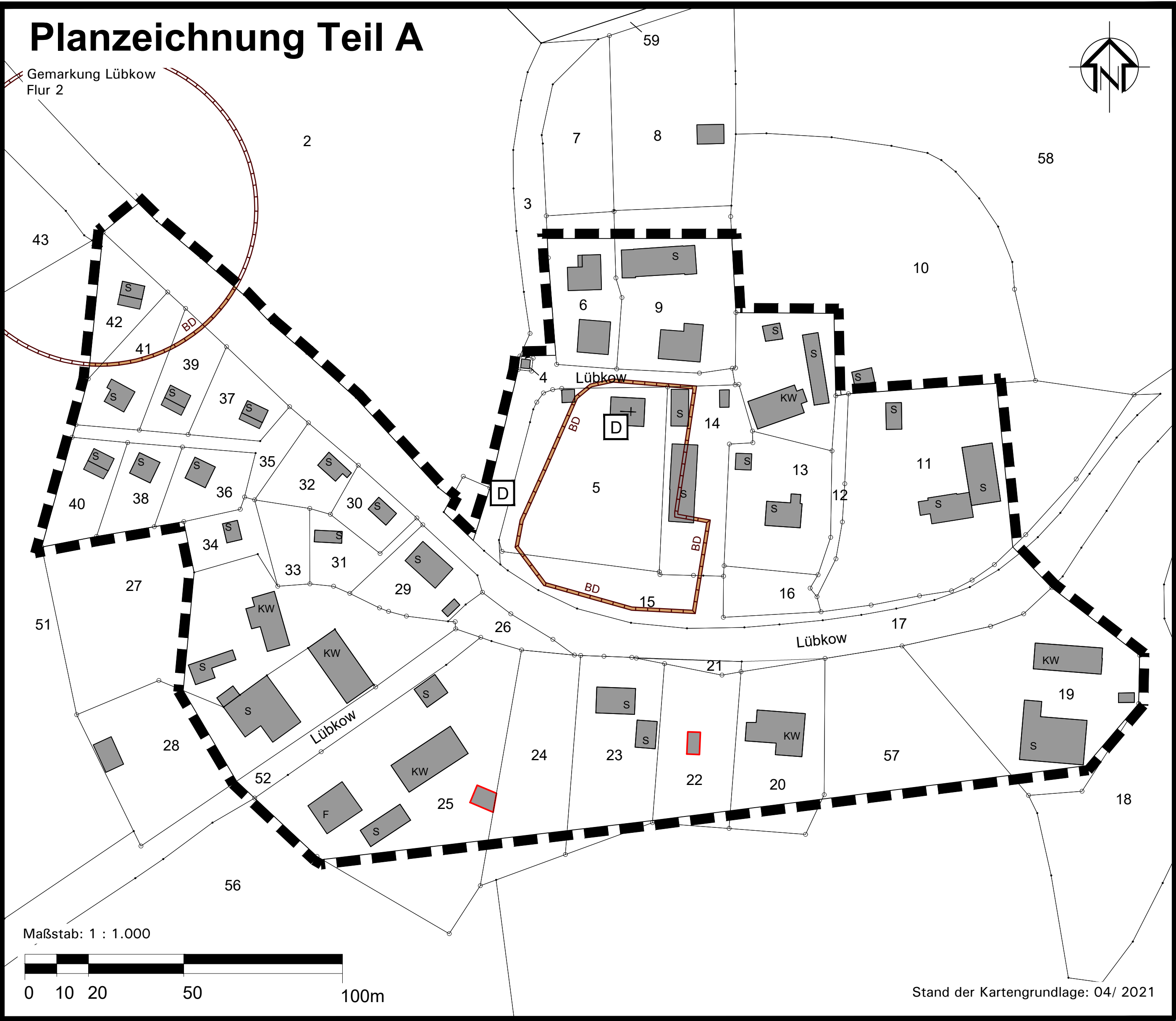




# SATZUNG DER STADT PENZLIN über die Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lübkow

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) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung ..... vom ..... folgende Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lübkow der Stadt Penzlin, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



## Text - Teil B

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 1.1 **Räumlicher Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich gilt für den Bereich, der in der Planzeichnung (Teil A) als Satzungsgebiet dargestellt ist. Die Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil dieser Satzung.  
Flur 2  
Flurstücke: 4, 5, 12, 13, 14, 16, 19, 21, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42  
Flurstücke teilweise: 3, 6, 9, 10, 11, 15, 17, 20, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 52, 57
  - 1.2 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
    - 1.2.1 **Vermeidungsmaßnahmen**  
Zum Schutz der Vögel sind Baumfällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.
    - 1.2.2 **Kompensationsmaßnahmen**  
Auf den Grundstücken sind pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, ein Hochstamm heimischer Arten (z.B. Eiche, Walnuss, Weide) oder 2 Obststochstämme (z.B. Äpfel wie Pommerscher Krummstiel, Dan-ziger Klarapfel, Gravensteiner, Galber 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 m<sup>2</sup> Strauchflächen heimischer Arten (Schwarze Johannisbeere, Hattriegel, 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 BNatSchAG erforderlich und sind Vermeidungs- und 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.
- 1.2.3 **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.
2. **Hinweise**
  - 2.1 **Kartengrundlage**  
Die Planzeichnung wird auf Grundlage eines digitalen Flurkartenauszuges des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt, Platanenstraße 43 in 17033 Neubrandenburg erstellt.  
Stand Liegenschaftskataster: 20.04.2021
  - 2.2 **Bodendenkmalpflege**  
Innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung sind Bodendenkmale bekannt, bzw. es werden Bodendenkmale vermutet (s. Planzeichnung). Ihre Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG MV genehmigt werden.  
Zuständige Genehmigungsbehörden sind die Landräte und Oberbürgermeister der kreisfreien und großen kreisangehörigen Städte als untere Denkmalschutzbehörden.  
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.  
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG MV. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

## Planzeichenerklärung

1. **nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB**

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

2. **Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Lübkow § 34 Abs. 4 Nr.1 und Nr. 3 BauGB

3. **Darstellung ohne Normcharakter**

- Hauptgebäude, Nebengebäude
- nachträglich hinzugefügte Nebengebäude
- Flurstücksgrenzen mit -nummer
- tatsächliches Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 DSchG M-V
- vermutetes Bodendenkmal

## Rechtsgrundlagen:

- Grundlagen für die Aufstellung der Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lübkow der Stadt Penzlin sind:
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
  - **Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
  - **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeihenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
  - **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
  - **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
  - **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
  - **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
  - **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 219)
  - **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
  - **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V, S.1033)
  - **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. MV S. 497)
  - **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255),
  - **Hauptsatzung der Stadt Penzlin, gültig ab 19.11.2019**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung.

## Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung Penzlin hat am 8.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lübkow beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2021 im amtlichen Mitteilungsblatt "Havelquelle" ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Penzlin, den .....  
Bürgermeister

2. Der Entwurf der Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lübkow und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2021 bis einschließlich 23.06.2021 während der Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung im Amt Penzliner-Land, Warener Chaussee 55a in 17217 Penzlin ausgelegen und im Internet unter [www.amt-penzliner-land.de](http://www.amt-penzliner-land.de) zur Verfügung gestanden.

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 Mitteilungsblatt "Havelquelle" am 17.05.2021 und im Internet unter [www.amt-penzliner-land.de/amtliche](http://www.amt-penzliner-land.de/amtliche) Bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Penzlin, den .....  
Bürgermeister

3. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am 09.06.2021 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 09.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Stadt Penzlin, den .....  
Bürgermeister

4. Der erneute Entwurf der Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lübkow und die Begründung haben erneut, beschränkt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung im Amt Penzliner-Land, Warener Chaussee 55a in 17217 Penzlin ausgelegen und im Internet unter [www.amt-penzliner-land.de](http://www.amt-penzliner-land.de) zur Verfügung gestanden. Die erneute Beteiligung wird

Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt "Havelquelle" am ..... und im Internet unter [www.amt-penzliner-land.de/amtliche](http://www.amt-penzliner-land.de/amtliche) Bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Penzlin, den .....  
Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange sind am ..... gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. m. §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert worden.

Stadt Penzlin, den .....  
Bürgermeister

6. 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. Die mit der Farbe Rot gekennzeichneten Gebäudemrandungen, sind nicht Bestandteil der Liegenschaftskarte.

Neubrandenburg, den.....  
Kataster- und Vermessungsamt

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

Stadt Penzlin, den .....  
Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat am ..... die Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lübkow, 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.

Stadt Penzlin, den .....  
Bürgermeister

9. Die Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lübkow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgearbeitet.

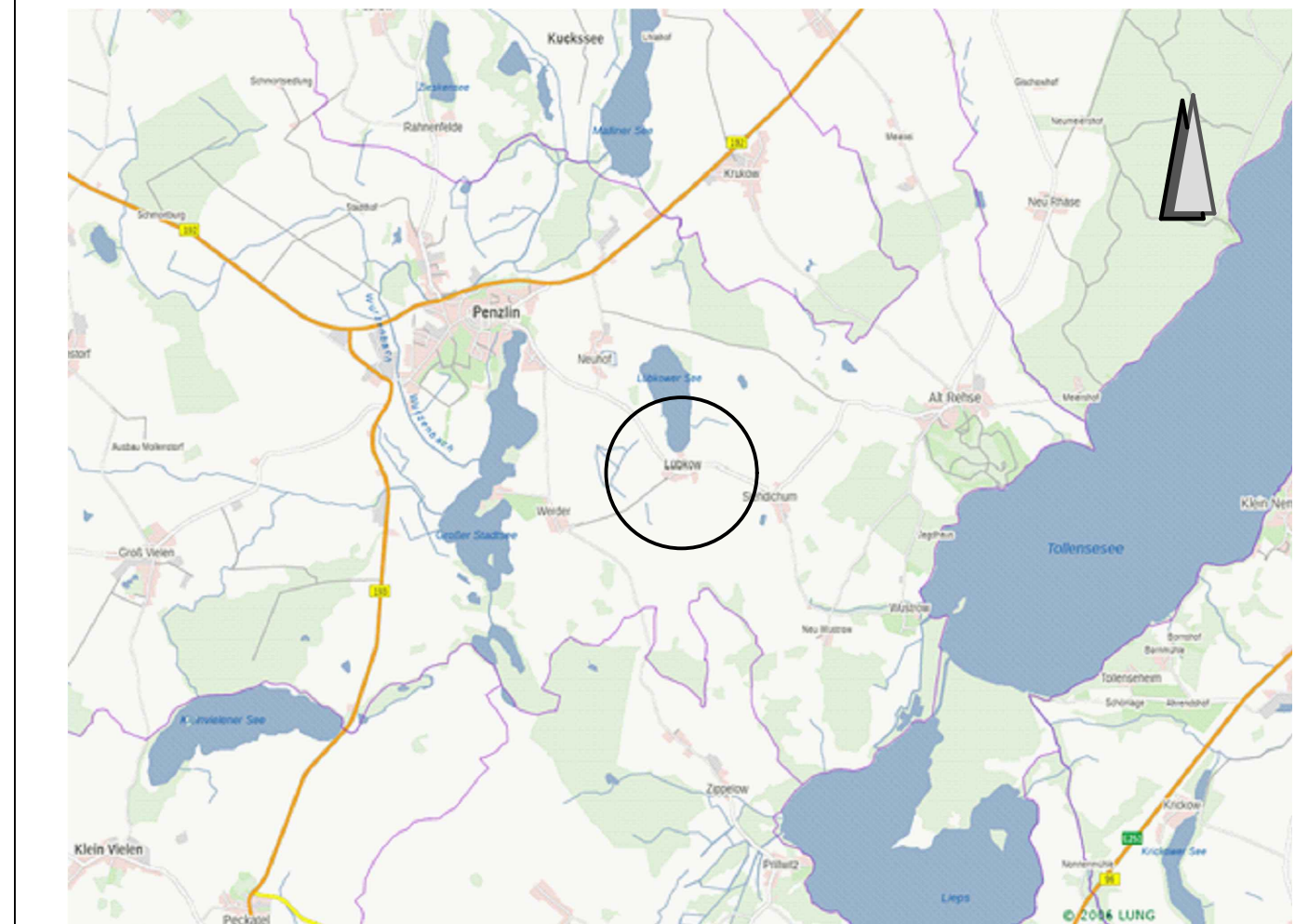
Stadt Penzlin, den .....  
Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss über die Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lübkow 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 Mitteilungsblatt "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 weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5, Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

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

Stadt Penzlin, den .....  
Bürgermeister

## Übersichtslageplan



Quelle: GDI M-V, Stand: 19.01.2021

## erneuter Entwurf

|  |   |
|--|---|
|  | <b>STADT PENZLIN</b><br>KLARSTELLUNGSSATZUNG FÜR DEN IM<br>ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL LÜBKOW<br>DER STADT PENZLIN                                     |
|  | Gemarkung: Lübkow<br>Flur: 2  |
| Auftraggeber:                          | Stadt Penzlin<br>über Amt Penzliner Land<br>Warener Chaussee 55a, 17217 Penzlin<br>Tel.: 03962 2551 0   |
| städtebauliche Planung:                | lutz braun architek+stadtplaner<br>stadtbau.architekten <sup>mb</sup><br>Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg<br>Tel. 0395 363171-54 Fax 0395 369499-19 |
| Planteil I: M 1:1000 (970 mm x 594 mm) | Datum: 31.05.2022   |