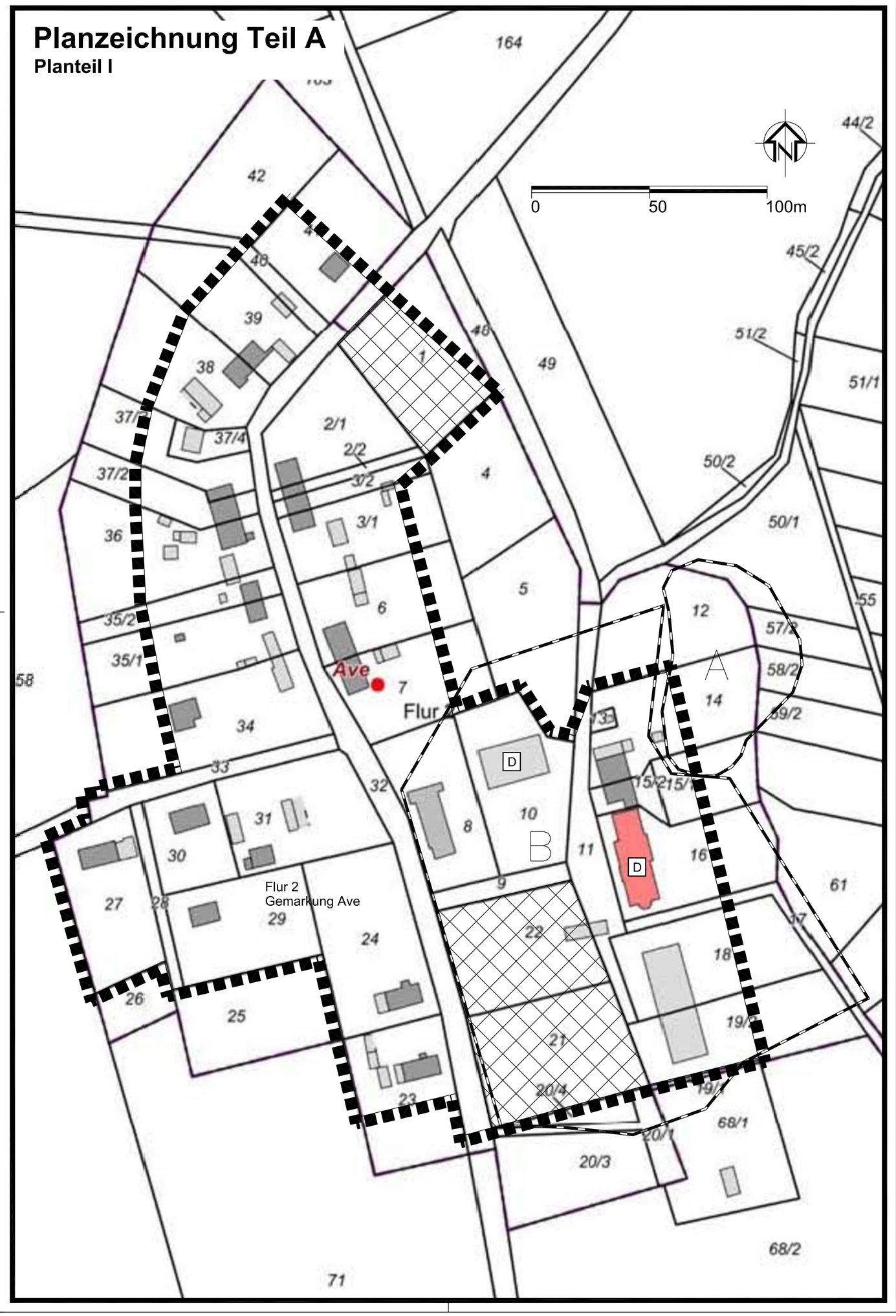
STADT PENZLIN

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN INNENBEREICH DES ORTSTEILS AVE DER STADT PENZLIN

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Penzlin vom ..... folgende "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Ave" der Stadt Penzlin mit der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen:



Text Teil B

Satzung der Stadt Penzlin über die Klarstellung und Ergänzung des Innenbereichs des Ortsteils Ave der Stadt Penzlin nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich
Die Grundstücke, welche sich teilweise auf den Flurstücken 1, 3/1, 3/2, 6, 7, 11, 14, 15/1, 16, 17, 18, 19/2, 23, 32, 34, 35/1, 35/2, 36, 37/2, 37/3, 38, 39, 40, 41 sowie die Grundstücke, welche sich in Gänze auf den Flurstücken 2/1, 2/2, 8, 9, 10, 13, 15/2, 21, 22, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 33 und 37/4 der Flur 2, Gemarkung Ave innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs befinden, liegen entsprechend dieser Satzung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der Planteil I ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Vermeidungsmaßnahmen
Zum Schutz der Vögel sind Baumfällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.

Kompensationsmaßnahmen
Auf den Grundstücken sind pro 100 m² versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, ein Hochstamm heimischer Arten (z.B. Eiche, Walnuss, Weide) oder 2 Obsthochstämme (z.B. Äpfel wie Pommerscher Krummstiel, Danziger Kkarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen wie Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern; Quitten wie Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) 2 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm sowie 20 m² Strauchflächen heimischer Arten (Schwarze Johannisbeere, Hartriegel, Hasel) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die auf den Grundstücken vorhandenen einheimischen Bäume und Sträucher können dabei angerechnet werden, wenn diese nicht nach § 18 Abs. 1 NatSchAG MV geschützt sind.

Bei beabsichtigter Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen (§ 18 BNatSchAG M-V) sind diese im Jahr vor der Fällung auf Vorkommen von Fledermäusen; Eremiten und avifaunistischer Arten zu untersuchen. Werden bei den Untersuchungen Vorkommen von Fledermäusen, Eremit oder avifaunistischer Arten festgestellt, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich und sind Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn durch einen Sachverständigen durchzuführen. Über die Untersuchung und die Kontrollen der Maßnahmenumsetzung ist jeweils eine Dokumentation zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

3. nachrichtliche Übernahme
Bau- und Kunstdenkmale
Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind folgende Baudenkmale bekannt:
- ehemaliges Gutshaus
- nördliches Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Gutsanlage

4. Hinweise
Bodendenkmalpflege
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung berührt z. T. das Bau- und Bodendenkmal "ehemalige Gutsanlage". Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen ist das Flurstück 22 aufgrund des historischen Messtischblattes von einer künftigen Bebauung frei zu halten. Das historische Messtischblatt von 1733 zeigt die Ausdehnung der ehemaligen Gutsanlage mit dem Gutshaus (Flurstück 16) und den dazugehörigen Wirtschaftsgebäuden (Flurstücke u. a. 18, 19/2, 20/4, 21, 22, 8,10 und 15/2). Der innenliegende Wirtschaftshof sowie die Sichtachse auf das Gutshaus sind weitestgehend frei von einer Bebauung in Anlehnung an das historische Messtischblatt bezüglich der Sichtachsen und der unbebauten Innenhofstruktur ist das aktuelle Flurstück 22 von einer künftigen Bebauung frei zu halten, zumal eine künftige Wohnhausbebauung erfahrungsgemäß erforderliche Nebengebäude nach sich zieht, die wiederum die Sichtbeziehungen auf das Gutshaus beeinträchtigen könnten.
Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten/ Erdarbeiten in das Bodendenkmal eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/ Erlaubnis/ Zulassung/ Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag ist bei der zuständigen Behörde einzureichen. Es wird bereits darauf hingewiesen, dass bei der jeweiligen Genehmigung folgende Auflage oder Bedingung einzuhalten sein wird:
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Mafinahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Mafinahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Beachtung der Baudenkmale
Es ist die Nachbarschaft der Baudenkmale der ehemaligen Gutsanlage zu beachten, insbesondere für die Nutzung des Flurstücks 22.

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V
Es befinden sich im Plangebiet gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungs- marken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg Vorpommern mitzuteilen. Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen
Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Die Kompensation richtet sich grundsätzlich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007. Gemäß Erlass sind u. a. Einzelbäume ab 50 cm Stammumfang geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

Planzeichenerklärung

1. nachrichtliche Übernahmen

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen — § 9 Abs. BauGB

Bodendenkmal
A — – deren Überbauung oder Nutzungsänderung nach § 7 DSchG M-V nicht genehmigt werden kann
B — – deren Veränderung oder Beseitigung nach §7 DSchG M-V genehmigt werden kann

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Klarstellungs– und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Ave

3. Darstellung ohne Normcharakter

Ergänzung des Innenbereichs (Ergänzungsbereich) — § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Hauptgebäude
Nebengebäude
sonstige Gebäude
24 — Flurstücksgrenze mit Nummer

Rechtsgrundlagen:

Grundlagen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Ave sind:
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, i in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) - (Neubekanntmachung der LbauO M-V vom 18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777),
- **Hauptsatzung der Stadt Penzlin**

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung Penzlin hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Ave beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Havelquelle" ortsüblich bekannt gemacht.

Penzlin, den ....
Bürgermeister

2. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, die Begründung und die Umweltinformationen wurden durch die Gemeindevertretung am ..... gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen:

Montag: 9:00 – 12:00 Uhr
Dienstag: 9:00 – 12:00 Uhr, 13:00 – 16:00 Uhr
Donnerstag: 9:00 – 12:00 Uhr, 13:00 – 18:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Havelquelle" am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Penzlin, den ....
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Penzlin, den ....
Bürgermeister

4. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Penzlin, den ....
Bürgermeister

5. 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

6. Die Stadtvertretung hat am ..... die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Penzlin, den ....
Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat am ..... die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Penzlin, den ....
Bürgermeister

8. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.

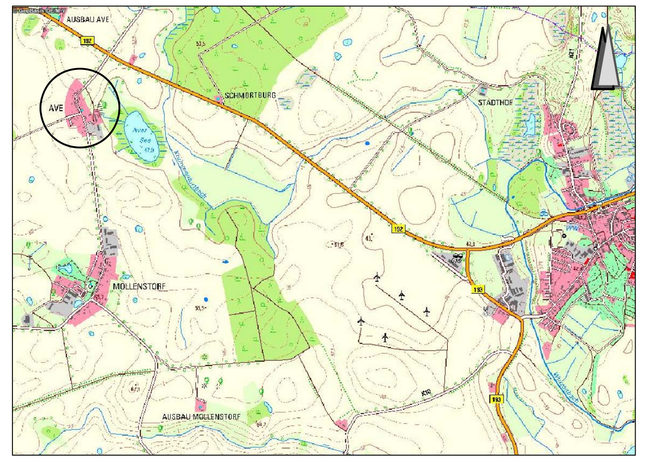
Penzlin, den ....
Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 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 am ..... durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Havelquelle" 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 (§§214 und 215 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des .....in Kraft getreten.

Penzlin, den ....
Bürgermeister

Übersichtslageplan



Satzung

STADT PENZLIN

KLARSTELLUNGS– UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN INNENBEREICH DES ORTSTEILS AVE DER STADT PENZLIN

Gemarkung: Ave
Flur: 2

Auftraggeber: Stadt Penzlin
über Amt Penzliner Land
Warener Chaussee 5A, 17217 Penzlin
Tel.: (0 39 62) 255–0 Fax: 255–111

städtebauliche Planung : lutz braun architekt+stadtplaner
architektur:fabrik:nb
Augustastraße. 16, 17033 Neubrandenburg
Tel. 0395 / 36 949–911 Fax –919

Maßstab Planteil I : 1:1.000 | Datum: 10.01.2019