

Verfahrensvermerke

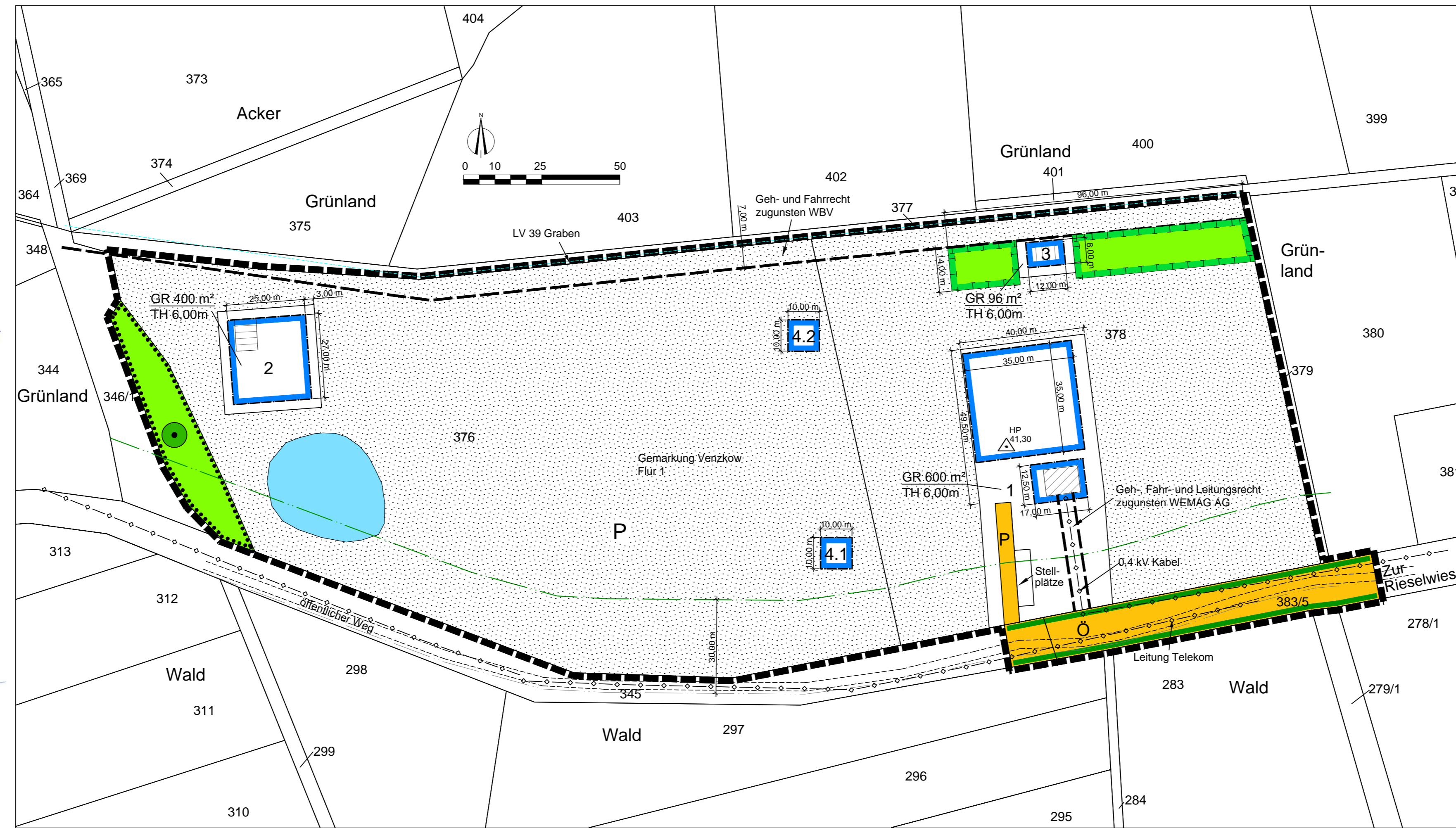
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 16.05.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.05.2017 gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. 05 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPIG M-V mit Schreiben vom 07.06.2017 beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.06.2017 frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 06.06.2017 bis 07.07.2016 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 17.10.2017 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung mit Umweltbericht, sowie die Umweltinformationen und die wesentlich bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2017 bis 11.01.2017 im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden sowie im Internet <https://www.amt-crivitz.de>, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. 11 vom 24.11.2017 und im Internet <https://www.amt-crivitz.de>, mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
 - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
- Der katastralmäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 16.05.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Robel den 19.09.2018
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am 10.04.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.04.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit gleichem Datum gebilligt.
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.10.2018, Az.: RP 39/18/23 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.03.2019 erfüllt, die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.10.2018, Az.: RP 39/18/23 bestätigt.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausfertigt.
- Der Genehmigung über die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 04.03.2019 gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Jahrgang Nr. 17, und im Internet <https://www.amt-crivitz.de>, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden einzusehen. Mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung im "Crivitzer Amtsboten" tritt die Satzung in Kraft.

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Demen "Pferdehof Schäfer" in Venzkow

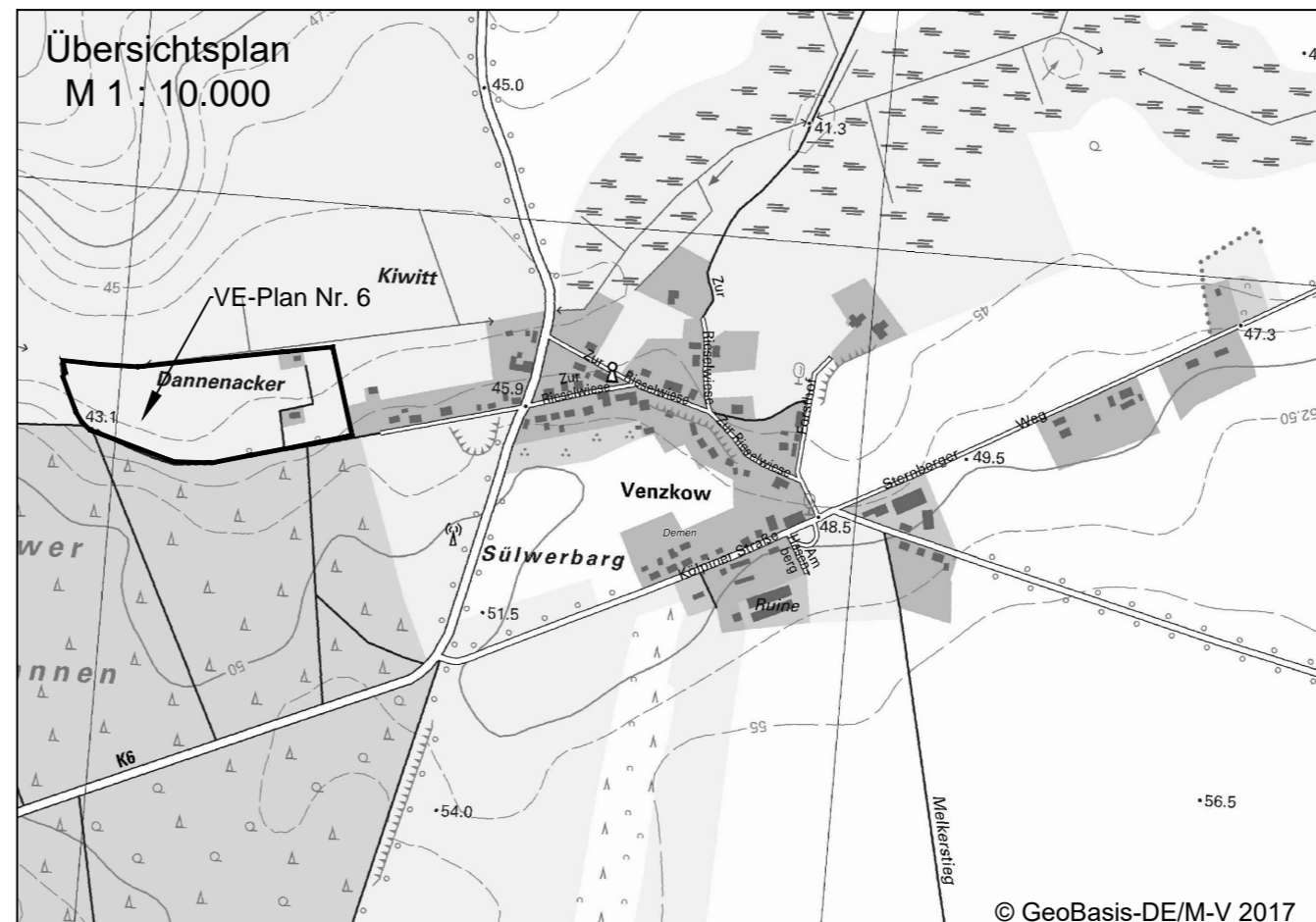
Präambel
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.04.2018 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Demen "Pferdehof Schäfer" in Venzkow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GR** Grundfläche
- TH 6,00m** Traufhöhe als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - Baugrenze
- GRÜNFLÄCHEN**
 - p private Grünfläche
- VERKEHRSFLÄCHEN**
 - Ö/P öffentliche/private Verkehrsfläche
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- WASSERFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Wasserfläche
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
 - Waldabstand 30m
 - HP 41,30 Höhenfestpunkt 41,30 m DHHN92
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
 - Gebäudebestand (Haupt- / Nebengebäude)
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - 378 Flurstücksnummer
- 5,00m** Bemaßung
- 5,00m** unterirdische Leitungen
- 5,00m** öffentlicher Weg
- 5,00m** Stellplätze
- 1 ... 4.2** Baufelder



Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung**
 - In dem Vorhabengebiet sind das Halten und die Zucht von Pferden einschließlich der für den Betrieb und die Bewirtschaftung erforderliche Anlagen und Verkehrsflächen sowie ein Wohnhaus zulässig.
 - In den durch die Baugrenzen festgesetzten Baufeldern sind folgende Nutzungen zulässig
 - Baufeld 1 Wohnhaus mit Garage, Gästehaus, Stall
 - Baufeld 2 Stall, Lager
 - Baufeld 3 Stall, Lager
 - Baufelder 4.1 und 4.2 Mistplatten
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen ist nicht zulässig.
 - Innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten, Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter, Lagerflächen für Futter, Mist (nur in den Baufeldern 4.1 und 4.2) sowie Flächen für technische Nebenanlagen zulässig. Die offene Lagerung von geruchsintensiven Futtermitteln ist ausgeschlossen.
 - Innerhalb der entlang des LV 39 festgesetzten Fläche für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes, sind keine Bepflanzungen und Zäune zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist im Vorhabengebiet für die Gebäude eine max. Traufhöhe von 6,00 m zulässig. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
 - Als Höhenbezug gilt der Höhenpunkt am Ende der Zufahrt mit 41,30 m DHHN92.
 - Grünordnung**
 - Die sonstige nach 1.4 verbleibende nicht überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Zulässig sind gartentypische Ausstattungselemente und Wege in den Freiflächen sowie Gehölzpflanzungen oder eine gärtnerische Nutzung als Grabeland.
 - Beidseitig der Zufahrt sind in einem gleichmäßigen Abstand von mind. 5,00 m je 6 einheimische Laubbäume mit Pflege als Kopfbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Verbißschutz ist vorzusehen.
 - An der nördlichen Grundstücksgrenze zum Graben ist die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus dem Bestand auf 1,00 m² als Streuwiese anzulegen und mit insgesamt 11 standortgerechten einheimischen Obstbäumen oder Wildobst (Qualität Hochstamm, Kronenansatz mind. bei 1,80 m, mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10/12 cm) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Verbißschutz ist vorzusehen. Die Ränder / Ecken sind durch Eichenspaltpfähle o.ä. mit mind. 1,00 m Höhe über Boden o.ä. in max. 20,00 m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern.
 - Pflanzlisten
 - Sortenliste Obstgehölze
 - Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Alkmene, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel
 - Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne
 - Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte
 - Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth
 - Kirschen: Oktavia, Regina
 - Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.
 - Wildobst: Holzapfel (Malus sylvestris), Holzbirne (Pyrus communis), Eisbeere (Sorbus torminalis), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 - Pflanzliste Kopfbäume, Qualität Hochstamm, Kronenansatz mind. bei 1,8m, mind. 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14/16 cm:
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Salix caprea Sal-Weide
 - Tilia cordata Winter-Linde
 - Innerhalb der privaten Grünflächen sind unbefestigte Zufahrten/Wege zu den Bauflächen 2,3, 4.1 und 4.2 zulässig.
 - Innerhalb der privaten Grünflächen sind Wasserflächen zulässig.
- Örtliche Bauvorschrift § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBAU**
 - Für die Dächer sind nur Eindeckungen in anthrazit oder rot bis rotbraune Farben zulässig.
 - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAU M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Artenschutzrechtliche Hinweise

- Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vogel in der Zeit ab Mitte August bis 28. Februar vorzunehmen, bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen.
- Als vorbeugende Maßnahme ist für Reptilien die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung im Zeitraum März-April, oder Ende Juli - September aufzunehmen. Zudem müssen vor Baubeginn alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, vorzugsweise zur geplanten Anpflanzfläche am Rand.
- Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Kopie

Rechtsverbindlich:	18.04.2019
genehmigungsfähige Planfassung:	Februar 2018
Entwurf:	Oktober 2017
Vorentwurf:	Mai 2017
Planungsstand	Datum:
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 „Pferdehof Schäfer“ in Venzkow, Gemeinde Demen	
Kartengrundlage: Flurkarte Gemarkung Venzkow Flur 1	Auftraggeber: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung
Maßstab 1:1000	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortel Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung CAD - Zeichen - GIS - Computervisualisierung