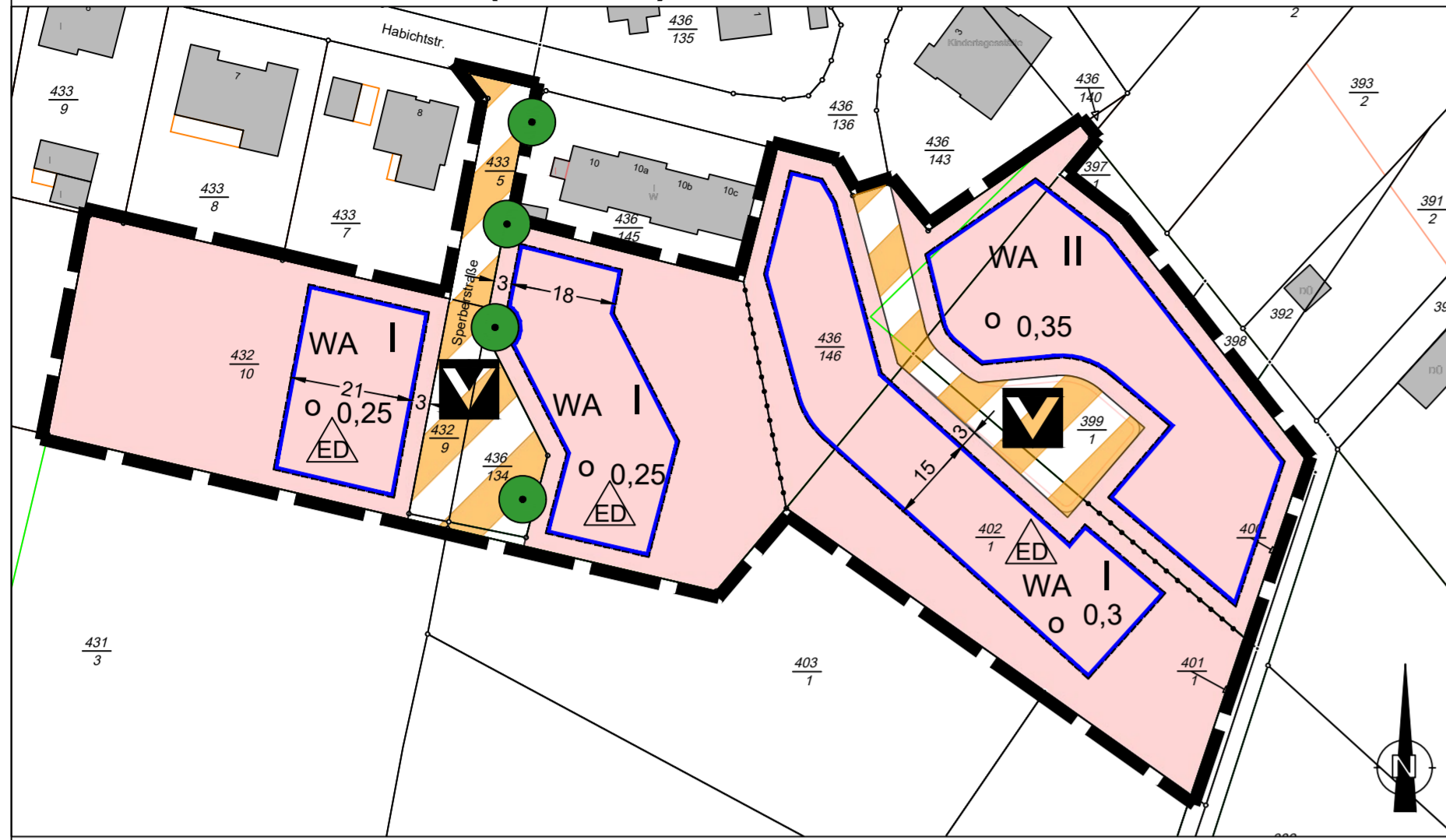


SATZUNG DER STADT EGGESIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21/2019 "Wohngebiet Habichtstraße"

für das Gebiet südlich der Habichtstraße

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK Stand: 09.07.2019

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA 0,3 II	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO § 16 Abs. 2 BauNVO § 16 Abs. 2 BauNVO
------------------------	--	--

2. Bauweise, Baugrenzen

o ED	offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen

▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	--	-------------------------

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

●	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b
---	----------------------	--------------------

5. Sonstige Planzeichen

▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
- - -	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

▭	Flurstücksgrenze
10/432	Flurstücksnummer

Es gilt die BauNVO Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.
Es gilt die PlanV vom 18.12.1990, die am 04.05.2017 geändert worden ist.

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO

- 2.1 Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
- 2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 3.1 Kompensationsmaßnahme (entspricht M1 des Artenschutzfachbeitrages)
Als Ersatz für die Fällung von 11 Bäumen mit mehr als 50 cm Stammumfang sowie für die Beseitigung anderer Gehölze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücken pro 200 m² Neuversiegelung 2 hochstämmige Obstbäume heimischer Produktion Stammumfang 10 bis 12 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen (Apfelbäume z.B. Pommescher 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) sowie 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Neupflanzungen umfassen insgesamt 445 m² Straucher und 45 Stück Bäume. Ausfall ist zu ersetzen.
- 3.2 FCS-Maßnahmen

- FCS 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Gartenrotschwanz, Zaunkönig) ist zu ersetzen. An jedem neu entstehendem Gebäude ist ein Ersatzquartier für Nischenbrüter zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung von insgesamt: 1 Nistkasten mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung im AFB. An die uNB zu liefern sind: ein Fertigstellungs- Tätigkeitsbericht, 1. Monitoring-Bericht zwei Jahre nach Fertigstellungs- Tätigkeitsbericht, 2. Monitoring-Bericht fünf Jahre nach Fertigstellungs- Tätigkeitsbericht.
- FCS 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Blaumeise, Kohlmeise) ist zu ersetzen. An jedem neu entstehendem Gebäude ist ein Ersatzquartier für Höhlenbrüter zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung von: 1 Nistkasten Blaumeise ø 26-28 mm oder 1 Nistkasten Kohlmeise/Feldsperling ø 32 mm mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung im AFB. An die uNB zu liefern sind: ein Fertigstellungs- Tätigkeitsbericht, 1. Monitoring-Bericht zwei Jahre nach Fertigstellungs- Tätigkeitsbericht, 2. Monitoring-Bericht fünf Jahre nach Fertigstellungs- Tätigkeitsbericht.

II. Hinweise

1. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmutz, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

2. Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

V1 Bauaufreimachungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

3. Externe Kompensationsmaßnahme

M2 Die Überbauung von 6.000 m² Intensivgrünland als potenzielles Nahrungshabitat für den Weißstorch und potenzielles Bruthabitat für Offenlandbrüter erfordert externe Kompensationsmaßnahmen in Form von Offenland in der Landschaftszone Vorpommersches Flachland. Offenlandmaßnahmen haben einen Wert von 3. Durch Kauf von 0,2 Ökopunkten je beanspruchter Wohngebietsfläche (insgesamt 2.000 Ökopunkte) z.B. der Offenlandmaßnahme VG 022 „Magerrasenentwicklung am Ueckertal bei Eggesin“ ist das Kompensationsdefizit zu decken.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Eggesin hat in ihrer Sitzung am 28.03.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21/2019 „Wohngebiet Habichtstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 16.10.2019 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 10/2019.
2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben sich vom 16.10.2018 bis 14.11.2018 durch eine Auslegung des Plankonzeptes mit Begründung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.
3. Die Stadtvertretung der Stadt Eggesin hat in ihrer Sitzung am 24.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21/2019 „Wohngebiet Habichtstraße“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.10.2020.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21/2019 „Wohngebiet Habichtstraße“ und die Begründung haben im Amt „Am Stettiner Haff“ der Zeit vom 02.11.2020 bis zum 04.12.2020 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.10.2020 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 10/2020 sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt worden.
6. Die Stadtvertretung der Stadt Eggesin hat in ihrer Sitzung am 11.03.2021 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 21/2019 „Wohngebiet Habichtstraße“ wurde am 11.03.2021 von der Stadtvertretung der Stadt Eggesin beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Eggesin, den

Siegel

Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den

9. Der Bebauungsplan Nr. 21/2019 „Wohngebiet Habichtstraße“ wird hiermit ausgefertigt.

Eggesin, den

Siegel

Bürgermeister

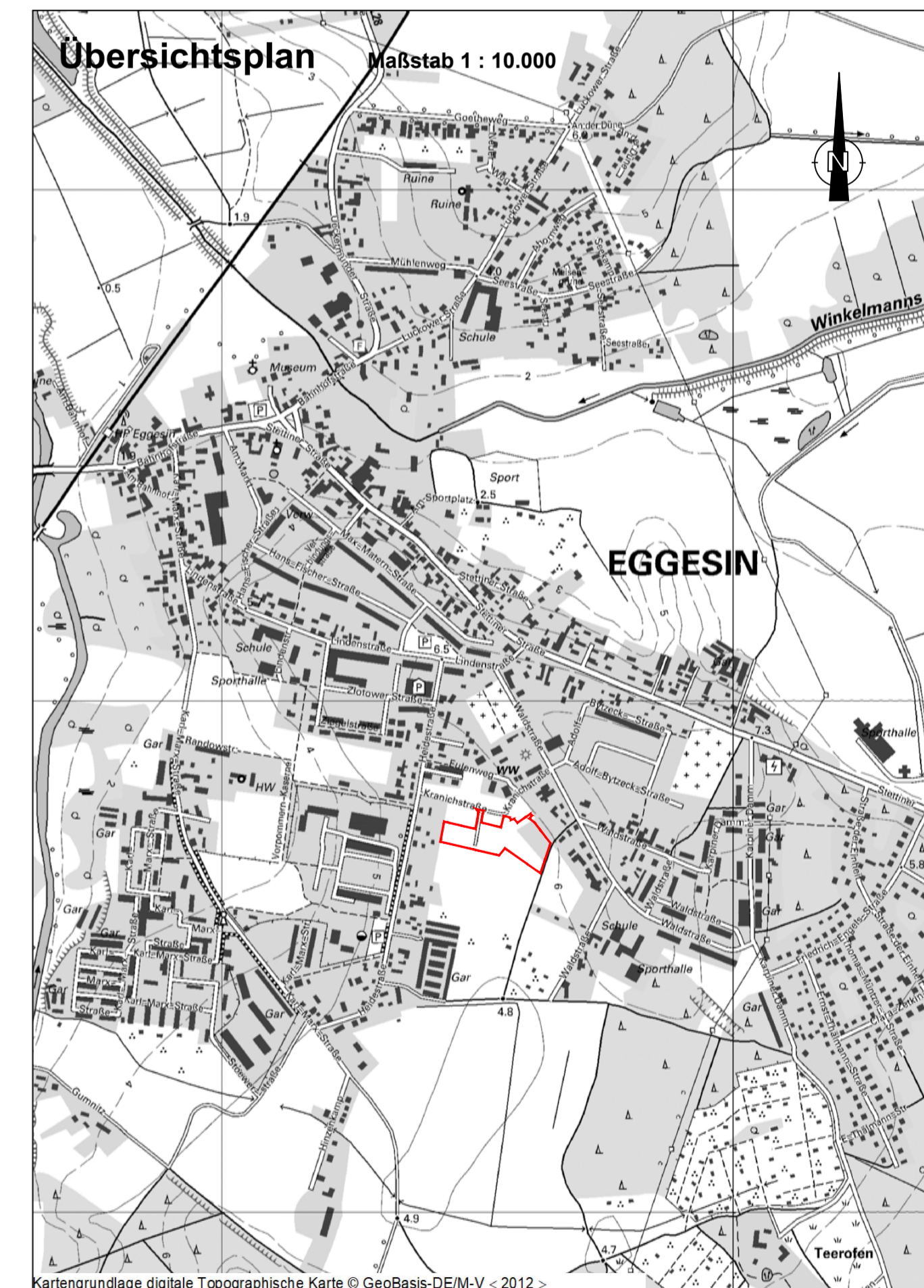
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 21/2019 „Wohngebiet Habichtstraße“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Am Stettiner Haff Nr. 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 (§ 215 Abs. 2 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.

Eggesin, den

Siegel

Bürgermeister

Satzung der Stadt Eggesin über den Bebauungsplan Nr. 21/2019 „Wohngebiet Habichtstraße“ für das Gebiet südlich der Habichtstraße (Gemarkung Eggesin, Flur 3 Flurstücke 399/1, 402/1, 432/9, 432/10, 433/5 und 436/146 [teilweise])
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 11.03.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21/2019 „Wohngebiet Habichtstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Bebauungsplan Nr. 21/2019 "Wohngebiet Habichtstraße" der Stadt Eggesin

Stand: Januar 2021

Planverfasser: Gudrun Trautmann