Satzung der Gemeinde Groß Teetzleben über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5

"Wohnbebauung in Klein Teetzleben"

Satzung der Gemeinde Groß Teetzleben über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ (Gemarkung Klein Teetzleben Flur 1 Flurstücke 84/5 (teilweise) und 85)
Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom …….. folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1.000

WA	0,4
TH 3,7 m	o
SD, WD	25° - 35°
E	I

Kartengrundlage digitale ALK ergänzt mit Lage- und Höheplan des Vermessungsbüros Rainer Lessner Stand 07.10.2021

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 in Nutzungsschablone oben links	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl in Nutzungsschablone oben rechts	§ 16 Abs. 2 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaßin Nutzungsschablone unten rechts	§ 16 Abs. 2 BauNVO
TH 3,7 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Traufhöhe in ... m über einem Bezugspunkt i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2 in Nutzungsschablone 2. Zeile links	§ 16 Abs. 2 BauNVO

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

o	offene Bauweise in Nutzungsschablone 2. Zeile rechts	§ 22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig in Nutzungsschablone unten links	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzunglinie
V	private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung hier verkehrsberuhigter Bereich

4. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	private Grünfläche Zweckbestimmung hier Hausgarten und Freifläche i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3

5. Planungen, Nutzungsregelungen und 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. 4.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
SD, WD	zulässige Dachform für Hauptgebäude symmetrisches Satteldach und Walmdach in Nutzungsschablone 3. Zeile links	§ 9 Abs. 4 BauGB § 86 LBauO M-V
25° - 35°	zulässige Dachneigung für Hauptgebäude in Nutzungsschablone 3. Zeile rechts	§ 9 Abs. 4 BauGB § 86 LBauO M-V

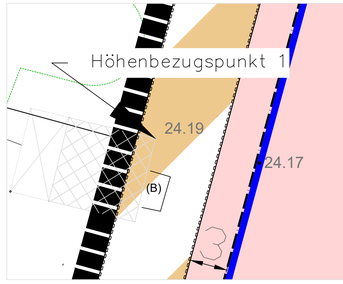
II. Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs. 6 BauGB

	Fläche für Wald
	Umgrenzung der Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist, hier Waldabstand
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Schutzgebiete und Schutzobjekte: Landschaftsschutzgebiet (L)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze
85	Flurstücksnummer
Klein Teetzleben Flur 1	Gemarkung Flur
	Gebäudebestand
24,19	gemessener Höhepunkt
	gemessene Böschung
	gemessene Mauer

Unterer Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen



TEXT (TEILB)

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. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO
Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der Höhenbezugspunkt 1 mit der Höhe 24,19 m (Höhenbezugssystem DHHN2016).

3. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die privaten Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung Hausgarten und Freifläche. Im Zusammenhang mit dieser Nutzung stehende bauliche Anlagen, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, wie z. B. Geräteschuppen sind als Ausnahme in der Summe bis 20 m² zulässig. Der Abstand zum Waldrand, hat mindestens 15 m zu betragen.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

4.1 entspricht Vermeidungsmaßnahme V2
In der Maßnahmefläche sind Gehölze zu erhalten und extensives Grünland durch maximal 2 malige Mahd im Jahr zu entwickeln.

4.2 entspricht Gestaltungsmaßnahme G1 des AFB
Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen und auf der Grünfläche sind pro angefangenen zusätzlichen 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm 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) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z. B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder),Beerensträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 entspricht CEF – Maßnahme CEF 1
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für 2 Nischenbrüter (Bachstelze, Zaunkönig) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind 1 Jahr vor Baubeginn an zwei Eschen im Süden des Plangebietes zu installieren.
Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 2 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 des AFB.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Besucher und Nutzer der Flurstücke 84/1,84/2, 84/3, 84/4, 85 und 86/2 der Flur 1 Gemarkung Klein Teetzleben sowie der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

6. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen
§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO MV
1. Dachdeckung – Material
Für die Dacheindeckung sind zulässig Tonziegel oder Betondachsteine in den Farben Rot, Braun und Anthrazit.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Trinkwasserschutzgebiet
Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des im Trinkwasserschutzgebiet WSG_2345_01 „Altentreptow WW II, Bereich Teetzleben“ mit der Schutzzone III.

IV. Hinweise

1. Bodendenkmale
Bei jeglichen Erdarbeiten außerhalb von bekannten Bodendenkmalen können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind/ sein können, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.
In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes, mindestens 5 Werktage ab Eingang der Anzeige, für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

V1 Um die Tötung und Verletzung von Brutvögeln im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind eventuelle Strauchbeseitigungen, Gehölzrückschnitte sowie die Baufeldfreimachung (u.a. die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Baueinrichtungsflächen) zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu realisieren. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Vergrämungsmaßnahmen umzusetzen.

V3 Große Fensterfronten können Durchlässigkeit vortäuschen und damit Vogelschlag verursachen. Große Fensterfronten sind bei der Planung der Wohngebäude zu vermeiden.

V4 Um Konflikte zwischen Projektrealisierung und Artenschutz jeweils in der aktuellen Ausführungsphase erkennen zu können und die erforderlichen und fachlich geeigneten Maßnahmen zu einer erfolgreichen Konfliktlösung zu gewährleisten ist eine ökologische Baubetreuung im Zeitraum vom 15.02. bis 31.08. erforderlich. Diese Baubegleitung ist durch einen Gutachter auf den Gebieten der Herpetologie und Ornithologie zu realisieren. Ggf. vorgefundene Lurche/Reptilien sind zu bergen, zu versorgen und in geeignete Lebensräume im Umfeld des Vorhabens zu verbringen.

V5 Es ist Beleuchtung mit möglichst wenig Blauanteilen zu verwenden. Empfohlen werden warmweiße LEDs. Ausgestattet sind diese mit einer Farbtemperatur bis etwa 3.000 Kelvin.

3. Externe Kompensationsmaßnahme
Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 3.818 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden.
Vorgeschlagen wird die Verwendung des Ökokontos MSE 041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz“ mit Dauerhaftem Nutzungsverzicht mittelalter Laubwälder (Bestandsalter mindestens 50 Jahre) auf Mineralstandorten als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 22 km vom Eingriffsort entfernt.

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in 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,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Teetzleben hat in ihrer Sitzung am 14.12.2021 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.02.2022 mit Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel „Amtskurier“ und auf der Internetseite des Amtes ortsüblich bekanntgemacht. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2022 aufgehoben. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Teetzleben hat in ihrer Sitzung am 30.03.2022 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ gemäß § 13b BauGB gefasst. Aufstellungsbeschluss ist am 06.05.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel „Amtskurier“ Nr. 05 und auf der Internetseite des Amtes bekanntgemacht worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.2022 nochmals geändert. Der geänderte Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel „Amtskurier“ Nr. 08 und auf der Internetseite des Amtes bekanntgemacht.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 15.08.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht.

3. Der Bebauungsplanentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ wurde am 30.03.2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Teetzleben als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt. Der geänderte Entwurf wurde von der Gemeindevertretung am 07.06.2022 gebilligt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16.08.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ und die Begründung haben in der Zeit vom 15.08.2022 bis zum 19.09.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 05.08.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel „Amtskurier“ Nr. 08 und auf der Internetseite des Amtes ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.

6. Der geänderte Bebauungsplanentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ Stand 02/2023 wurde am 15.03.2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Teetzleben als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB gebilligt.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 24.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

8. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ Stand 02/2023 und die Begründung haben in der Zeit vom 17.04.2023 bis zum 17.05.2023 nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 06.04.2023 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel „Amtskurier“ Nr. 04/2023 und auf der Internetseite des Amtes ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.

9. Das Verfahren wurde auf das Regelverfahren umgestellt. Der geänderte Bebauungsplanentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ Stand 10/2023 wurde am 29.11.2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Teetzleben als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

10. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom …… zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

11. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ Stand 10/2023 und die Begründung waren in der Zeit vom …… bis zum …… nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet eingestellt. Zusätzlich wurden die Planunterlagen ausgelegt.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am …… im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel „Amtskurier“ Nr. …… und auf der Internetseite des Amts ortsüblich bekannt gemacht.

12. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Teetzleben hat in ihrer Sitzung am …… die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Groß Teetzleben, den ……

Siegel Bürgermeister

13. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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.

Neubrandenburg, den …….

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

14. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ wurde am …… von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Teetzleben beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

15. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am …… mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

16. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ wird hiermit ausgefertigt.

Groß Teetzleben, den ……

Siegel Bürgermeister

17. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ 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 …… im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel „Amtskurier“ Nr. …… 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.

Groß Teetzleben, den ……

Siegel Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben" der Gemeinde Groß Teetzleben
Stand: Entwurf Oktober 2023

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann