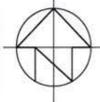


SATZUNG DER GEMEINDE PASSOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "GUTSHOF WELZIN - AN DER EICHE"

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1 000

Es gilt die BauNVO (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert wurde. Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde.



SO	
1	GRZ 0,2 / I
2	GR 600 m ²
3	GR 400 m ² / II
5	GR 50 m ² / I



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

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

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) (hier: Bildung, Begegnung und Erholung)

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

GRZ Grundflächenzahl
GR Grundfläche
II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

B Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
B Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

D Umgrenzung der Flächen, die von hochbaulichen Bebauung freizuhalten sind (hier: Freifläche vor der Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Privat Private Grünflächen

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

E Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

E Erhaltung: Bäume
E Erhaltung: Sträucher

7. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

8. Sonstige Planzeichen

D Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

BP Bestimmung der unteren Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen und DHHN 2016 (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

A Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungsarten innerhalb des Baugebietes

9. Darstellung ohne Normcharakter

F Flurstücksgrenzen

F Flurstücksnummer

B Böschungen

M Bemaßung alle Angaben in Meter

G vorhandene Gebäude innerhalb des, sonstigen Sondergebietes und außerhalb des Geltungsbereiches
B Bestandsbäume (hier: Laubbäume)

1-6 Teilbereich des Sondergebietes mit Nummer

TEXT TEIL B

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung, Begegnung und Erholung“ festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient den Zwecken der Betreuung, Bildung und Freizeit. Alle zulässigen Nutzungen müssen dem Gebiet dienen.

Das sonstige Sondergebiet ist in 6 Teilbereiche gegliedert. In den einzelnen Teilbereichen sind folgende Nutzungen zulässig:

Teilbereich 1

Zulässig sind:

- Häuser sowie jederzeit ortsveränderliche Wagen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 40 m² und einer Gesamthöhe von höchstens 3,50 m, die für einen ständig wechselnden Personenkreis vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden
- Gebäude, Räume und Anlagen, die zur Versorgung des Gebietes dienen, insbesondere Sanitäranlagen, Räume zum zeitweiligen Aufenthalt, Küchen- und Lagerräume
- Anlagen und Einrichtungen für spielerische und sportliche Zwecke und für die Freizeitgestaltung
- Schwimmbekken / -teich bis zu einer Größe der Wasseroberfläche von höchstens 250 m²
- Saunahütten oder vergleichbare Einrichtungen

Teilbereich 2:

Zulässig sind:

- Empfangsräume
- Verwaltungs- und Personal-/Sozialräume
- Veranstaltungs- und Seminarräume
- Sanitäranlagen
- Wohnungen, die ganz oder teilweise der Betreuung ihrer Bewohner dienen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebspersonen
- Räume, die für einen ständig wechselnden Personenkreis vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden
- Räume, die der Versorgung des Gebietes dienen
- nicht überdachte Freisitze (nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze)

Teilbereich 3:

Zulässig sind:

- Gebäude und Räume für Seminare und Tagungen
- Werkstätten und Lagerräume
- Anlagen und Räume für kulturelle, künstlerische, spielerische und sportliche Zwecke
- Garagen

Teilbereich 4:

Innerhalb der umgrenzten Flächen für Nebenanlagen sind nicht überdachte sowie überdachte Freisitze mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 75 m² und sonstige untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

Teilbereich 5:

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen zur Verarbeitung und Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Geräte
- Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung

Teilbereich 6:

Innerhalb der umgrenzten Flächen für Nebenanlagen sind zulässig:

- Nutzgärten
- Gewächshäuser mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 30 m²
- Geräteschuppen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 20 m²
- baulich gefasste Teiche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im gesamten Plangebiet sind untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wärme, Wasser und Fernmeldetechnik sowie der Entsorgung des Gebietes von Abwasser und Abfällen dienen, zulässig auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sowie für erforderliche Stellplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 BauNVO)

2.1. Die Höhe der baulichen Anlagen für den Teilbereich 3 und 5 wird wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:

- Im Teilbereich 3: Firsthöhe (FH) 10,00 m über dem unteren Bezugspunkt von 69,29 m über DHHN2016 (BP 1)
- Im Teilbereich 5: Firsthöhe (FH) 3,50 m über dem unteren Bezugspunkt von 65,77 m über DHHN2016 (BP 2)

2.2. Kleinwindräder, die der Versorgung des Gebietes dienen, dürfen eine Höhe von 15,00 m ab der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 BauGB; § 14 und § 23 BauNVO)

Innerhalb der Teilbereiche sind baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 LBauO M-V mit einem Abstand von mind. 1,50 m zu den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie den Kronentraufbereichen der zu erhaltenden Einzelbäume zu errichten. Dies gilt auch für die Nebengebäude/-anlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

Innerhalb des Teilbereiches 1 dürfen jederzeit ortsveränderliche Wagen i.S. der Textziffer 1.1 / 1., mit einem Abstand von mindestens 3 m vom Baumstamm eines zu erhaltenden Einzelbaums ausnahmsweise aufgestellt werden. Dafür dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden. Bodenabgrabungen, -aufschüttungen sowie bodenversiegelnde Beläge jeglicher Art sind im Bodenbereich unter der Baumkrone zuzüglich 1,50 m zu den Kronentraufen nicht zulässig.

4. Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 14 BauGB)

Das anfallende, nicht schädliche Niederschlagswasser ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Eine Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser bleibt hiervon unberührt.

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

5.1. Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Baum- und Strauchgehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Laubgehölzen sind diese mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu ersetzen. Baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm hoch und Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch, zu pflanzen.

5.2. Die zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm (Heister, 3 x verpflanzt, mit Ballen) zu pflanzen.

6. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Auf dem von der Gemeinde bereitgestellten Flurstück 15/8 (tlw.), Flur 1, Gemarkung Welzin ist auf mindestens 849 m² eine Streuobstwiese Obstbäumen in einer Pflanzqualität von 12/14 cm Stammumfang anzulegen. Die Fläche ist als Mahwiese zu entwickeln. Die Maßnahmen sind den zu erwartenden Eingriffen gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

II Hinweise

1. Begriffsdefinition

Deutsche Haupthöhennetz (DHHN2016)

DHHN2016 - Höhen sind als "Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016" zu bezeichnen. Normalhöhen Null ist die Bezugsfläche für das Nullniveau bei der Angabe von Höhen über den Meeresspiegel.

2. Maßnahmen zum Ausgleich durch Beteiligung an einem Ökokoonto

Die zu erwartenden Eingriffe werden - zusätzlich zu der Fläche und den Maßnahmen nach Textziffer 6 - durch die Beteiligung am Ökokoonto LUP-065 "Erweiterung Extensive Agrarlandschaft Muschwitz" mit 1.139 m² kompensiert, welches bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim geführt wird.

3. Artenschutzrechtliche Hinweise

Im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Rückbau der Scheune nur im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar
- Gegebenenfalls erforderliche Rodungsmaßnahmen nur im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar
- Alternativ sind bei Rückbau der Scheune und Fällung von Bäumen außerhalb der oben genannten Zeiträume, die Nichtansiedlung mit Fledermäusen oder Brutvögel durch eine artenschutzrechtliche Begutachtung nachzuweisen.
- Neubaumaßnahmen sind nur am Tage und nicht in der Nachtzeit durchzuführen.
- Vor Beginn von Bau- und Abrissmaßnahmen ist eine artenschutzfachliche Begutachtung hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Hornissen, Gebäudebrütern und Fledermäusen vorzunehmen

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 01.10.2021 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 09.08.2022 bis 13.09.2022 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 02.06.2022 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 24.04.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.05.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 16.05.2023 bis zum 23.06.2023 während der Dienststunden im Amt Eldenburg Lütz nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Eldenburg Lütz „TURMBLICK“ am 05.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-eldenburg-luebz.de ins Internet gestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.12.2023, von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.12.2023 gebilligt.
Passow, 28.05.2024
B. Schrul
Bürgermeisterin
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) vom 11.04.2024, AZ 152.22.00147 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Passow, 28.05.2024
B. Schrul
Bürgermeisterin

11. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmung durch den Satzungsändernden Beschluss vom 12.12.2023 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Ludwigslust-Parchim hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom 12.12.2023, AZ: 152.22.00147 bestätigt.

Passow, 28.05.2024
B. Schrul
Bürgermeisterin

12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Passow, 28.05.2024
B. Schrul
Bürgermeisterin

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Eldenburg Lütz „TURMBLICK“ und zusätzlich in das Internet unter www.amt-eldenburg-luebz.de ortsüblich 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 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am 24.05.2024 in Kraft getreten.
Passow, 28.05.2024
B. Schrul
Bürgermeisterin

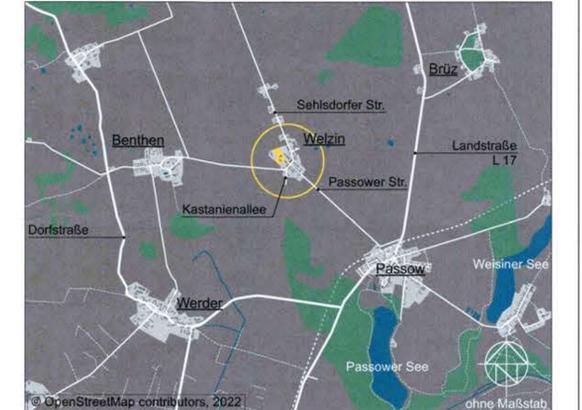
14. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 11.04.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1: 250 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ludwigslust
Parchim, 11.04.2024
i.A. B. Schrul
öffentl. bestellt
Vermessungsbüro
des Landkreises Ludwigslust-Parchim
und der Landeshauptstadt Schwerin
Pöhlitzer Straße 19
18070 Preetz
Postfach 160229
19092 Schwerin

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Passow vom 12.12.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Gutshof Welzin - An der Eiche", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE PASSOW ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 FÜR DAS GEBIET "GUTSHOF WELZIN - AN DER EICHE"

SATZUNG
NOVEMBER 2023

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Bearbeitet : T. Beims Gezeichnet : M. Jürgens Projekt Nr. : 2325