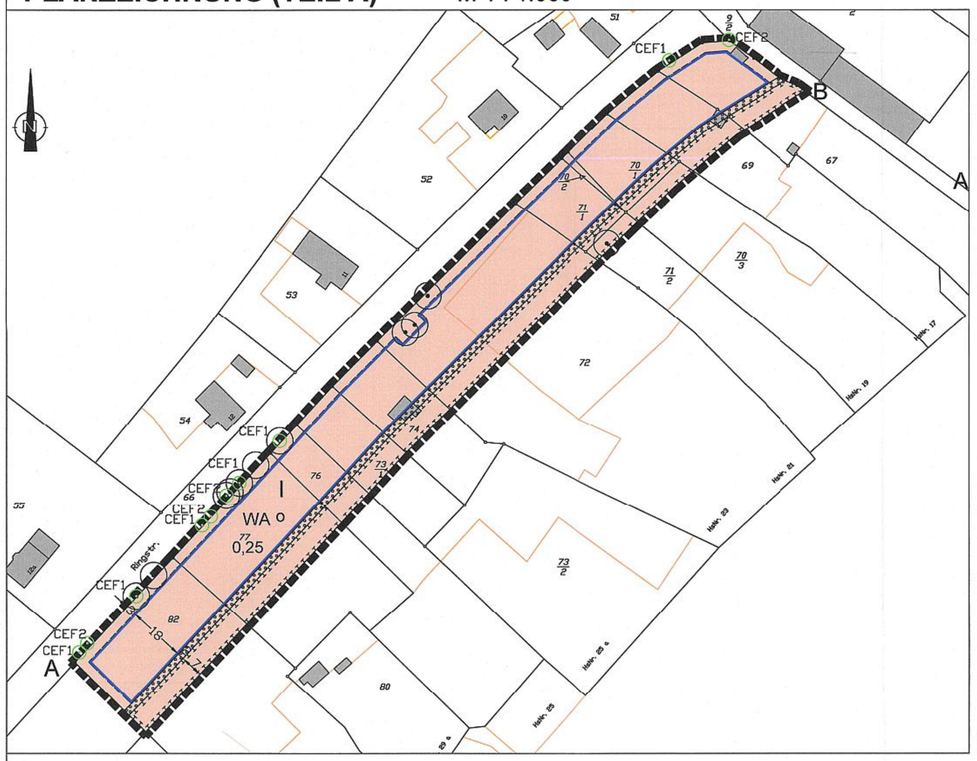
SATZUNG DER GEMEINDE BRIETZIG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "Wohngebiet Ringstraße"

für das Gebiet südlich der Ringstraße

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK
Stand 17.12.2020

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA — Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 — § 4 BauNVO
- 0,25 — Grundflächenzahl — § 16 Abs. 2 BauNVO
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 16 Abs. 2 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o — offene Bauweise — § 22 BauNVO
- Baugrenze — § 23 BauNVO

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.2 — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- CEF1 — CEF Maßnahme mit Nummer hier 1 i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 3.3 und 3.4
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.1 — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4. Sonstige Planzeichen

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

II. Hinweise

- nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- 74 — Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist.
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 14. Juni 2021.

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. Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die nordwestliche und nordöstliche Geltungsbereichsgrenze ist von Punkt A bis Punkt B zugleich Straßenbegrenzungslinie zur Ringstraße.

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

3.1 Im Bereich der Anpflanzfestsetzung sind pro angefangene 400 m² Neuversiegelung 2 hochstämmige Obstbäume heimischer Produktion Stammumfang 10 bis 12 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen (Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) sowie 4 Stück Sträucher heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere), Syringa vulgaris (Flieder), Lavandula angustifolia (Lavendel)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Der Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist von Bebauung und Haustierhaltung freizuhalten.

3.3 entspricht CEF 1
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Blaumeise, Feldsperling Gartenrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Star ist mit je einem Nistkasten gem. Abb.6 des AFB zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an Bäumen gem. Abb. 4 des AFB zu installieren. 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/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

3.4 entspricht CEF 2
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Bachstelze, Hausrotschwanz, Grauschnäpper Zaunkönig ist mit je einem Nistkasten gem. Abb.7 des AFB zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an Bäumen gem. Abb. 4 des AFB zu installieren. 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/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

II. Hinweise

1. Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Artenschutz

V1 Baufeldfreimachungen, Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

V2 Vor Abriss und Fällung der Robinien sind, in Form 4-maliger Erfassungen durch eine anerkannte sachverständige Person für Fledermaus- bzw. Vogelarten, Robinien und Lauben auf vorkommende Individuen höhlenbewohnender Arten zu kontrollieren. Die Person hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

V5 Der Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist von Bebauung und Haustierhaltung freizuhalten.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brietzig hat in ihrer Sitzung am 09.03.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Ringstraße" gefasst. Der Beschluss ist am 24.04.2021 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. 04/2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben sich vom 03.05.2021bis zum 21.05.2021 durch eine Auslegung des Plankonzeptes mit Begründung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brietzig hat in ihrer Sitzung am 18.01.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Ringstraße" beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.01.2022

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Ringstraße", die Begründung und der Artenschutzfachbeitrag haben im Rathaus der Stadt Pasewalk in der Zeit vom 07.03.2022 bis zum 08.04.2022 während der Dienstzeiten 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, am 26.02.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. 02/2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Zusätzlich sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt worden.

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brietzig hat in ihrer Sitzung am 21.06.2022 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Ringstraße" wurde am 21.06.2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Brietzig beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

   Brietzig, den 01.08.2022

   Siegel — Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 05. Juli 2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 :1000. entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Pasewalk, den 05. Juli 2022

Satzung der Gemeinde Brietzig über den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Ringstraße" für das Gebiet südlich der Ringstraße (Gemarkung Ahlbeck Flur 107 Flurstücke 67 [teilweise], 69 [teilweise], 70/1, 70/2, 70/3 [teilweise], 71/1, 71/2 [teilweise], 72 [teilweise], 73/1 [teilweise], 74 [teilweise], 76 [teilweise], 77 [teilweise] und 82 [teilweise])
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.06.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Ringstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Ringstraße" durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am 29.12.2022 mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

10. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Ringstraße" wird hiermit ausgefertigt.

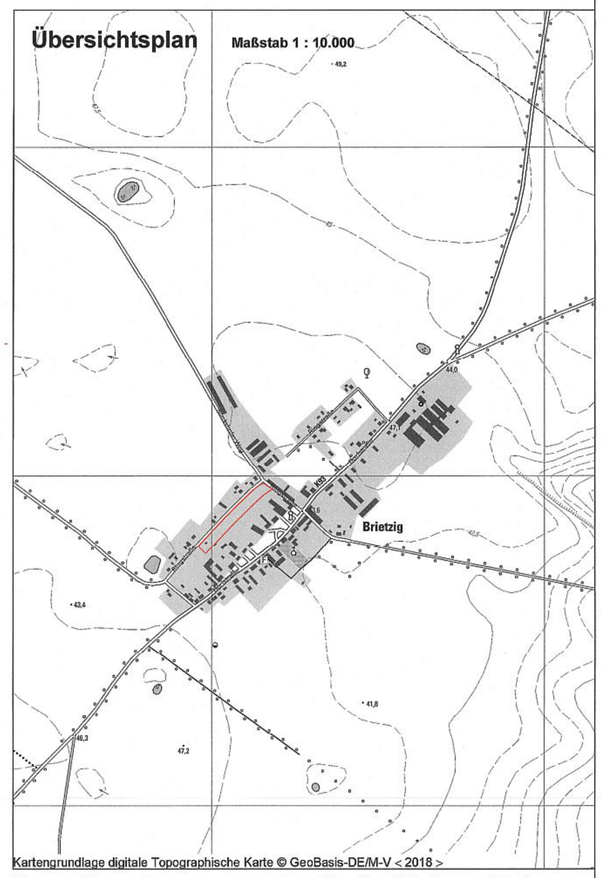
    Brietzig, den 19.01.2023

    Siegel — Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Ringstraße" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 25.02.2023 im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. 02/2023 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 (§ 215 Abs. 2 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 25.02.2023 in Kraft getreten.

    Brietzig, den 03.03.2023

    Siegel — Bürgermeister



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2018 >

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet Ringstraße" der Gemeinde Brietzig

Stand: Mai 2022

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann