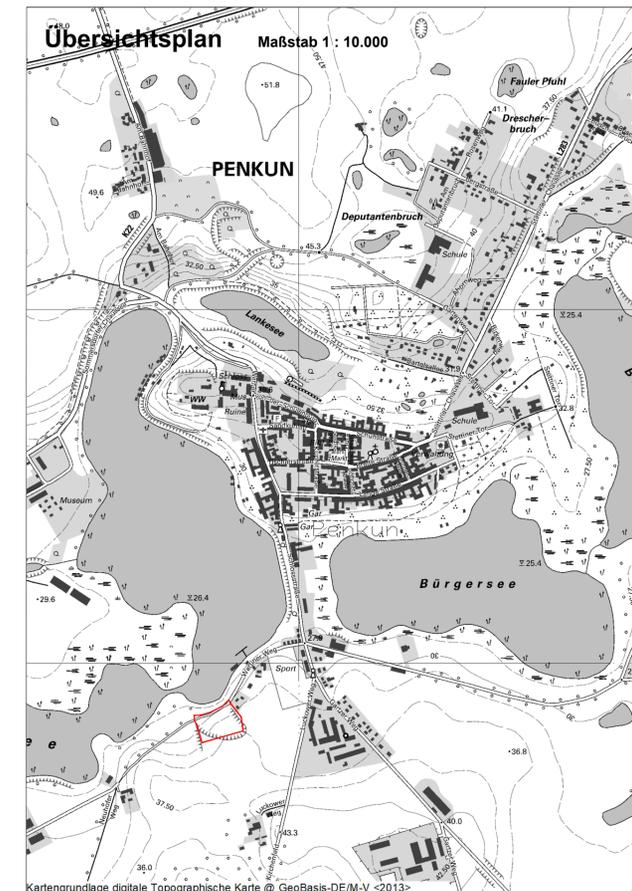
Bürgermeisterin

- Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Penkun, den .....

Siegel

Bürgermeisterin



### Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnen am Wartiner Weg" der Stadt Penkun

Stand: Entwurf Oktober 2019  
 Planverfasser: Gudrun Trautmann