SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 23

für das Wohngebiet "Am Silo" in Groß Kussewitz

Die von der 1. Änderung betroffenen Bereiche sind stark farbig hervorgehoben.

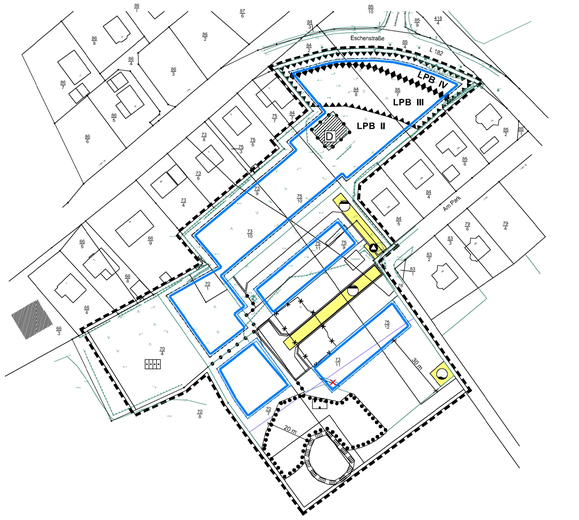
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 341) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch am ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 für das Wohngebiet „Am Silo“ in Groß Kussewitz, die Flurstücke 70/7, 70/9 (tw.), 73/11, 75/9, 75/12 der Flur 1, Gemarkung Groß Kussewitz umfassend im Bereich des früheren Gutshauses zwischen der Eschenstraße (Landesstr.182) im Norden, der vorhandenen Bebauung entlang der Straße *Am Park* im Nordosten, der Parkanlage m Südosten, landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten und der vorhandenen Bebauung entlang der Eschenstraße im Nordwesten bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

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

Planzeichnung Teil A 2

für Festsetzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und unterirdische Versorgungsanlagen



Text Teil B

geplante Änderungen sind farbig hervorgehoben

TEXTLICHE FESTSETZUNG **(RECHTSGRUNDLAGE)**

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1, 4 und 13a BauNVO)

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.~~
(§ 14 Abs.1 BauNVO)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Kleinwindenergieanlagen nicht zulässig.

2. Bauweise **(§ Abs.1 Nr.2 BauGB)**
In der festgesetzten abweichenden Bauweise innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2.2 ist nur ein zusammenhängender Baukörper zulässig. Dieser ist mittig in der Sichtachse aus der Straße *Am Park* auf dem Grundstück anzuordnen. Der Baukörper darf mit der straßenseitigen Gebäudefront eine Länge von 18 m nicht unterschreiten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind von diesen Regelungen nicht betroffen.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.4, 10 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V und § 2 Satz 1 WabstVO M-V)
~~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.~~

3.1 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 überdachter Stellplätze und Garagen sowie von 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.

4. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Amphibien
Das Kleingewässer im Gutspark (Biotop) stellt nach derzeitigem Kenntnisstand ein Habitat für Kammmolch, Teichmolch und Vertreter des Grünfroschkomplexes dar. Es ist zu erhalten. In einem Radius von 20 Metern um das Kleingewässer (Gemessen ab Böschungsoberkante) ist der Gutspark vollständig zu erhalten, um den Charakter des Landlebensraumes zu erhalten und dessen potentielle Nutzung als Winterquartier weiterhin zu gewährleisten. Ein Versetzen oder Fällen von Bäumen bzw. die Entnahme von Totholz sind hier nicht zulässig. Maschinelles Befahren der zu rodenden Grünflächen ist zur Zeit der Winterruhe nicht zulässig.

Das Einwandern der Tiere in das Kleingewässer im zeitigen Frühjahr ist zu gewährleisten. Der zu berücksichtigende Zeitraum liegt innerhalb des Zeitfensters Anfang März bis Mitte/Ende April und wird zuvor, wetterabhängig durch eine sachverständige Person festgelegt. Im determinierten Zeitraum sind vorhandene Bauflächen mit einem Amphibienschutzzaun mit Fangeimern abzugrenzen. Die tägliche Kontrolle der Eimer und das Umsetzen der Tiere in Richtung Laichgewässer müssen gesichert sein. Der Amphibienzaun für den Schutz der rückwandernden Einzeltieren ist bis Ende September vor Ort zu belassen, wobei der Zaun im Frühjahr die Einwanderung und ab dem Sommer die Abwanderung gewährleisten muss. Bei kleineren Bauflächen kann in Abstimmung mit einer sachverständigen Person auch ein Amphibienleitzaun zum Einsatz gebracht werden, der schräg zur Baufläche und diese seitlich überragend aufgestellt wird, sodass die Amphibien daran vorbeigeleitet werden.

Bodenarbeiten und Vegetationsentnahme sind ~~südlich einer gedachten senkrechten Linie zwischen Mittelpunkt des Gutshauses in der als~~ naturnahe Grünfläche festgesetzten privaten Grünfläche und dem angrenzenden Feld im Winterzeitraum zu vermeiden. In Absprache mit einer ökologischen Baubegleitung können einzelne Bäume entnommen bzw. Totholz versetzt werden (außerhalb der 20-Meter-Pufferzone um das Kleingewässer). Innerhalb der 20-Meter-Pufferzone ist in Absprache mit einer ökologischen Baubegleitung eine leichte Auflichtung des Bestandes im Bereich der Kronen südlich des Kleingewässers zur besseren Besonnung des Biotops zulässig. Eine Entnahme der Bäume sollte frühestens zu Beginn der Wanderungszeit (voraussichtlich Februar, jährlich entsprechend der Witterung zu entscheiden) und spätestens Ende Mai erfolgen, um dort überwinternde Tiere nicht zu gefährden. (Aus Gründen des Vogelschutzes ist jedoch der früheste Zeitpunkt zu wählen.) Die Auflichtung des Gehölzbestandes stellt einen Eingriff dar und bedarf der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

4.2 Europäische Vogelarten
Die Entnahme von Vegetation ist außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Bei der Abnahme von Bäumen ist grundsätzlich zu prüfen, ob sich dort Brutstätten befinden und wenn ja, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Genehmigung für die Beseitigung zu beantragen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird dann auch über die Schaffung von Ersatzquartieren befunden.

4.3 Die im ehemaligen Gutshaus vorgefundenen Brutplätze befinden sich im Bereich der frei zugänglichen Räumlichkeiten des Gebäudes und sind direkt durch die geplante Abbruchmaßnahme betroffen. Die Gefahr der Zerstörung von Gelegen oder Bruten besteht nicht, wenn der Abbruch im Zeitraum außerhalb der Brutzeiten der Brutvögel stattfindet. Um die Funktionalität der Fortpflanzungsstätten zu erhalten, ist die Schaffung von Ersatzbrutplätzen notwendig. Die Aufhängung von entsprechend geeigneten Nistkasten dient dem kontinuierlichen Erhalt der ökologischen Funktion der Lebensstätten von höhlenbewohnenden Brutvögeln im räumlichen Zusammenhang. Der Ersatz von Bruthöhlen durch Nistkasten ist im Verhältnis 1:2 (Verlust:Ersatz) durchzuführen und hat zeitnah zur Baufeldberäumung stattzufinden. Somit sind 40 Nisthilfen für Rauchschwalben und Kästen für Hausrotschwänze zu ersetzen. Die Nisthilfen sind in der nähren Umgebung in mindestens 2 m Höhe anzubringen.

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 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.

4.5 Fledermäuse
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden keine Nutzungen von Höhlen oder Spaltenquartieren durch Fledermäuse festgestellt. Es wird jedoch empfohlen, für die potenzielle Nutzung großer Laubbäume (ab 30 cm Durchmesser in 1 m Höhe), die im Zuge des Vorhabens entfernt werden, einen pauschalen Ausgleich zu erbringen. Dieser ist durch Installation von zwei Spaltenquartieren pro Baum im Fassadenbereich von Gebäuden im nahen Umfeld um den Vorhabenstandort, ersatzweise auch an Bäumen, durchzuführen. Für potentielle Quartiere im Silo ist ein pauschaler Ausgleich von 4 Spaltenquartieren für Zwergfledermäuse zu erbringen. Die Entnahme der Bäume ist im Winterzeitraum (Oktober bis Februar) durchzuführen, in welchem mögliche Sommerquartiere nicht von Fledermäusen besetzt sind. Des Weiteren ist bei der Entnahme der Bäume eine ökologische Baubegleitung durch einen Sachverständigen erforderlich, um eventuelle doch vorhandene Quartiere festzustellen, einen Ausgleich dafür zu erwirken und ggf. betroffene überwinternde Fledermäuse sofort in Ersatzquartiere zu transportieren.

4.6 Um eine ungewollte Tötung von Fledermäusen zu verhindern und den Eingriff für die Tiere so gering wie möglich zu halten, ist im Vorfeld der Abbrucharbeiten des ehemaligen Gutshauses eine erneute Kontrolle des Gebäudes durchzuführen.
Folgende Maßnahmen sind erforderlich:
- Die Abbrucharbeiten müssen in Begleitung und mit fachlicher Beratung durch eine ökologische Baubetreuung stattfinden.
- Der Baubeginn ist außerhalb der Winterruhe, d.h. nicht in die Zeit von Oktober bis März zu legen und hat erst nach Beendigung der Frostperiode (ab ca. 10°C in den Nächten) erfolgen
- Als Ersatzmaßnahme für den Verlust der verschiedenen Quartiere gebäudebewohnender Fledermausarten sind in der näheren Umgebung Fledermauskästen im Verhältnis 1:2 bzw. 1:5 (Verlust:Ersatz) (mindestens 16 Kästen Sommerquartiere und 5 Winterquartiere) an jeweils einem Baum anzubringen. Die Planung und Lage ist mit ökologischer Baubegleitung abzustimmen.
- Zur Ablenkung der Brutvögel sind in diesem Zuge insgesamt 8 Vogelnistkästen anzubringen.
- Die ökologische Baubegleitung ist bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten einzubeziehen, um die Arbeiten in den entsprechenden Bereichen ausreichend zu begleiten. Die Durchführung aller Maßnahmen ist ebenfalls mit einer ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

4.8 ~~Auf den festgesetzten privaten Grünflächen der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind je Hausgarten der gärtnerischen Nutzung entsprechende bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 20 m² und einer Höhe von 3 m zulässig. Davon darf die Grundfläche eines Gebäudes je Hausgarten 10 m² nicht überschreiten.~~

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit 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.

4.9 ~~Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2.1 sind an den in der Planzeichnung (Teil A1) festgesetzten Stellen zwei großkronige Eichen (Quercus robur) mit einem Stammumfang von 100 cm in 1 m Höhe, als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen mit Pflanzgrube 1 x 1 x 1 m, Tiefenlockerung zusätzliche 0,20 m und Dreibocksystem mit Verseilung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume stellen die Ersatzpflanzung für die die zur Fällung vorgesehene Eiche im Baugebiet WA 2.1 dar. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fällung der Eiche vorzunehmen und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.~~

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

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 Dreibocksystem mit Verseilung zu sichern. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gelten die Festsetzungen 5.1 bis 5.5

5.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109* eingehalten werden.
Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109*:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,ges}$ dB		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
I	bis 55	35	35	35
II	56-60	35	35	35
III	61-65	40	40	40
IV	66-70	45	45	45

5.2 Schlafräume und Kinderzimmer sind entweder nur auf der von der Eschenstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig oder durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu schützen, die mit einem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechend Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

5.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109* ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

5.4 Terrassen und Außenwohnbereiche sind nur auf der von der Eschenstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

5.5 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder durch Änderung der immissionsrelevanten Situation vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 5.1 bis 5.3 abgewichen werden.

6. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 und 3 LBauO M-V)

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.~~

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, schmiedeeisernar 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.

6.3 Die Dacher aller Gebäude sind nur mit festen Baustoffen, einschließlich Dachpappe (~~feste~~ harte Bedachung) herzustellen. Die Verwendung sogenannter weicher Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet- oder Schilf, ist unzulässig.

6.4 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

6.5 Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 LBauO M-V handelt, wer
- ~~in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 das als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschoss nicht als Staffelgeschoss errichtet,~~
- ~~über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss weitere Geschosse errichtet,~~
- das oberste Geschoss in WA 2.2 nicht als Dachgeschoss ausbildet,
- Einfriedungen entlang der ~~öffentlichen~~ Verkehrsflächen in einer Höhe von mehr als 1,20 m über Oberkante Gelände errichtet,
- Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche Nr.1 nicht als Laubholzhecke aus heimischen Arten, schmiedeeisernar Zaun oder Holzzaun errichtet bzw. andere Zaunarten nicht in Verbindung mit und nicht innerhalb von Hecken errichtet,
- die Dächer der Gebäude nicht mit festen Baustoffen, einschließlich Dachpappe (~~feste~~ harte Bedachung), herstellt bzw. für die Dacheindeckung sogenannte weiche Materialien, wie z.B. Reet oder Schilf verwendet,
- Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung schützt,

Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden.

Hinweise:

Immissionsschutz
* Die DIN 4109, auf die in den Textlichen Festsetzungen 5.1-5.3 Bezug genommen wird, ist im Amt Rostocker Heide, Bauamt, Eichenallee 20 in 18182 Gelbensande einsehbar.

Waldersatz
Der Bebauungsplan sieht die Inanspruchnahme von Waldflächen in einer Größe von 4.445 m² vor. Gemäß §15 Abs.5 Satz 1 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) ist der Antragsteller verpflichtet, die nachteiligen Folgen einer Waldumwandlung auszugleichen. Da eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche nach Lage und Größe nicht zur Verfügung steht, soll der erforderliche Ausgleich durch den Erwerb von Waldpunkten erbracht werden. Eine entsprechende Reservierung liegt vor.

Bodendenkmalpflege
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Dennoch sind Funde jederzeit möglich.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden (auffällige Bodenverfärbungen), gelten die Bestimmungen des §11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle in unverändertem Zustand bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Plangrundlage
Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan mit Stand vom 30.05.2017 und vom 28.11.2017 des Ingenieurbüro Lorenz, Vermessung und Kartenwesen, Am Hechtgraben 15 in 18147 Rostock
Lage- und Höhenplan im Lagenetz ETRS 89 UTM, Höhenbezug DHHN 92

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.11.2020.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am .....2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 und den Entwurf der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.23 der Gemeinde Bentwisch und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20a in 18182 Gelbensande sowie durch Einstellung im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de unter der Rubrik *In Auslegung befindliche Bauleitpläne* öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen nicht berücksichtigt werden müssen, vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.23 der Gemeinde Bentwisch aufgefordert worden.

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

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.23 der Gemeinde Bentwisch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

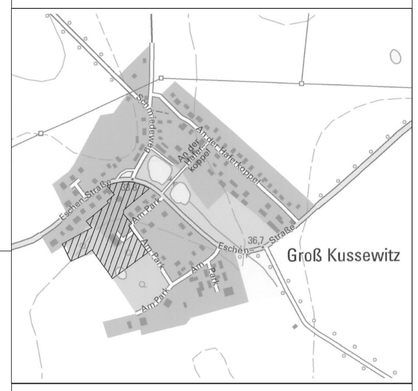
Bentwisch, Andreas Krüger
Siegel Bürgermeister

8. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Bentwisch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bentwisch, Andreas Krüger
Siegel Bürgermeister

9. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Bentwisch sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung in der Fassung der 1. Änderung ist am ..... in Kraft getreten.

Bentwisch, Andreas Krüger
Siegel Bürgermeister



Gemeinde Bentwisch

Amt Rostocker Heide, Landkreis Rostock, Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 23
1. Änderung

für das Wohngebiet "Am Silo" in Groß Kussewitz, die Flurstücke 70/7, 70/9 (tw.), 73/11, 75/9, 75/12 der Flur 1, Gemarkung Groß Kussewitz umfassend im Bereich des früheren Gutshauses zwischen der Eschenstraße (Landesstraße 182) im Norden, der vorhandenen Bebauung entlang der Straße Am Park im Nordosten, der Parkanlage im Südosten, landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten und der vorhandenen Bebauung entlang der Eschenstraße im Nordwesten

ENTWURF

Bentwisch, ... 2021 Andreas Krüger
Bürgermeister

Bearbeiterstand: 11.02.2021

Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I s. 1057).

Planzeichen Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(II) — zwingende Zahl der Vollgeschosse
OK — maximale Höhe der Gebäude in m über NHN

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise
Baugrenze
entfallene Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche
naturnahe Grünfläche
Hausgarten

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
1 — Nummer der Verkehrsfläche, hier Nr.1
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für Abfallentsorgung, hier: Aufstellfläche für private Müllbehälter
Flächen für Abwasserentsorgung, hier: Regenwasserstaukanal unterirdisch
Flächen für Wasser, hier: Löschwasserbehälter unterirdisch

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald
vorhandene Waldflächen, die zur Umwandlung vorgesehen sind
30 m - Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - gesetzlich geschütztes Biotop (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 NatSchAG M-V)

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LPB — Lärmpegelbereich nach DIN 4109
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

41,42 — vorhandene Höhe in m ü. NHN mit Höhenbezugssystem DHHN92
1 — Nummer des Baugebiets
vorhandene Flurstücksgrenze
50/5 — Flurstücksbezeichnung
vorhandene hochbauliche Anlage
künftig fortfallend
5,— Bemaßung