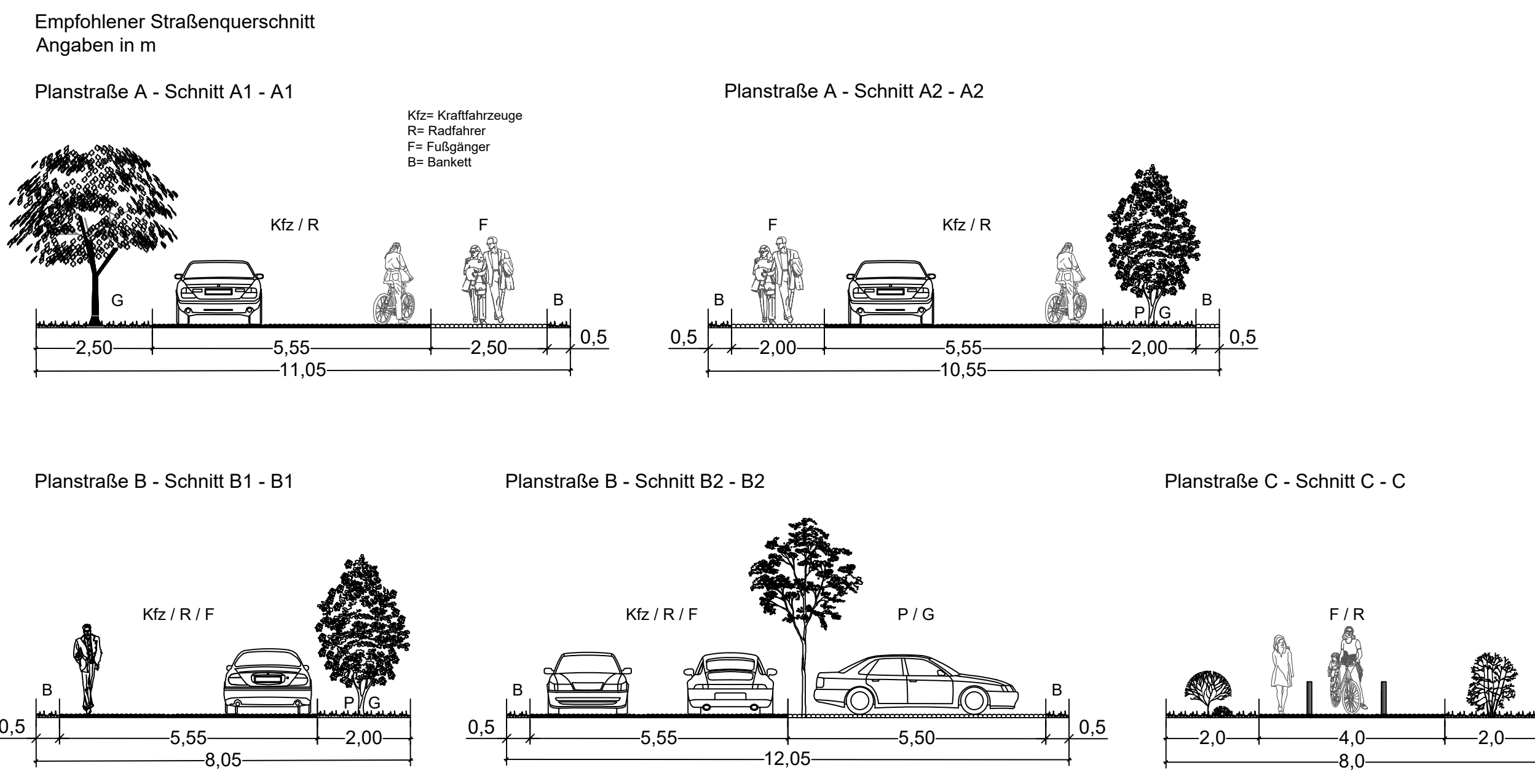
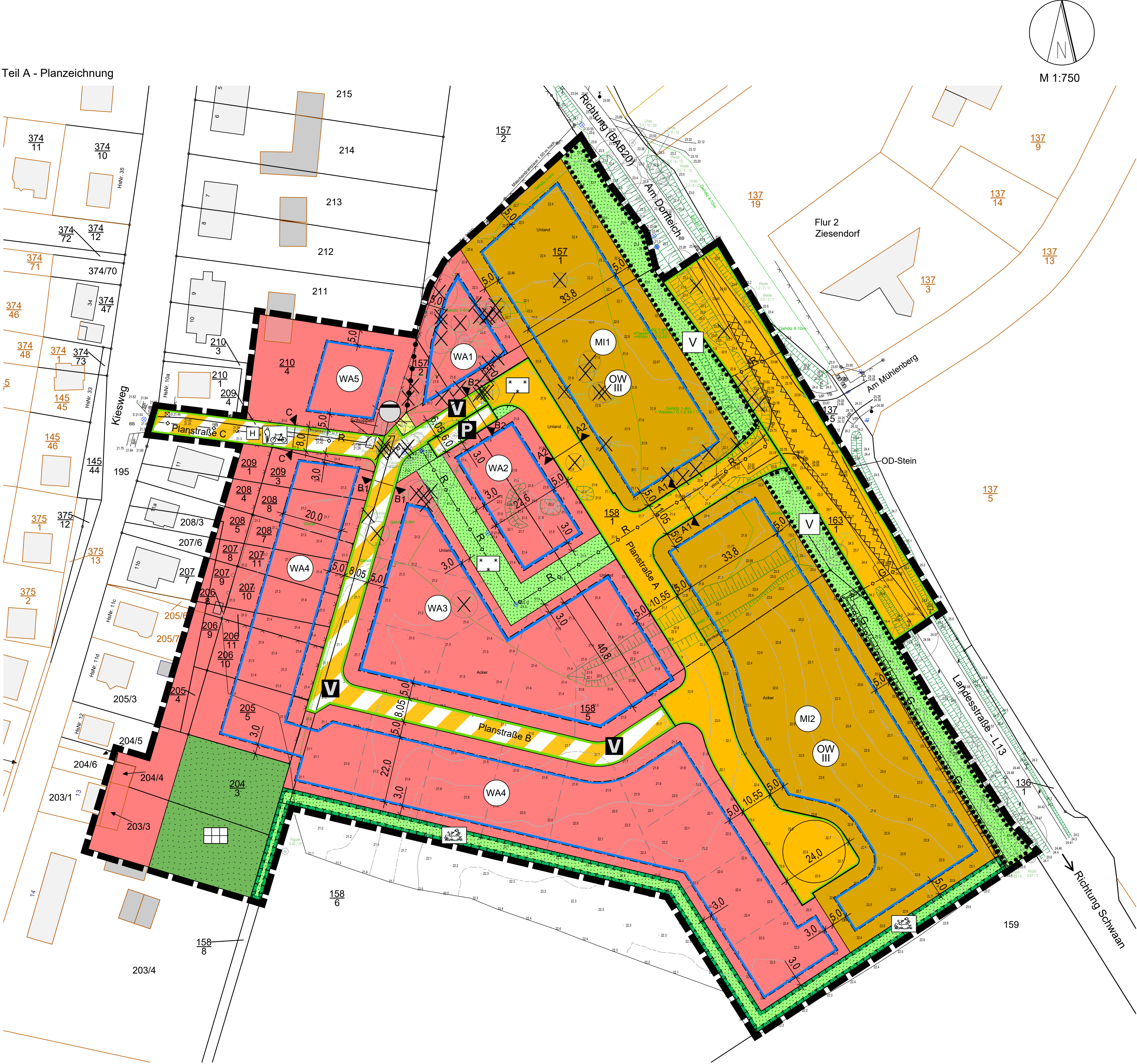


SATZUNG DER GEMEINDE ZIESENDORF über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ (ehemals „Gewerbegebiet I“)

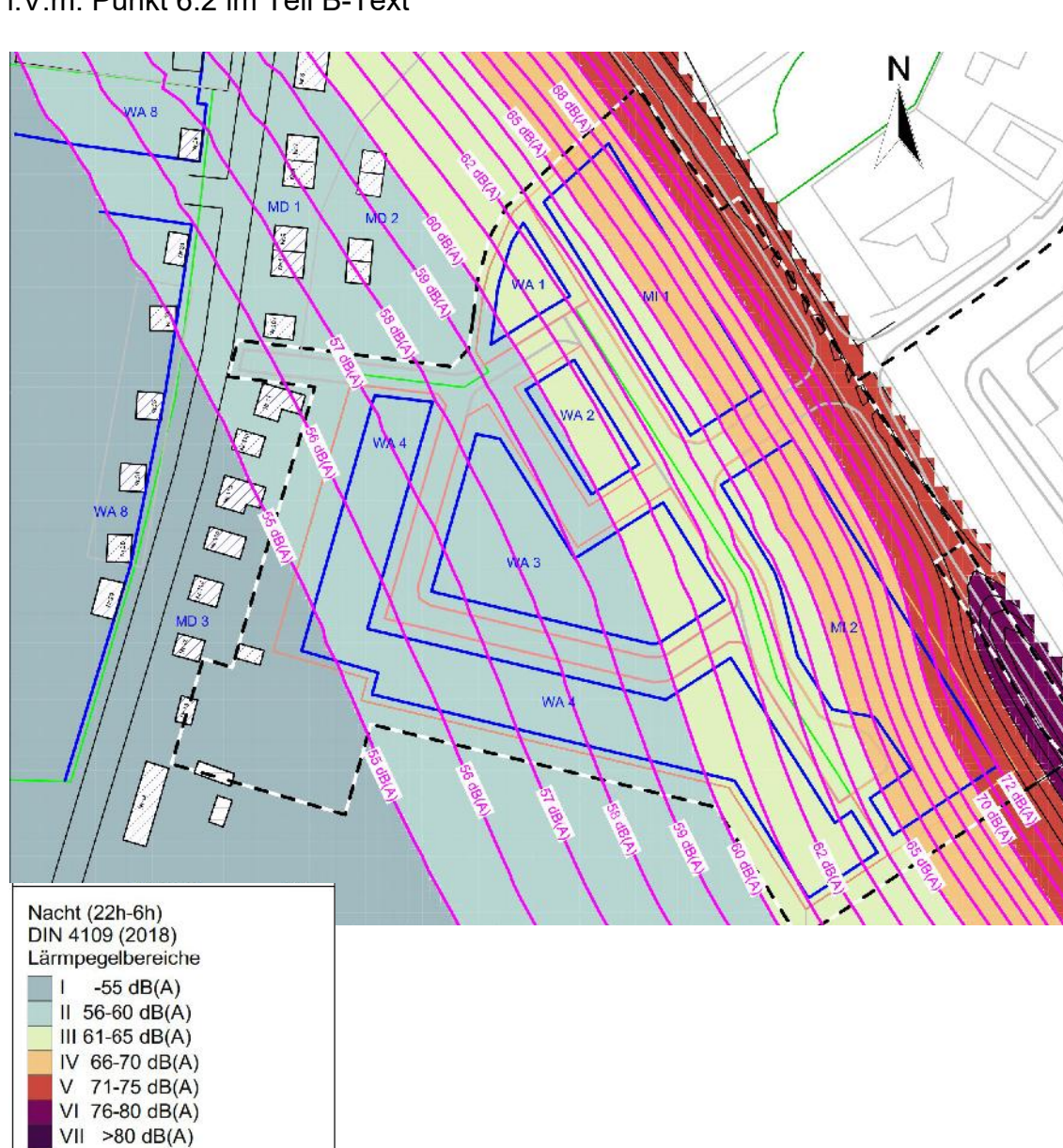


- Planzeichenerklärung**
- Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 1. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und 6 BauNVO)**
- WA** Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)**
- GRZ** Grundflächenzahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH** Firsthöhe in m als Höchstmaß
 - GH** Gebäudehöhe in m als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- o** offene Bauweise
 - Bau** Baugrenze
 - DN** nur Einzelhäuser zulässig
 - DN** zulässige Dachneigung
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- V** Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 - P** Straßenbegrenzungslinie
 - V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
 - M** Mischverkehrsfläche
 - P** Öffentliche Parkfläche
 - V** Fuß- und Radweg
 - H** Havarietrasse
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- R** Leitung, unterirdisch, ungefähre Lage
 - R** Regenwasser, Gewässer 2. Ordnung
 - G** Gas
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- W** Abwasserpumpwerk
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- G** Grünfläche, öffentlich
 - G** Grünfläche, privat
 - V** Verkehrsgrün
 - G** Hausgärten
 - G** Siedungshecke
 - G** Wiese
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**
- G** Umgrenzung von Flächen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - G** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Sonstige Planzeichen**
- G** Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - G** Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - G** Grenze des (örtlichen) Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - G** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 Bau NVO)
 - G** vorhandene bauliche Anlagen aus Lage- und Höhenplan
 - G** vorhandene bauliche Anlagen/Flurgrenzen aus Luftbild/GeoBasis DE/NV 2022
 - G** vorhandene Flurstücksgrenzen
 - G** Flurstücksnummern
 - G** vorhandene Geländehöhen in m ü. NNH (DHN 92)
 - G** Bemaßung in m
 - G** Straßenquerschnitt
 - G** vorhandene Böschung
 - G** vorhandener Baumbestand
 - G** in Aussicht genommene Grundstücksteilung
 - G** künftig fortfallend
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- G** vorhandene bauliche Anlagen aus Lage- und Höhenplan
 - G** vorhandene bauliche Anlagen/Flurgrenzen aus Luftbild/GeoBasis DE/NV 2022
 - G** vorhandene Flurstücksgrenzen
 - G** Flurstücksnummern
 - G** vorhandene Geländehöhen in m ü. NNH (DHN 92)
 - G** Bemaßung in m
 - G** Straßenquerschnitt
 - G** vorhandene Böschung
 - G** vorhandener Baumbestand
 - G** in Aussicht genommene Grundstücksteilung
 - G** künftig fortfallend
- 3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- G** Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Schutzzone III

Beiplan Tag (maßgeblicher Außenlärmpegel - Verkehr und Gewerbe) i.V.m. Punkt 6.2 im Teil B-Text



Beiplan Nacht (maßgeblicher Außenlärmpegel - Verkehr) i.V.m. Punkt 6.2 im Teil B-Text



Hinweise

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Aufgrund dessen sind die Bestimmungen der Schutzzoneverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow (Beschluss-Nr. 54-15/80 des ehemaligen Bezirkes Rostock vom 27.03.1980) einzuhalten.

Bauleitungsregelung für gebäudebrütende Vögel: Sämtliche Rodungen sind zum Schutz der etwaig in den Flächen brütenden Tiere vor dem 01.02. oder nach dem 30.08. eines Jahres (unter Beachtung der früh brütenden Ringeltaube erweiterte Anwendung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauNatSchG) durchzuführen.

Bauleitungsregelung für bodenbrütende Vögel: Sämtliche Bauarbeiten sind zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Feldlerchen vor dem 31.05. oder nach dem 31.05. eines Jahres durchzuführen. Alternativ ist der Beginn der Baufeldfreimachung bzw. der Bauarbeiten auch innerhalb des oben genannten Zeitraums möglich, wenn maximal 7 Tage vor Beginn der Baufeldfreimachung/Bauarbeiten eine qualifizierte Fachkraft den Nachweis erbringt, dass keine Bodenbrüter im be-treffenden Bereich stattfinden.

Das mit dem naturschutzfachlichen Eingriffen verbundene Kompensationsfordernis ist, z.B. durch ein geeignetes Ökokonto innerhalb der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, auszugleichen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagierungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock mitzuteilen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde eintreffen können. Aus diesem Grund sind Tiefbaubereichen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereingungsdienst zu benachrichtigen. Nöfingfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumat des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a in 18198 Kritzow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro GKM, Rostock, Stand: März 2022; digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/NV 2022; eigene Erhebungen

Planverfasser:
Stadt- und Regionalplanung
Rostock
Ludwig-Str. 10
18045 Rostock
Pflanzengestaltung: Landschaftsplanung

- Präambel**
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1035), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Ziesendorf über folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ (ehemals „Gewerbegebiet I“) begrenzt durch die Straße „Am Dorleich“ (L13) im Nordosten, durch landwirtschaftliche Flächen im Süden sowie durch Gehölzflächen und Grundstücke mit Wohnbebauung im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:
- Teil B - Text**
- Es gilt die Bauzuvorverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 6, 18 BauNVO)**
- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (Gebiete WA 1 bis WA 5) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Die festgesetzten Mischgebiete (Gebiete MI 1 und MI 2) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ferienwohnungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise unzulässig.
- 1.3 Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Gebäudehöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für die festgesetzte First- und Gebäudehöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Hauptschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks.
- 1.4 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nicht in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einzubeziehen und bis zu einer Höhe von maximalen 1,5 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig.
- 2. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)**
- 2.1 Die Errichtung von Carports, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Mülleimer ist im Vorgebietbereich unzulässig. Vorgebietbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße, die zur Erschließung des Grundstücks dient, und der straßenseitigen Baugrenze. Außerhalb dieses festgesetzten Vorgebietbereiches ist bei Eckgrundstücken für diese Anlagen ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Zu den festgesetzten öffentlichen oder privaten Grünflächen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 1,00 m zu berücksichtigen.
- 2.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von freistehenden Antennenmasten sowie die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Oberleitungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- 2.3 Die Errichtung von oberirdischen Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Wärmepumpen ist nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- 3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- Die Größe der Baugrundstücke innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird auf mindestens 600 m² je Einzelhaus festgesetzt.
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je Einzelhaus maximal eine Wohnung zulässig.
- 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahmen zum Ausgleich sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)**
- 5.1 Innerhalb der Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung „Siedungshecke“ ist eine zweireihige, 5 m breite, freiwachsende Hecke mit mindestens 80 % einheimischen Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckengestaltung umfasst eine Zusammenstellung folgender Arten: Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundrose (*Rosa canina*), Brombeeren (*Rubus sect. Rubus*), Gew. Schneeball (*Viburnum opulus*), Blüthartregal (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Strauch-Hasel (*Corylus avellana*) und Gewöhnlicher Sornelstrauch (*Esonymus europaeus*).
- 5.2 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Forstbestand gefährden, zu schützen. Pflegeschritten an vorhandenen Bäumen sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind an etwa gleicher Stelle artgleich zu ersetzen.
- 5.3 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sind mit regionaltypischem Saatgut herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.4 Entlang der Planstraßen sind mindestens 20 Bäume als Hochstämme der Arten Feldahorn (*Acer campestre*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen gilt, dass eine Mindestbreite von 2,5 m und eine Mindesthöhe der durchwurzelbaren Räumens von 0,8 m zu gewährleisten sind. Die Baumscheiben jedes Baums muss mindestens eine Größe von 12 m² aufweisen, anzuweisen und mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag versehen sein. Zwölf dieser Baumpflanzungen dienen dem Ausgleich für den eingriffelbedingten Verlust von neun gesetzlich geschützten Bäumen (§ 18 NatSchAG M-V).
- 5.5 Für die Herstellung von Wegen, Parkplätzen, Stellplätzen und deren Zufahrten sind durchlässige Oberflächenbefestigungen wie Schotterrasen, Kies-/ Splittdecks, Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasengitterpflaster oder Splittgitterpflaster zu verwenden.
- 6. Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 6.1 In den Gebieten MI 1 und MI 2 sowie WA 1 bis WA 5 ist bei allen Wohnungen jeweils die Hälfte der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018-01 an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die lärmabgewandte Seite ist bei den Gebieten MI 1 und MI 2 die Südwestseite, bei WA 1 die Westseite, bei WA 2 die Südwestseite und bei WA 3, WA 4 und WA 5 jeweils die West- und Südseite. Diese Räume sind als Schlafräume zu nutzen.
- 6.2 Sofern nicht alle Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten „ruhigen“ Gebäudeseite orientiert werden können, ist durch besondere Fensterkonstruktion oder Maßnahmen vergleichbarer Wirkung sicherzustellen, dass durch diese insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die demnach mindestens leistungsfähigem Fenster einen Innenraumpegel von 30 dB(A) während des Nachtzeitraums zu erreichen.
- 6.3 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß Nr. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten. Der nach Gleichung 8 erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel $L_{a,ext}$ ist in den Beiplänen Tag/Nacht dargestellt. Die Werte betragen 59 bis 70 dB(A) tags und 55 bis 72 dB(A) nachts. Der Zeitmittelwert $K_{p,avg}$ nach Gleichung 9 beträgt 30 dB für Außenluftstrahlung von Wohnungen, Unterrichtsräumen und Ähnliches und 35 dB für Büroräume und Ähnliches. Bei Außenluftstrahlung von Wohnungen, Unterrichtsräumen, Büroräumen und Ähnlichem ist die Außenbauteile der Mindestwert des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R_{w,ext}$ von 30 dB einzuhalten. Damit betragen die im Plangebiet zu erreichenden Werte des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R_{w,ext}$ der Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen 30 bis 42 dB.
- 6.4 Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen ist nach der DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4 zu führen. Dabei darf nach Nr. 4.4.5.1 für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. Inneneinrichtung um 10 dB gemindert werden.
- 6.5 Wenn durch eine ergänzende schalltechnische Untersuchung für ein konkretes Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels durch vorgesehene abschirmende Bebauung oder andere Umstände vermindert werden, darf von den o.g. Anforderungen/Festsetzungen entsprechend abgewichen werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4.5 zu bestimmen.
- 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAu M-V)**
- 7.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für Dachendeckungen der Hauptgebäude nur nicht glänzende rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonplatten zulässig.
- 7.2 Innerhalb der Mischgebiete sind Dachendeckungen der Hauptgebäude nur in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Blumenbahnen sind nur unter 10° Dachneigung zulässig.
- 7.3 Innerhalb der Mischgebiete sind fensterlose Fassadenflächen, die eine Länge von 20 m überschreiten, mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen.
- 7.4 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes aufliegen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte oder übertragende Anlagen sind ebenso wie freistehende PV-Anlagen nicht zulässig.
- 7.5 Die Errichtung von Blockbehälterhäusern ist unzulässig.
- 7.6 Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.
- 7.7 Stellplätze von Mülleimern sind mit einer blühdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 7.8 Einfriedungen im Plangebiet sind nur als Laubhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Drahtzaune und Doppelstacheldrahtzaune sind jeweils nur in Verbindung mit Laubhecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe an den Planstraßen beträgt 1,20 m. Abweichend davon sind Einfriedungen im Zufahrtbereich der Grundstücke nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Zyklusengewächse sind generell unzulässig.
- 7.9 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf jedem privaten Baugrundstück mindestens zwei Pkw-Stellplätze herzustellen.
- 7.10 Der unter Punkt 2.1 definierte Vorgebietbereich ist mit Rasen- und/oder Pflanzflächen grünheitsreich zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein-/ Schotterflächen ist unzulässig. Die Herstellung von Grundstückszufahrten/-zuwegungen ist im Vorgebietbereich zulässig.
- 7.11 In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig.
- 7.12 Im gesamten Plangebiet gilt: Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- 7.13 Es wird auf § 84 der LBAu M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAu M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- Verfahrensvermerke**
1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde am 18.10.2018 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 18.05.2020 bis zum 03.06.2020 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 23.12.2021 beteiligt worden.
3. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 einschließlich der dazugehörigen Begründung wurde am 18.10.2022 von der Gemeindevertretung gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Aushang vom 15.02.2023 bis zum 02.03.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.02.2023 zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2023 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie die bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite des Amtes Warnow-West veröffentlicht und waren im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten im Amt Warnow-West, Baumi, öffentlich ausgestellt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Aushang örtlich an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum sowie im Internet des Amtes Warnow-West und im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Ziesendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Ziesendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Ziesendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit am ausgefertigt.
- Ziesendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang vom bis zum öffentlich bekannt gemacht worden. Bei der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtfertigung (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Ziesendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Übersichtskarte**
- Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022
- SATZUNG DER GEMEINDE ZIESENDORF**
- über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ (ehemals „Gewerbegebiet I“)
- begrenzt durch die Straße „Am Dorleich“ (L13) im Nordosten, durch landwirtschaftliche Flächen im Süden sowie durch Gehölzflächen und Grundstücke mit Wohnbebauung im Westen
- Entwurf**
- Bearbeitungsstand 17.06.2026