

GEMEINDE BENTWISCH

Amt Rostocker Heide / Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23

für das Wohngebiet „Am Silo“ in Groß Kussewitz
beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

Entwurf

Arbeitsstand: 11.02.2021

Bentwisch,

Siegel

Andreas Krüger
Bürgermeister

1. Planungsanlass	3
1.1. Angaben zum Ursprungsplan und Verfahren	3
2. Planungsgrundlagen	4
2.1. Planungsrechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen.....	4
3. Planungsinhalte	4
3.1. Oberflächenentwässerung	4
3.2. Baugrenzen	5
3.3. Verkehrsflächen.....	6
3.4. Baumallee	6
3.5. Standorte für die festgesetzten großkronigen Laubbäume	7
3.6. Aufstellfläche für die Abfall- und Wertstoffentsorgung	7
3.7. Gestaltung des Wohngebäudes im WA 2.2.....	7
3.8. Zulässigkeit von baulichen Anlagen in Hausgartenflächen	8
3.9. Grundflächenzahl im WA 1.2	9
3.10. Einfriedungen	9
3.11. Prüfung der Festsetzungen zum Abbruch des Gutshauses.....	10
3.12. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie von der Bebauung freizuhaltende Flächen	11
3.13. Zulässigkeit von Ferienwohnungen.....	11
4. Eingriffsermittlung	13

Anlagen

Anlage 1: Ausschnitt aus der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplans Nr.23

1. Planungsanlass

1.1. Angaben zum Ursprungsplan und Verfahren

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.23 der Gemeinde Bentwisch für das Wohngebiet „Am Silo“ in Groß Kussewitz ist seit dem 03.06.2020 in Kraft. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, eine Umweltprüfung war nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 wird begrenzt durch

- die Eschenstraße (L 182) im Norden,
- vorhandene Bebauung entlang der Straße Am Park im Nordosten,
- die Parkanlage des ehemaligen Gutshauses im Südosten,
- landwirtschaftliche Flächen im Südwesten,
- vorhandene Bebauung entlang der Eschenstraße im Nordwesten.

Im Plangeltungsbereich sind Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Grün- und Waldflächen festgesetzt. Der Plangeltungsbereich liegt im Geltungsbereich der rechtswirksamen Innenbereichssatzung von Groß Kussewitz.

Anlass für die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung sind Konflikte mit einzelnen Festsetzungen. Im Aufstellungsbeschluss der Gemeinde vom 19.11.2020 sind folgende Planänderungsziele genannt:

1. Klärung der Ableitung der Oberflächenentwässerung für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes 23 inkl. aller sich daraus ergebenden planungsrechtlichen Belange
2. Ordnen von Baugrenzen
3. Anpassung von Verkehrsflächen
4. Festsetzen einer Baumallee sowie der Baumart
5. Änderung der Standorte für die festgesetzten 2 großkronigen Laubbäume
6. Änderung der Lage des geplanten Müllsammelplatzes
7. Rechtssichere Formulierung der Gestaltung des Wohngebäudes im WA 2.2
8. Regelung von zulässiger Bebauung in den Hausgartenflächen
9. Regelung der GRZ im WA 1.2
10. Regelung zu den Zaunhöhen zu den jeweiligen Verkehrsflächen
11. Anpassung im Textteil B hinsichtlich Abrisses des alten Gutshauses (Regelung zum Abriss nicht mehr notwendig) unter Beachtung naturschutzrechtlicher Auflagen

Grundzüge der Planung werden durch die angestrebte Planänderung nicht berührt.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichts kann abgesehen werden.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Planungsrechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnungen zum BauGB:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I 1057)

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

- **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Klein Kussewitz (jetzt zu Bentwisch gehörend)

3. Planungsinhalte

3.1. Oberflächenentwässerung

Auf den privaten Grundstücken im Plangebiet ist eine Versickerung der anfallenden Niederschläge aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse nicht möglich. Der auf den Bauflächen anfallende Niederschlag muss gesammelt und in die nächste Vorflut geleitet werden.

Es war geplant, in die neu anzulegenden privaten Erschließungsstraßen einen Regenwasserrückstaukanal zu legen und an der Kreuzung zur öffentlichen Straße „Am Park“ einen Drosselschacht zu installieren, der den Zufluss ins öffentliche System auf je 5l/s pro Regenrückhaltegraben drosselt. Damit sollte eine gedrosselte Übergabe in den Regenwasserkanal der öffentlichen Straße „Am Park“ erfolgen.

Es wurde davon ausgegangen, dass der vorhandene Regenwasserkanal in einem guten Zustand ist und in die auf der nordöstlichen Seite der Eschenstraße befindlichen gemeindlichen Teiche führe. Eine Befahrung des öffentlichen Kanals, die zwischenzeitlich stattgefunden hat, ergab allerdings, dass der Regenwasserkanal nicht in die Teiche mündet. Er knickt kurz vor der Eschenstraße ab, quert ein privates Grundstück und geht dort in einen alten Kanal (vermutlich aus den frühen 20er Jahren des 20. Jahrhunderts) über.

Noch vor einem Kreuzen der Eschenstraße war eine weitere Befahrung des Kanals nicht mehr möglich, da der Kanal hier offenbar zusammengebrochen und nicht mehr funktionstüchtig ist. Die Übernahme der Instandsetzungskosten für diesen Kanal ist den Erschließungsträgern der Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 nicht zuzumuten.

Für den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße *Am Park* und die Sicherstellung der Ableitung des Regenwassers aus diesem Kanal ist die Gemeinde zuständig. Nach Erörterung von alternativen Lösungen haben sich Investoren und Gemeinde darauf geeinigt, dass durch eine neu herzustellende Straßenquerung der Eschenstraße (Landesstraße L182) das Regenwasser gedrosselt in den jenseits der *Eschenstraße* liegenden Teich (Gewässer II. Ordnung Nr. 28/2/1) eingeleitet wird. Die Kosten übernimmt die Gemeinde.

Anstelle der beiden Regenwasserstaukanäle, die in den privaten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets festgesetzt sind, wird ein entsprechend groß dimensionierter Staukanal mit

Drosselschacht vor der Ableitung in die Teiche in der Straße *Am Park* verlegt. Die Kosten tragen die Investoren.

Im Rahmen der Erschließungsplanung durch das Büro *iplan nord gmbh* wurde eine hydraulische Berechnung durchgeführt. Im Zusammenhang mit einer alternativen Lösung für die Niederschlagswasserableitung wurde durch die Investoren ein Antrag auf Niederschlagswassereinleitung bei der zuständigen unteren Wasserbehörde gestellt und positiv beschieden. Die geplante und genehmigte Einleitstelle liegt ca. 50 m nordwestlich der Einmündung der Straße *Am Park* in die *Eschenstraße*. Es ist zu prüfen, ob die Einleitgenehmigung auch für die nunmehr vorgesehene Einleitstelle gültig ist.

Das geänderte Niederschlagswassermanagement steht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht entgegen. In Bezug auf Planänderungsziel Nr.1 ist keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3.2. Baugrenzen

Im südlichen Bereich des Plangeltungsbereichs befinden sich ein gesetzlich geschütztes Biotop und Wald.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 wurde in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde die Waldgrenze ermittelt und entsprechend § 20 LWaldG (Waldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern) der 30 m breite Bereich festgesetzt, in dem keine Bebauung zulässig ist. Ausnahmen sind für Nebenanlagen und Garagen festgesetzt. Außerdem ist ein 20 m großer Abstand der Bebauung vom gesetzlich geschützten Biotop zu wahren. Die Fläche ist als naturnahe Grünfläche festgesetzt.

Die festgesetzte Baugrenze für die zulässigen Hauptnutzungen verläuft entlang der Waldabstandslinie. Daraus ergibt sich im Süden ein nicht rechtwinkliger Verlauf der Baugrenze.

Planungsziel der Gemeinde war es, den Bereich um das ehemalige Gutshaus (WA 2.1 und 2.2) im Erscheinungsbild als Einheit wirken zu lassen. Deshalb sollte mit der Festsetzung der Baufenster eine axialsymmetrische Bebauung beiderseits der Verkehrsfläche Nr.1 entstehen. Der vorliegende Entwurf für die Bebauung in WA 2.1 sieht eine symmetrische Bebauung mit je drei Doppelhäusern entlang der Erschließungsstraße (Verkehrsfläche Nr.1) vor. Im Süden überschreitet die geplante Bebauung die durch den zu berücksichtigenden Waldabstand von der Symmetrie abweichende Baugrenze. Die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 beinhaltet eine Verschiebung der Baugrenze, so dass sich ein rechtwinkliges Baufenster ergibt und die Symmetrie hergestellt wird.

Damit wird die festgesetzte Waldabstandslinie um bis zu 4,80 m unterschritten. Eine ca. 19 m² große Fläche liegt innerhalb des erforderlichen Waldabstands. Im Verfahren zur 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 ist zu klären, ob von Seiten der Landesforst der Unterschreitung des Waldabstands zugestimmt wird.

Um die für ein Wohngrundstück üblichen Nutzungen, wie Terrasse, Wege, Nebengelasse zu ermöglichen, wird zusätzlich zur Verschiebung der Baugrenze Baugebietsfläche anstelle der Grünfläche mit der Zweckbestimmung *naturnahe Grünfläche* festgesetzt.

Mit der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 werden von der naturnahen Grünfläche ca. 96 m² als Baugebietsfläche in Anspruch genommen. Der Abstand zum geschützten Biotop verringert sich von 20 m auf teilweise bis zu 14 m. An den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ändert sich nichts.

Im Verfahren zur 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 ist zu klären, ob von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde der Verkleinerung der naturnahen Grünfläche zugestimmt wird und wie hoch der erforderliche Ausgleich ist. Auf Grund der heranrückenden Bebauung an den Biotop ist ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz zu stellen. Im Rahmen des Antrags werden die Naturschutzverbände beteiligt werden.

3.3. Verkehrsflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sieht angrenzend an die Baugebiete WA 2.1 und 2.2 einen 6 m breiten Wendehammer vor.

In der Erschließungsplanung hat sich ergeben, dass für die Verlegung aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen am Wendehammer eine Breite von 9 m erforderlich ist.

Mit der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu Lasten der Baugebietsfläche vergrößert. Die Baugrenze in WA 2.2 wird dem Verlauf des Wendehammers angepasst.

3.4 Baumallee

Um den Charakter des Gutshausareals mit der symmetrischen Bebauung zu unterstreichen, ist vorgesehen, eine Baumallee anzulegen. Die festgesetzte Verkehrsfläche Nr. 1 ist mit 6,50 m aber zu schmal, um beidseits eine Baumreihe aufnehmen zu können. Der Standort der Bäume wird zeichnerisch so festgesetzt, dass die Bäume in einer Reihe entlang der Verkehrsfläche, aber auf den späteren privaten Parzellen stehen, wie in der folgenden Abbildung dargestellt:

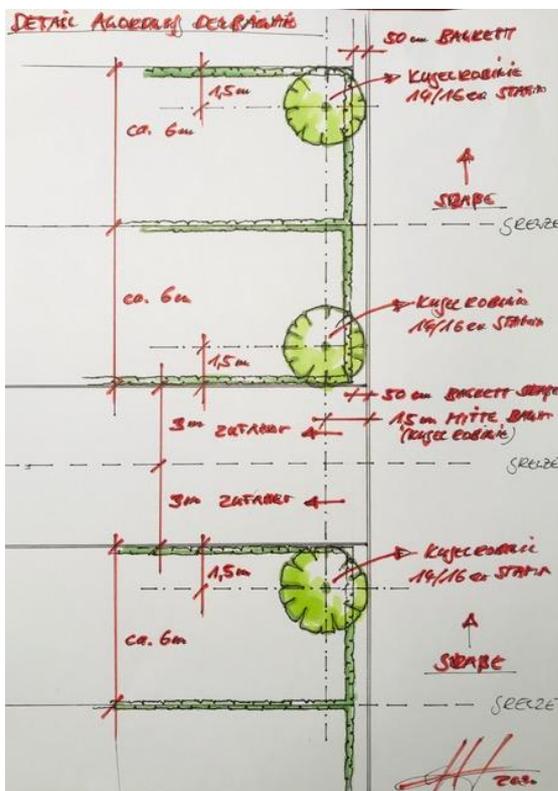


Abb1. Dipl.-Designer H. Grimm (Quelle: H&G Wohndesign, 07.12.2020)

Art und Qualität der zu pflanzenden Bäume werden in der neuen textlichen Festsetzung Nr. 4.10 konkretisiert:

4.10 *Beiderseits der Verkehrsfläche Nr. 1 sind jeweils 6 kleinkronige Bäume anzupflanzen. Es sind zu verwenden:*

- *Baumart: Kugelrobinie,*
- *Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen*
- *Stammumfang 14-16 cm gemessen in 1 m Höhe*

Die Pflanzgrube muss mindestens 1,0x1,0x1,0 m groß sein mit zusätzlicher Tiefenlockerung von 0,20 m. Die zu pflanzenden Bäume sind mittels Dreibocks-system mit Ver-seilung zu sichern, eine Anwuchs- und Fertigstellungspflege ist zu gewähr-leisten.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

3.5 Standorte für die festgesetzten großkronigen Laubbäume

Im Plangebiet wurde mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde vom 11.04.2019 eine ca. 120 bis 130 Jahre alte Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 105 cm in einer Höhe von 1,30 m gefällt. Als Ersatz war die Pflanzung von 2 großkronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, gefordert.

Der Standort wurde zeichnerisch beidseits der Verkehrsfläche Nr. 1 kurz vor dem Wendehammer festgesetzt. In der textlichen Festsetzung 4.9 wurde die Pflanzung von zwei Eichen mit einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1 m Höhe, festgesetzt. Das Pflanzen von derart großen Bäumen ist schwer realisierbar, die Prognose für das Anwachsen denkbar schlecht. Der Standort war für großkronige Bäume ungünstig gewählt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen Lage, Art und Qualität der zu pflanzenden Bäume geändert werden. Die geänderte Festsetzung 4.9 lautet:

4.9 *Als Ersatzpflanzung für die gefällte Eiche im Baugebiet WA 2.1 wird das Anpflanzen von zwei großkronigen Laubbäumen südöstlich von Baufeld 2.2 festgesetzt. Die Standorte sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.*

Es sind zu verwenden:

- Baumart: je 1 Blutbuche und Spitzahorn,*
- Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen*
- Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe*

Die Pflanzgrube muss mindestens 1,0x1,0x1,0 m groß sein mit zusätzlicher Tiefenlockerung von 0,20 m. Die zu pflanzenden Bäume sind mittels Dreibocksystem mit Verseilung zu sichern, eine Anwuchs- und Fertigstellungspflege ist zu gewährleisten.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

3.6. Aufstellfläche für die Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet werden nicht öffentlich gewidmet. Die Fahrzeuge der Abfall- und Wertstoffentsorgung werden die Stichstraßen nicht befahren. Die Entsorgung erfolgt von der Straße *Am Park*. Es sind für die Entsorgungstage Bereitstellungsflächen für die beweglichen Abfall- und Wertstoffbehälter festzusetzen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Bereitstellungsfläche am südöstlichen Rand des Plangeltungsbereichs ist auf Grund der großen Entfernung zu den einzelnen Baugrundstücken nicht praktikabel. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 sieht vor, die Bereitstellungsfläche für die beweglichen Abfall- und Wertstoffbehälter im Bereich der Einmündung der neuen Erschließungsstraßen in die Straße *Am Park* neu festzusetzen.

Für den Plangeltungsbereich werden zwei nebeneinander liegende 2 x 4 m große Flächen parallel zur nördlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzend an die Straße *Am Park* als Bereitstellungsfläche für die beweglichen Abfall- und Wertstoffbehälter festgesetzt. Diese Fläche geht zu Lasten der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugebietsfläche WA 2.1.

3.7 Gestaltung des Wohngebäudes im WA 2.2

Für das Baugebiet WA 2.2 sind Festsetzungen getroffen worden, die zum Ziel haben, den Charakter des früheren Gutshauses in seiner Kubatur aufzunehmen. Laut Festsetzung Nr. 2 ist hier nur ein zusammenhängender Baukörper mit drei Geschossen zulässig, der mittig in der Symmetrieachse der Verkehrsfläche Nr.1 steht. Die straßenseitige Gebäudefront darf eine Länge von 18 m nicht unterschreiten. Planungsziel der Gemeinde ist es auch, eine ein- oder zweigeschossige Bebauung mit einem Flachdach auszuschließen.

In den örtlichen Bauvorschriften ist unter Nr. 6.1 festgesetzt worden, dass das oberste als Höchstmaß zulässige Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig ist. Damit könnte bei voller Ausnutzung der zulässigen Geschossigkeit ein Baukörper mit Flachdach entstehen, was nicht Planungswille der Gemeinde war.

Um das Erscheinungsbild eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zu erreichen, wird in der Nutzungsschablone für das WA 2.2 die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse begrenzt, die Zweigeschossigkeit aber als zwingend festgesetzt. Die festgesetzte Oberkante Gebäude erlaubt ein drittes Geschoss (Dachgeschoss) mit steiler Dachneigung. Ein Staffelgeschoss ist ausgeschlossen, da Staffelgeschosse im Sinne der Landesbauordnung Vollgeschosse sind.

Die Festsetzung Nr. 6.1 wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 dahingehend geändert, dass das oberste Geschoss nicht mehr als Staffelgeschoss, sondern als Dachgeschoss auszubilden ist:

6.1 *In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 ist über den beiden zwingend festgesetzten Vollgeschossen ein nutzbares Dachgeschoss auszubilden. ~~das oberste als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig. Über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss sind keine weiteren Geschosse zulässig.~~*

~~Die durch Rücksprung entstehenden Dachflächen auf der Ebene des Staffelgeschosses können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden.~~

Damit wird das Erscheinungsbild eines zweigeschossigen Gebäudes mit einem nutzbaren Dachgeschoss verbindlich festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Dachneigung wird verzichtet. Im Sinne der Landesbauordnung zählen Geschosse, die über weniger als zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, nicht als Vollgeschoss. Um dieses Maß einzuhalten, sind geneigte Dachflächen erforderlich.

3.8 Zulässigkeit von baulichen Anlagen in Hausgartenflächen

In der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr.23 ist in der textlichen Festsetzung 4.8 festgesetzt, dass auf der *mit Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzten Grünfläche der gärtnerischen Nutzung entsprechende bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 20 m² und einer mittleren Höhe von 3 m zulässig sind. Davon darf die Grundfläche eines Gebäudes je Hausgarten 10 m² nicht überschreiten.*

Durch die Eigentümer der Fläche wurde ein Antrag auf Ausweitung der baulichen Ausnutzung der Grünfläche, Zweckbestimmung *Hausgärten* gestellt.

Nach dauernder Rechtsprechung ist unter einer Grünfläche eine Fläche zu verstehen, die abgesehen von funktional zu- und untergeordneten baulichen Anlagen frei von Bebauung ist. Die Haupteigenschaft einer Grünfläche ist eine unversiegelte, begrünte Fläche. Auf einer Grünfläche können bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen, die der festgesetzten Zweckbestimmung der jeweiligen Grünfläche dienen, zugelassen werden. Bedingung für die Zulässigkeit dieser Anlagen und Einrichtungen ist, dass sie sich sowohl quantitativ als auch qualitativ der festgesetzten Zweckbestimmung -hier *Hausgärten*- unterordnen.

Die bisherige Festsetzung zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen in der Hausgartenfläche war insbesondere bei der quantitativen Festsetzung zu starr und bei den Verhältnissen vor Ort schlecht umsetzbar.

Im Rahmen des gestellten Antrages zur Änderung/Erweiterung der Bebaubarkeit in der ausgewiesenen privaten Grünfläche -Zweckbestimmung *Hausgärten*- wird unter Einhaltung der planerischen Grundzüge, in diesem Bereich eine Grünfläche auszuweisen und um eine Klarstellung zur Zulässigkeit der Art und Größe baulicher Anlagen zu erreichen, die Festsetzung 4.8 geändert.

Die maximal zulässige Grundfläche aller baulichen Anlagen wird prozentual angegeben, so dass den unterschiedlichen Größen der späteren Gärten Rechnung getragen werden kann und eine Deckelung der zulässigen Grundfläche aller baulichen Anlagen unabhängig von der Anzahl der künftigen Gartenparzellen gesichert ist.

Es erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf 4%. Diese Begrenzung berücksichtigt, dass es sich um eine festgesetzte Grünfläche handelt und das von versiegelten

Flächen innerhalb der Grünfläche abfließende Niederschlagswasser bei der Berechnung des Niederschlagswassers, das über den Staukanal in die Vorflut eingeleitet wird, unberücksichtigt bleibt. Auf Grund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung schwierig.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Hausgärten* ist ca. 1.620 qm groß. Eine 4%ige Versiegelung bedeuten ca. 65 m² versiegelte Fläche insgesamt, die sich dann auf die unterschiedlich großen Gärten aufteilt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche von baulichen Anlagen in den einzelnen Hausgärten ist die jeweils festgesetzte Grünfläche pro Hausgarten zu Grunde zu legen.

Die künftigen Gartenparzellen schließen an die Baugebietsfläche WA 1.1 an, wo Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO zulässig sind und sich die maximale Überbauung bzw. Versiegelung nach der festgesetzten GRZ richtet. Auf der anschließenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Hausgärten* sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung *Hausgärten* entsprechen. Auf eine Aufzählung der zulässigen Anlagen wird in der Festsetzung verzichtet, hingegen werden unzulässige Anlagen konkret benannt.

Die geänderte Festsetzung wird folgendermaßen lauten:

4.8 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung „Hausgärten“ dienen, zulässig.

Die maximale Höhe der zulässigen baulichen Anlagen beträgt 3 m über der jeweiligen Hausgartenfläche. Der Bezugspunkt ist die vorgefundene Geländehöhe, Aufschüttungen unter baulichen Anlagen sind ausgeschlossen.

Die Grundfläche der zulässigen baulichen Anlagen darf je Hausgarten 4% der jeweils festgesetzten Hausgartenfläche nicht überschreiten.

Auf den Hausgartenflächen sind folgende Anlagen unzulässig:

- bauliche Anlagen, die der Übernachtung dienen,*
- Stellplätze, Garagen und Carports,*
- Müllsammelstellen,*
- WC-Anlagen.*

3.9 Grundflächenzahl im WA 1.2

Für das WA 1.2 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Der Bereich des WA 1.2 umfasst im Wesentlichen die unter Denkmalschutz stehende alte Siloruine. Bezogen auf die Fläche des WA 1.2 ist eine GRZ von 0,4 nicht realisierbar. Auf Grund des vorhandenen Bestands in WA 1.2 ist eine Festsetzung der GRZ nicht notwendig, deshalb wird auf diese Festsetzung verzichtet und keine Aussage zur zulässigen GRZ in WA 1.2 getroffen.

3.10 Einfriedungen

In den örtlichen Bauvorschriften ist unter Punkt 6.2 festgesetzt, dass Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten dürfen.

Wie aus der Begründung zur Ursprungsfassung des Bebauungsplans hervorgeht, sollte erreicht werden, dass die Bebauung vom öffentlichen Raum einsehbar und ein harmonisches Ortsbild gewährleistet bleibt. Da im Bebauungsplan keine öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden sind, kann diese Festsetzung lediglich an den Grenzen des Plangeltungsbereichs zur *Eschenstraße* und zur Straße *Am Park* ihre Wirkung entfalten.

Um den ursprünglich beabsichtigten Zweck zu erreichen, wird das Wort „öffentlich“ aus der Festsetzung Nr. 6.2 gestrichen.

Der Bereich, um das ehemalige Gutshaus (WA 2.1 und 2.2) soll im Erscheinungsbild als Einheit wirken. Neben der Festsetzung der axialsymmetrischen Bebauung um die Verkehrsfläche Nr.1 wird über eine Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift 6.2 die Gestaltungsvielfalt der Einfriedungen auf Laubholzhecken aus einheimischen Arten sowie schmiedeeiserne und hölzerne Zäune eingeschränkt. die Höhe entlang der Verkehrsfläche

Nr.1 wird auf 0,80 m beschränkt, damit die hinter den Einfriedungen anzulegende Baumreihe zur Geltung kommt.

Die geänderte Festsetzung lautet:

6.2 *Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.*

Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche Nr.1 sind als Laubholzhecke aus heimischen Arten, schmiedeeiserner Zaun oder Holzzaun und bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Andere Zaunarten sind nur in Verbindung mit und innerhalb von Laubholzhecken zulässig.

3.11 Prüfung der Festsetzungen zum Abbruch des Gutshauses

Im Planaufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.23 hat die Gemeinde formuliert, dass die Festsetzungen hinsichtlich Abrisses des Gutshauses anzupassen sind. Hintergrund ist die Tatsache, dass das Gutshaus bereits abgebrochen wurde.

Im Zusammenhang mit dem Abbruch sind zum Schutz von gebäudebewohnenden Fledermäusen und gebäudebewohnenden Brutvögeln Bauzeitenregelungen und das Anbringen von Fledermauskästen und verschiedener Nistkästen festgesetzt worden. Die Fledermaus- und Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten, da die ursprünglichen Quartiere nach dem Abbruch des Gutshauses nicht mehr zur Verfügung stehen. Damit diese Ersatzmaßnahmen nachvollziehbar und dauerhaft sind, ist es erforderlich, die Festsetzungen im Wesentlichen unverändert beizubehalten.

In der Festsetzung 4.1 wird eine Klarstellung in Absatz 3 vorgenommen. Aus der Formulierung *Bodenarbeiten und Vegetationsentnahme sind südlich einer gedachten senkrechten Linie zwischen Mittelpunkt des Gutshauses und dem angrenzenden Feld im Winterzeitraum zu vermeiden* wirft Fragen auf, um welche Fläche es sich handelt.

Der Satz wird folgendermaßen geändert:

4.1 Amphibien

(...)

Bodenarbeiten und Vegetationsentnahme sind in der als naturnahe Grünfläche festgesetzten privaten Grünfläche und dem angrenzenden Feld im Winterzeitraum zu vermeiden.

(...)

In der Festsetzung 4.4 wird eine weitere Klarstellung zum Zeitraum für die Baufeldbereinigung vorgenommen:

4.4 *Die Baufeldbereinigung bzw. der Abriss des Gutshauses ist nach den Vorgaben des § 39 Abs.5 Nr.2 BnatSchG im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29.28. Februar des Folgejahres, d.h. außerhalb der Hauptbrutzeit der Arten durchzuführen. Beim Abriss des Gutshauses ist zur Sicherstellung der Nichtbesetzung vorgefundener Quartiere eine ökologische Baubetreuung zu gewährleisten.*

3.12 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Festsetzung Nr. 3 befasst sich mit der Zulässigkeit von überdachten und nicht überdachten Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstands. Unberücksichtigt bleiben dabei Terrassen, die zur Hauptnutzung gehören sowie deren Trennwände. Des Weiteren gibt es keine Aussagen zur Zulässigkeit von Terrassen und Einfriedungen innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen beiderseits der Verkehrsfläche Nr.1. Um diesbezüglich den Willen der Gemeinde klarzustellen, wird die Festsetzung Nr. 3 ergänzt und in die Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2 aufgeteilt. Sie lauten folgendermaßen:

~~3.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2.1 können außerhalb der festgesetzten Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksbereich auch in dem gemäß § 20 LWaldG M-V einzuhaltenden Waldabstands sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Der Abstand dieser Anlagen zum Wald soll jedoch mindestens 12 Meter betragen.~~

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das gilt auch im gemäß § 20 LWaldG M-V einzuhaltenden Waldabstand. Der Abstand überdachter und nicht überdachte Stellplätze und Garagen sowie der Nebenanlagen zum Wald muss mindestens 12 Meter betragen.

Auf der Baugebietsfläche innerhalb des gemäß § 20 LWaldG M-V einzuhaltenden Waldabstands sind direkt an das Wohngebäude anschließende, nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m inklusive deren Abtrennungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Außerhalb des Waldabstands bleiben die Regelungen des § 23 Abs.5 BauNVO unberührt.

~~3.2 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen beiderseits der Verkehrsfläche Nr. 1 ist die Errichtung von direkt an das Wohngebäude anschließenden, nicht überdachten Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m inklusive deren Abtrennungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Einfriedungen zur Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 0,80 m, seitliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Errichtung anderweitiger baulicher Anlagen ist unzulässig.~~

Die Überschrift der Festsetzung Nr. 3 wird geändert, da die Festsetzungen 3.1 und 3.2 nicht nur die Zulässigkeit von Nebenanlagen behandeln.

Im Verfahren zur 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 ist zu klären, ob von Seiten der Landesforst der Zulässigkeit von Terrassen innerhalb des Waldabstands zugestimmt wird.

3.13 Zulässigkeit von Ferienwohnungen

In der Festsetzung Nr. 1.1 sind die zulässigen Arten der baulichen Nutzung, die zeichnerisch mit *Allgemeines Wohngebiet (WA)* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt sind, unter Anwendung von §§1 und 4 BauNVO differenziert.

Demnach werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die im WA nach § 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, als allgemein zulässig festgesetzt. Außerdem werden Ferienwohnungen im Bereich WA 1.1 und 1.2 als allgemein zulässig festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nicht mehr als 50% der zulässigen Wohneinheiten als Ferienwohnungen und insgesamt nicht mehr als 6 Ferienwohnungen zulässig sind.

Ferienwohnungen gehören gemäß §13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbegebieten und sind in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets ist mit der allgemeinen Zulässigkeit sowohl von Betrieben des Beherbergungsgewerbes als auch von Ferienwohnungen in Frage

gestellt. Außerdem widerspricht die Einschränkung zur Anzahl der Ferienwohnungen wiederum der allgemeinen Zulässigkeit von Ferienwohnungen.

Mit der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 ändert die Gemeinde die Festsetzung Nr. 1.1 dahingehend, dass die Ferienwohnungen in WA 1.1 und 1.2 als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Die Festsetzung, dass maximal 50% der zulässigen Wohneinheiten als Ferienwohnungen zulässig sind, wird gestrichen, da ein Anteil von 50% nicht mehr einer Ausnahme entspricht. An der Festsetzung zur Anzahl *-insgesamt sind nicht mehr als 6 Ferienwohnungen zulässig-* wird festgehalten.

Im Gegensatz zu WA 1.1 und 1.2, wo voraussichtlich Einzelhäuser entstehen werden, ist in WA 2.1 und 2.2 Doppelhausbebauung geplant. Ferienwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dauerwohnen haben großes Konfliktpotential. Ferienwohnungen sind laut § 13a BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Die Wohnqualität für das Dauerwohnen kann durch den wechselnden Nutzerkreis der Ferienwohnung in unmittelbarer Nachbarschaft beeinträchtigt werden. U.a. kommt es häufig zu Lärmkonflikten.

Um eine hohe Wohnqualität zu erreichen, wird die Ferienwohnungsnutzung in WA 2.1 und 2.1 ausgeschlossen. Wohnhäuser, die als Zweitwohnsitz genutzt werden, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Die Festsetzung 1.1 wird mit der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.23 folgendermaßen geändert:

1.1 *In den allgemeinen Wohngebieten sind die Arten der Nutzung:*

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

allgemein zulässig.

Die Arten der Nutzung:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

können **ausnahmsweise** zugelassen werden.

Die Arten der Nutzung:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Ferienwohnungen gehören zu den nicht störenden Gewerbebetrieben und sind im Bereich WA 1.1 und 1.2 **allgemein ausnahmsweise** zulässig. ~~Maximal sind dort 50% der zulässigen Wohneinheiten als Ferienwohnungen zulässig und Es sind insgesamt nicht mehr als 6 Ferienwohnungen zulässig.~~

In WA 2.1 und 2.2 sind Ferienwohnungen unzulässig.

4. Eingriffsermittlung

Bei dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Aufstellung wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) liegt im Plangeltungsbereich mit ca. 4.900 m² weit unterhalb von 20.000 m². Damit gelten nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 war keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Mit der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 werden ca. 95 m² der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten naturnahen Grünfläche als Baugebietsfläche festgesetzt. In der Eingriffsermittlung ist zu berücksichtigen, dass mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 bereits rechtskräftig festgesetzte Grünfläche nicht realisiert werden kann und dass Baugebietsfläche zu Lasten von Grünfläche erweitert wird.

Grundlage der Eingriffsermittlung sind die *Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE)*¹. Demnach ist für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp aus der Anlage 3 der HzE¹ die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen.

Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, nach der folgenden Tabelle ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet (HzE¹, Punkt 2.1):

Wertstufe (nach HzE ¹ Anlage 3)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 - Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

*Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad)

Als Korrekturfaktor werden die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotope in wertvollen und ungestörten Räumen sowie Vorbelastungen durch Zu- und Abschläge berücksichtigt (*Lagefaktor*). Der Lagefaktor weist eine Spanne von 0,75 bis 1,50 auf. Zu den Störquellen zählen z.B. Siedlungsbereiche, Straßen, Gewerbe- und Industriestandorte u.ä.. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Standort inmitten eines Siedlungsbereichs. Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt weniger als 100 m, deshalb beträgt der **Lagefaktor 0,75** (HzE¹, Punkt 2.2).

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) für die Beseitigung und die Veränderung von Biotopen errechnet sich gemäß HzE¹, Punkt 2.3 folgendermaßen:

Fläche des betroffenen Biotoptyps (m ²)	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (HzE Punkt 2.1)	x	Lagefaktor (HzE Punkt 2.2)	x	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
---	---	---	---	----------------------------	---	--

In Anlehnung an die Eingriffsermittlung auf Grundlage der *Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE)*¹ wurde der Fläche eine Wertstufe von 2 zugeordnet (Anlage 3 der HzE, *naturnaher Waldrand*, Nr. 1.13.1). Dem entspricht ein Biotopwert von 3.

¹ Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018
herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

Es handelt sich um eine Maßnahme im Siedlungsbereich, die einen Korrekturfaktor von 0,75 begründet. Es ergibt sich folgendes Eingriffsflächenäquivalent:

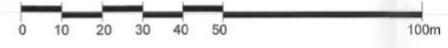
Fläche des betroffenen Biototyps (m ²)	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps (HzE Punkt 2.1)	x	Lagefaktor (HzE Punkt 2.2)	x	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
95	x	3	x	0,75	x	214

Da mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 bereits rechtskräftig festgesetzte Grünfläche nicht realisiert werden kann und Baugebietsfläche in gleichem Maß zu Lasten von Grünfläche erweitert wird, ist das ermittelte Eingriffsflächenäquivalent zu verdoppeln.

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **2 x 214 m² = 428 m²** Flächenäquivalent, das über den Kauf von Ökopunkten des Ökokontos ausgeglichen wird.

Planzeichnung Teil A 1

für Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen; Grünflächen; Verkehrsflächen; oberirdische Entsorgungsanlagen;
Flächen für Wald; Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
Denkmalschutz



Gemarkung Groß Kussewitz
Flur 1



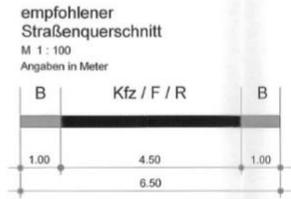
WA	1.1
GRZ	0,4
II	o
OK	44,0 m ü. NHN

WA	1.2
GRZ	0,4
	o
OK	53,0 m ü. NHN

WA	2.1
GRZ	0,4
II	o
OK	45,0 m ü. NHN

WA	2.2
GRZ	0,4
III	a
OK	49,0 m ü. NHN

Grenze der Innenbereichssatzung
Groß Kussewitz



- Kfz = Kraftfahrzeuge
- F = Fußgänger
- R = Radfahrer
- P = Parken
- B = Bankett

Anlage 1

Ausschnitt aus rechtskräftiger Satzung des Bebauungsplans Nr.23