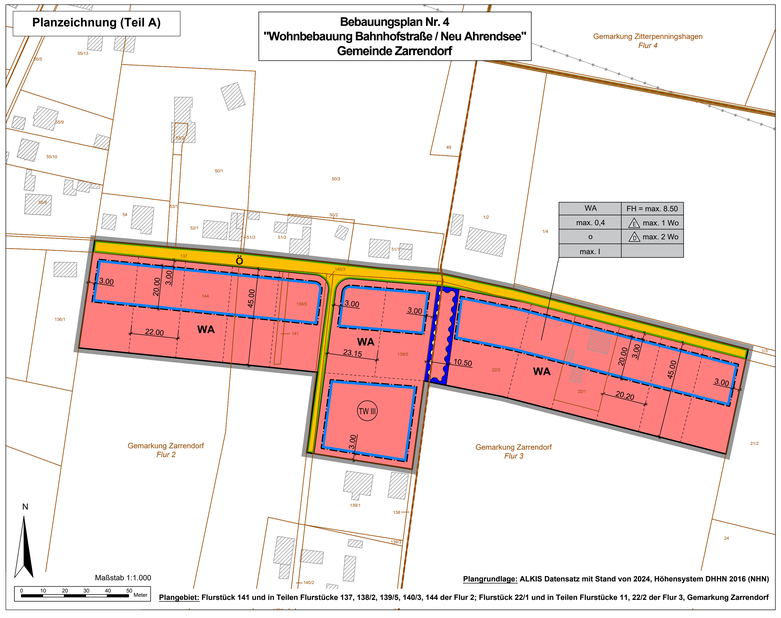
Planzeichnung (Teil A)

Bebauungsplan Nr. 4
"Wohnbebauung Bahnhofstraße / Neu Ahrendsee"
Gemeinde Zarrendorf



WA	FH = max. 8.50
max. 0,4	max. 1 Wo
o	max. 2 Wo
max. I	

Plangrundlage: ALKIS Datensatz mit Stand von 2024, Höhensystem DHHN 2016 (NHN)

Plangebiet: Flurstück 141 und in Teilen Flurstücke 137, 138/2, 139/5, 140/3, 144 der Flur 2; Flurstück 22/1 und in Teilen Flurstücke 11, 22/2 der Flur 3, Gemarkung Zarrendorf

Erklärung der Planzeichen ohne Normcharakter

Bestandsunterlagen

- bauliche Anlagen/Gebäude
- 61/6 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze

Sonstige Planzeichen

- Vorgesehene Parzellierung
- TW III Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung "Lüssow/Borgwallsee"

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV und BauNVO

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als zulässiges Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse als zulässiges Höchstmaß
- FH — Firsthöhe als zulässiges Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- E — Einzelhäuser
- ö — Doppelhäuser
- max. 1 Wo — Maximal eine Wohnung je Wohngebäude
- max. 2 Wo — Maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- ö — Öffentliche Straßenverkehrsfläche

4. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a und 16b sowie Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Grabenunterhaltung

5. Sonstige Planzeichen

- Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Allgemeines Wohngebiet WA mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. v. m. § 4 sowie § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1. Das allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1. Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.3. Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO i. V. m. § 1 Absatz 5 BauNVO:
- Schank- und Speisewirtschaften

1.1.4. Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO i. V. m. § 1 Absatz 6 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.5. Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 13a BauNVO i. V. m. § 1 Absatz 5 BauNVO:
- Ferienwohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Absatz 2 Nr. 3 und 4 sowie § 18 Absatz 1 und § 20 Absatz 1 BauNVO)

2.1. Höhe baulicher Anlagen

2.1.1. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der ausgebauten Erschließungsstraße rechtwinklig zur Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.

2.1.2. Als Oberkante gilt das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des Dachfirstes.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Bauweise

3.1.1. Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA sind in offener Bauweise zu errichten.

3.1.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1. Grundstücksbereiche innerhalb der Sichtdreiecke der Straßen dürfen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m bebaut werden.

3.2.2. Als Ausnahme dürfen die festgesetzten südlichen Baugrenzen durch Terrassenflächen in einer Tiefe von max. 3,00 m überschritten werden (ausgenommen ist südlicher Baufeld).

3.2.3. Die westliche Baugrenze des östlichen Baufeldes darf um maximal 1,00 m überschritten werden.

4. Grünordnung (§ 9 Absatz 1 Nr. 20, 25 BauGB i. V. m § 86 LBauO M-V i. V. m. BNatSchG)

4.1. Anpflanzung von Einzelbäumen

4.1.1. Auf jedem Wohngrundstück ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.1.2. Die Baumanpflanzungen müssen innerhalb von 2 Jahren nach Inbetriebnahme des jeweiligen Wohngebäudes auf dem Grundstück erfolgen.

4.1.3. Bei Ausfall sind Ersatzbäume anzupflanzen.

4.1.4. Die Baumart für die Anpflanzung ist aus der Pflanzliste zu wählen.

4.2. Baumqualität

4.2.1. Laubbäume sind mit einer Qualität von 3x verpflanzt (v.), mit Drahtballen (mDB), mit einem Stammumfang von 14-18 cm, bei Obstbäumen mit einem Stammumfang von 10-12 cm, mit einem Dreibock zu pflanzen.

4.2.2. Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen.

4.2.3. Innerhalb der ersten 5 Jahre nach der Anpflanzung sind die Bäume zu wässern.

4.2.4. Der Dreibock ist fünf Jahre nach der Anpflanzung zu entfernen.

4.2.5. Innerhalb der ersten 10 Jahre sind 2 - 3 Erziehungsschnitte durchzuführen.

4.2.6. Die Baumscheiben müssen jeweils über mindestens 12 m² unversiegelte Fläche und einen Durchwurzelungsraum von 16 m³ Grundfläche sowie 0,8 m Tiefe verfügen.

4.2.7. Die Baumscheiben sind vor Verdichtung zu sichern und die Bäume vor Beschädigung zu schützen.

4.3. Erhalt von Bäumen und Hecken

Bei Verlust von Bäume und Hecken nachzupflanzen und durch Ersatzpflanzungen derselben Baum- und Strauchart sowie Qualität entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 i. V. m. § 1a Absatz 3 BauGB)

5.1. Schutzmaßnahme S: Gehölzschutz

5.1.1. Sofern Bauarbeiten im gehölznahen Bereich (< 3 m) erfolgen, sind die Gehölze gemäß DIN 18920 der VOB/C bzw. nach R SBB (2023) vor Beschädigungen zu schützen.

5.1.2. Dabei ist zu beachten, dass nicht nur ein Radius von 1 m um einen Stamm zur Schutzzone gehört, sondern der Kronenumfang zuzüglich 1,5 m.

5.1.2. Der Schutz umfasst neben dem Stammschutz insbesondere den Wurzelbereich. Im Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen, Ablagerung von Baumaterialien oder ein Befahren erfolgen. Unvermeidbare Bodenbearbeitungen im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich sind in wurzelschonender Arbeitsweise (Handarbeit) durchzuführen. Der Wurzelbereich ist bei Abgrabungen feucht zu halten und abzudecken.

5.1.3. Es sind Schutzzäune vorzusehen, die nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen sind.

5.1.4. Soweit Lichtraumprofil für die Baudurchführung hergestellt werden muss, sind die Schnittarbeiten vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen, um Rissschäden zu vermeiden.

5.1.5. Die Notwendigkeit und der Umfang des Gehölzschutzes sind im Einzelfall zu bewerten.

5.2. Minderungsmaßnahmen

Zur Verminderung der baubedingten Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge während der Bau- und Betriebsphase sind folgende Minderungsmaßnahmen umzusetzen:

5.2.1. Baustelleneinrichtungsflächen sind auf das nötigste Minimum zu beschränken.

5.2.2. Biologisch abbaubare Schmierstoffe sind zu verwenden.

5.2.3. Zur Unfallverhütung sind Sicherungsmaßnahmen umzusetzen.

5.3. Pflanzliste

Für die Pflanzgebote sowie für Gestaltungsanpflanzungen sind heimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

5.3.1. Baumarten:

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus spec.	- Kirsche
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Pyrus spec.	- Birne
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn	Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Aesculus hippocastanum	- Roß-Kastanie	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Betula pendula	- Hänge-Birke	Salix spec.	- Weide
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aria	- Mehlbeere
Castanea sativa	- Ess-Kastanie	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Corylus columa	- Baum-Hasel	Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Juglans regia	- Walnuss	Ulmus spec.	- Ulme
Malus spec.	- Apfel		

5.3.2. Straucharten und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	- Waldrebe	Lavendula spec.	- Lavendel
Cornus alba	- Tatarischer Hartriegel	Philadelphus coronarius	- Europäischer Pfeifenstrauch
Cornus mas	- Kornelkirsche		
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
Corylus avellana	- Gemeine Hasel	Ribes spec.	- Johannisbeere
Crataegus spec.	- Weißdorn	Rosa canina	- Hunds-Rose
Hedera helix	- Gemeiner Efeu	Rubus fruticosus agg.	- Brombeeren
Hydrapea petiolaris	- Kletter-Hortensie	Spirea spec.	- Spierstrauch

6. Erzeugung von Strom (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 23b BauGB)

Solaranlagen sind auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig. Balkon-Solaranlagen sind ebenfalls zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 86 LBauO M-V und § 9 Absatz 4 BauGB)

1. Fassadengestaltung

1.2. Glasflächen sind anteilig bis zu maximal 35 % je Wohngebäude oder Nebengebäude zulässig.

1.3. Fassadenbegrünung ist zulässig.

2. Dachgestaltung

2.1. Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

2.2. Garagen, Stellplatzüberdachungen und untergeordnete Nebenanlagen dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden.

2.3. Dachbegrünung ist zulässig.

3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

3.1. Im Vorgartenbereich, d. h. zwischen der Begrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der vorderen, straßenzugewandten Baugrenze ist die Lagerung von Müllbehältnissen nicht zulässig.

3.2. Müllbehältnisse dürfen nur zur Abholung durch die örtliche Müllabfuhr im Bereich zwischen der Begrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der vorderen, straßenzugewandten Baugrenze abgestellt werden.

3.3. Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Baugebietes sind zu begrünen.

4. Einfriedungen

4.1. Einfriedungen der Wohngrundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig.

4.2. Mauern als massive freistehende und flache Bauweise sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

4.3. Einfriedungen der Grundstücke im Bereich der Sichtdreiecke der Straßen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,90 m zulässig.

4.4. Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

4.5. Mauern sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

5. Ordnungswidrigkeiten

5.1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 4 getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zuwiderhandelt.

5.2. Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Absatz 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

1.1. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 6.1.1998, GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

1.3. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

1.4. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1. Bodenschutz

1.1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (veränderte Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

1.2. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731(Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.

2. Kampfmittel

2.1. Kampfmittelbodenfunde können in Mecklenburg-Vorpommern nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notlagenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) kann gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) erhalten werden. Auf der Internetseite des LPBK M-V www.brand-kats-mv.de unter "Munitionsbergungsdienst" sind ein Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben verfügbar. Das LPBK M-V empfiehlt ein entsprechendes Auskunftsersuchen rechtzeitig vor Bauausführung.

3. Niederschlagsentwässerung

Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 1 und 2 WHG ordnungsgemäß und ohne Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen.

4. Grenznaher Raum

4.1. Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzzufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -).

4.2. Es wird auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen. Im grenznahen Raum dürfen Zollbediensteste Grundstücke mit Ausnahme von Gebäuden betreten und befahren.

4.3. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten

5. Abfall

5.1. In der Gemeinde Zarrendorf wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung - AbfS) in der jeweils gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Die Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen ist einzuhalten.

5.3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

5.4. Alle Abfallbehälter/ -säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten mit Müllfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

5.6. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig.

5.7. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden.

6. Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

6.1. Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

6.1.1. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.

6.1.2. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Strahlen zu übersenden (Baustellenverordnung — BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283).

7. Wasserwirtschaft

7.1. Das Vorhaben liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow-Borgwallsee.

7.2. Es sind alle Handlungen zu unterlassen, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen können, insbesondere Bohrungen zur Grundwasserentnahme (Brunnen) und zur Wärmegewinnung (Erdwärmesonden).

7.3. Für Tiefgründungen und Unterkellerungen sind Einzelfallentscheidungen erforderlich.

7.4. Beschränkungen gelten auch für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

7.5. Sofern Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

8. Nachfragekonforme Wohnangebote

Es wird empfohlen, nachfragekonforme Wohnangebote bzw. barrierefreie Immobilien zu schaffen, um den Wegzug ortsgebundener älterer Bewohner zu vermeiden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zarrendorf gemäß § 2 Absatz 1 BauGB vom .....
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB auf der Internetseite des Amtes Niepars unter
- https://www.amt-niepars.de/amt-niepars/bauleitplanverfahren.html - und unter
- https://www.amt-niepars.de/amt-niepars/oeffentliche-bekanntmachungen.html - am ..... erfolgt. Ergänzend wurde die Bekanntmachung am ..... im "Nieparser Amtskurier" veröffentlicht.

Zarrendorf, den Röver, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V beteiligt worden. Die Planungsanzeige ist am ..... erfolgt.

Zarrendorf, den Röver, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB ist im Rahmen einer Vorstellung bei der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... durchgeführt worden.

Zarrendorf, den Röver, Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB, aufgefordert worden.

Zarrendorf, den Röver, Bürgermeister

5. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Absatz 1 BauGB auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V - https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene - unter dem Menüpunkt „Pläne in Aufstellung" sowie auf der Internetseite des Amtes Niepars unter
- https://www.amt-niepars.de/amt-niepars/bauleitplanverfahren.html - und unter
- https://www.amt-niepars.de/amt-niepars/oeffentliche-bekanntmachungen.html - veröffentlicht.

Zusätzlich haben die Unterlagen während folgender Zeiten im Amt Niepars gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Montag	09.00 - 12.00 Uhr
Dienstag	09.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag	08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag	09.00 - 12.00 Uhr

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann abgegeben werden können und elektronisch übermittelt werden sollen, am ..... auf den oben genannten Internetadressen der Internetseite des Amtes Niepars ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass bei Bedarf Stellungnahmen während der Dienststunden des Amtes Niepars zur Niederschrift erklärt oder schriftlich vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Ergänzend wurde die Bekanntmachung am ..... im "Nieparser Amtskurier" veröffentlicht.

Zarrendorf, den Röver, Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung Zarrendorf hat am ..... den Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zarrendorf, den Röver, Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 14.08.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zarrendorf, den Röver, Bürgermeister

8. Der Entwurf zum Bebauungsplan mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V - https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene - unter dem Menüpunkt „Pläne in Aufstellung" sowie auf der Internetseite des Amtes Niepars unter
- https://www.amt-niepars.de/amt-niepars/bauleitplanverfahren.html - und unter
- https://www.amt-niepars.de/amt-niepars/oeffentliche-bekanntmachungen.html - veröffentlicht.

Zusätzlich haben die Unterlagen während folgender Zeiten im Amt Niepars gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Montag	09.00 - 12.00 Uhr
Dienstag	09.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag	08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag	09.00 - 12.00 Uhr

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann abgegeben werden können und elektronisch übermittelt werden sollen, am ..... auf den oben genannten Internetadressen der Internetseite des Amtes Niepars ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass bei Bedarf Stellungnahmen während der Dienststunden des Amtes Niepars zur Niederschrift erklärt oder schriftlich vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Ergänzend wurde die Bekanntmachung am ..... im "Nieparser Amtskurier" veröffentlicht.

Die Beteiligten nach § 4 Absatz 2 BauGB wurden von der Veröffentlichung im Internet mit Schreiben vom ..... gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt.

Zarrendorf, den Röver, Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung Zarrendorf hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zarrendorf, den Röver, Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Landkreis Vorpommern Rügen
FD Kataster und Vermessung /
....., den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

11. Der Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung Bahnhofstraße / Neu Ahrendsee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, wurde am ..... von der Gemeindevertretung Zarrendorf als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Zarrendorf vom ..... gebilligt.

Zarrendorf, den Röver, Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, wird hiermit ausgefertigt.

Zarrendorf, den Röver, Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung Bahnhofstraße / Neu Ahrendsee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Satzung, sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... im Internet auf der Internetseite des Amtes Niepars unter
- https://www.amt-niepars.de/amt-niepars/bauleitplanverfahren.html - und unter
- https://www.amt-niepars.de/amt-niepars/oeffentliche-bekanntmachungen.html - am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Ergänzend wurde die Bekanntmachung am ..... im "Nieparser Amtskurier" veröffentlicht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom ..... (GVOBl.M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Bebauungsplan Nr. 4 Wohnbebauung Bahnhofstraße / Neu Ahrendsee" ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Zarrendorf, den Röver, Bürgermeister

PRÄAMBEL

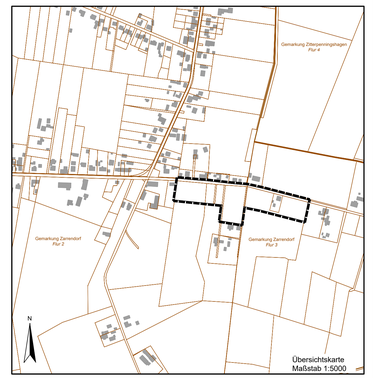
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zarrendorf vom ..... folgende Satzung über den **Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung Bahnhofstraße / Neu Ahrendsee"**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, erlassen:

Zarrendorf, den Röver, Bürgermeister

Gemeinde Zarrendorf

Bebauungsplan Nr. 4
"Wohnbebauung Bahnhofstraße / Neu Ahrendsee"
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Vorentwurf



Übersichtskarte
Maßstab 1:5000

begleitet durch: IPO GmbH

Stand: März 2026

Amt Niepars
Bauamt
Gartenstraße 69 b
18442 Niepars

PF| M:\Projekte\Brehmer\2250219\Planen\Vorentwurf\B-Plan_4_260310.dwg