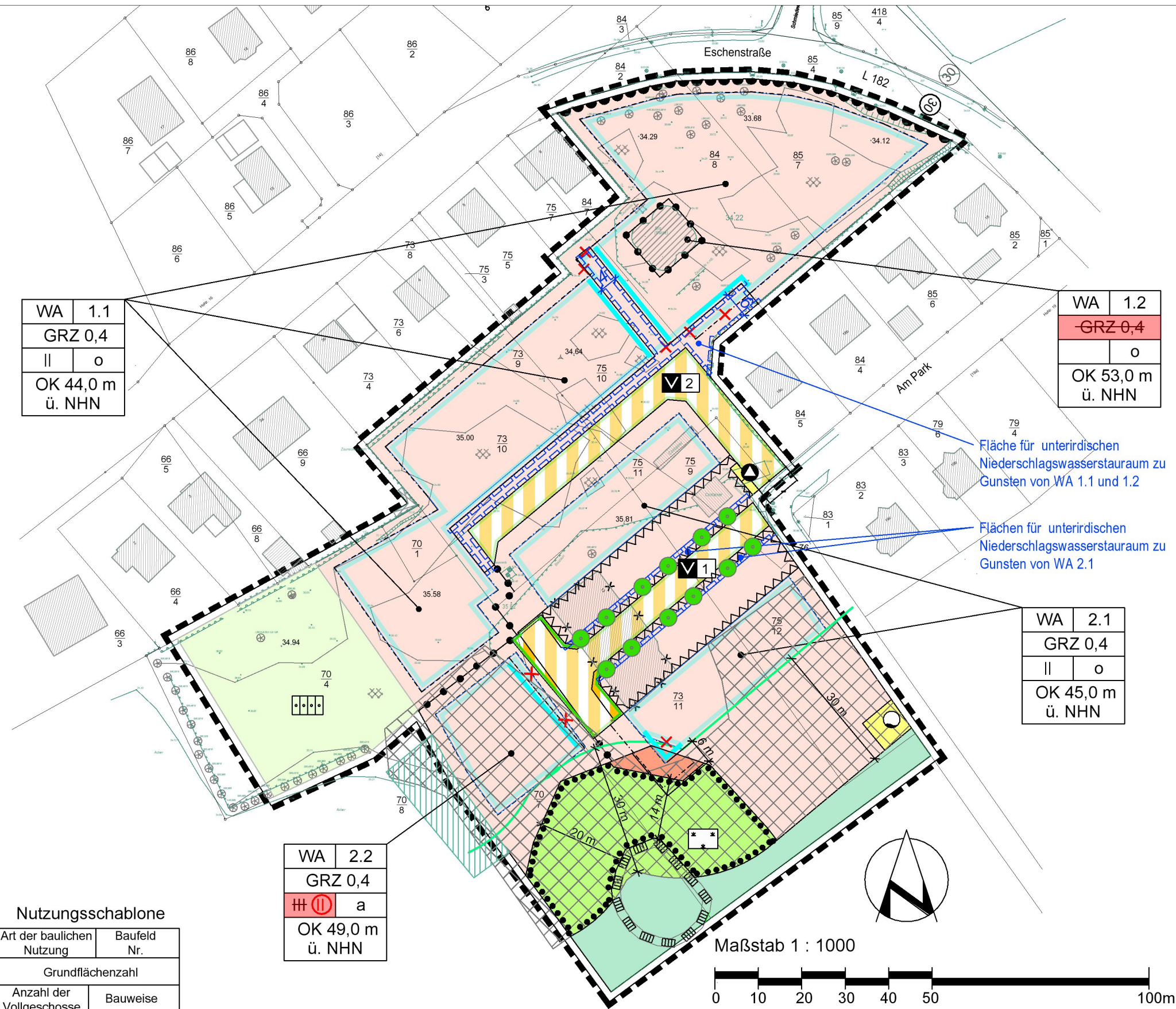


1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23

für das Wohngebiet "Am Silo" in Groß Kussewitz

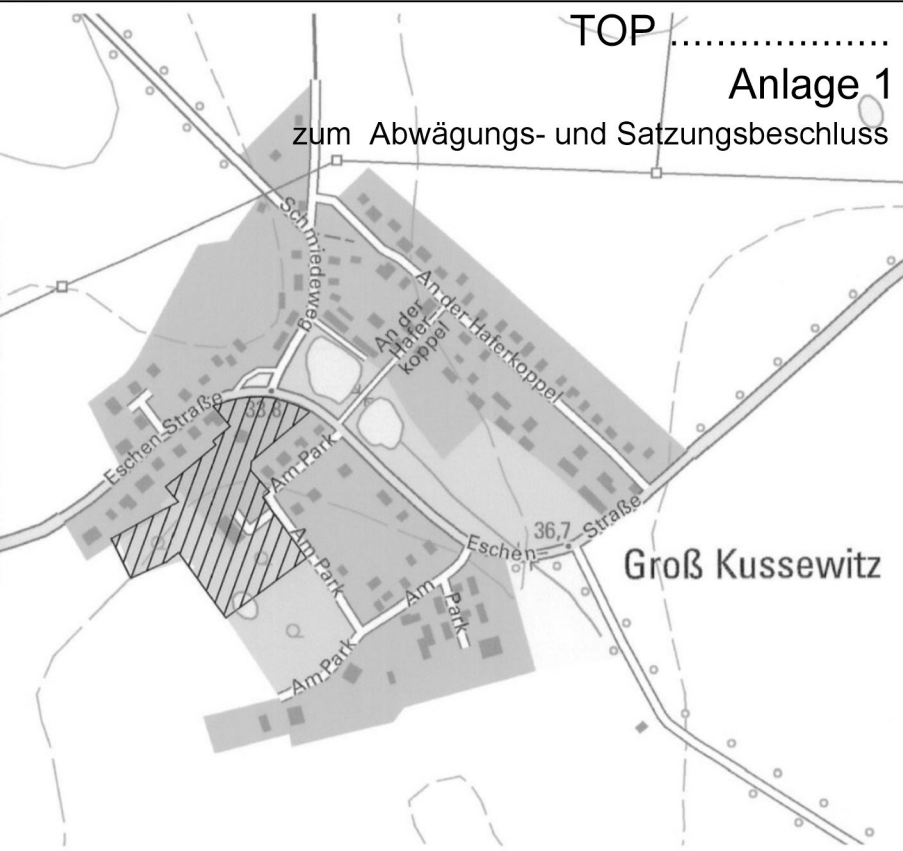
Planzeichnung Teil A1

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 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), 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 im 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:

Seite 1	Planzeichnung Teil A1
Seite 2	Planzeichnung Teil A2
Seite 3	Planzeichenerklärung
Seiten 4-11	Text Teil B
Seiten 12-13	Verfahrensvermerke



Gemeinde Bentwisch

Amt Rostocker Heide / Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 23

1. Änderung

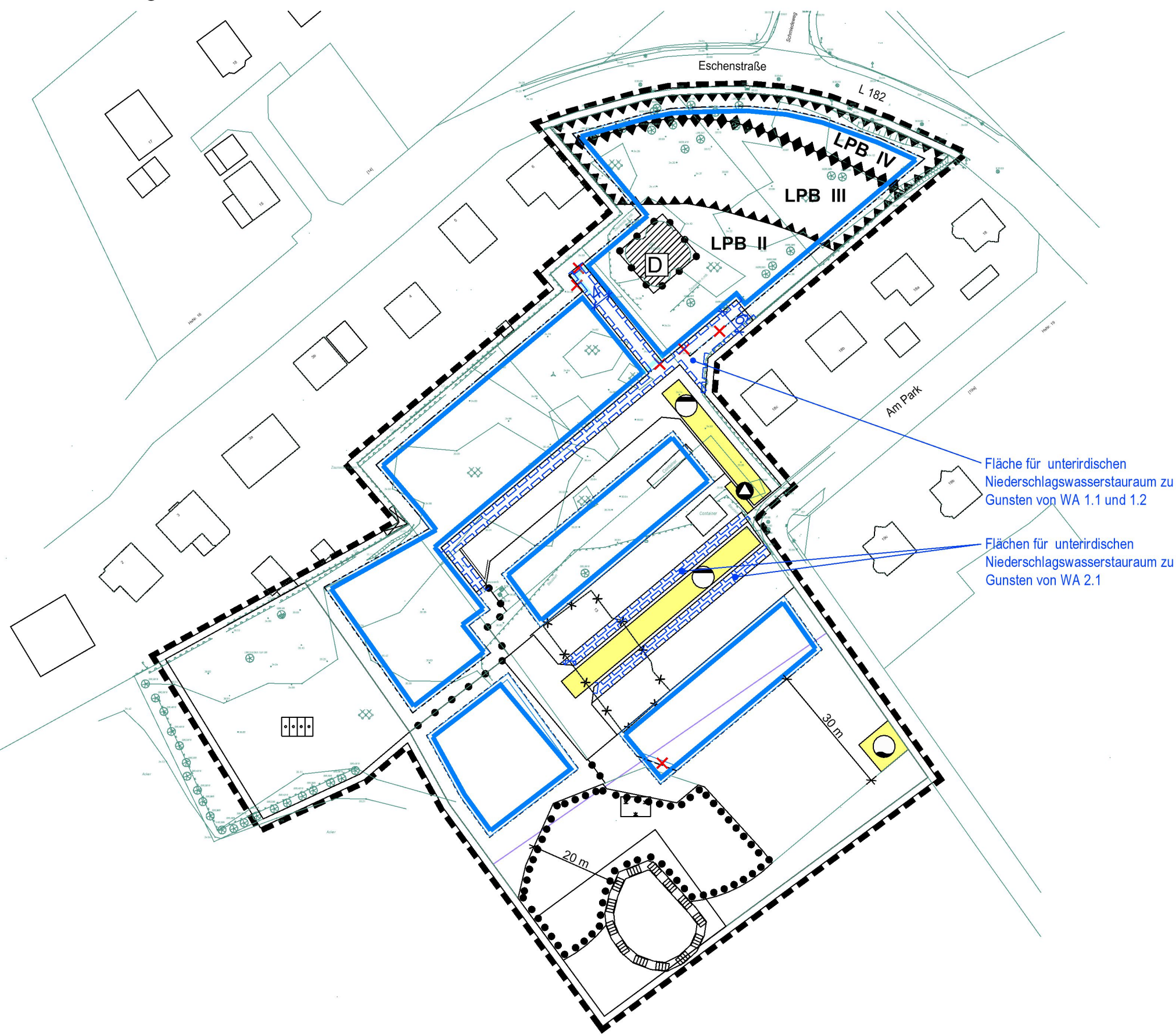
für das Wohngebiet "Am Silo" in Groß Kussewitz, im Bereich des früheren Gutshauses zwischen der Eschenstraße (Landesstraße 182) im Norden, der vorhandenen Bebauung entlang der Straße Am Park im Nordosten, der Parkanlage im Südosten, landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten und der vorhandenen Bebauung entlang der Eschenstraße im Nordwesten beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Satzungsbeschluss am.....
in Kraft seit

1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23

für das Wohngebiet "Am Silo" in Groß Kussewitz

Planzeichnung Teil A2



Seite 1	Planzeichnung Teil A1
Seite 2	Planzeichnung Teil A2
Seite 3	Planzeichenerklärung
Seiten 4-11	Text Teil B
Seiten 12-13	Verfahrensvermerke



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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 vom104.Junai 2021 (BGBl. I s. 1802).

Planzeichen Erläuterung	Rechtsgrundlage	Planzeichen Erläuterung	Rechtsgrundlage	Planzeichen Erläuterung
I. FESTSETZUNGEN				II. KENNZEICHNUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	FLÄCHEN FÜR WALD	(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)	vorhandene Höhe in m ü. NHN mit Höhenbezugssystem DHHN92
WA Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)	Flächen für Wald		1 Nummer des Baugebiets
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	vorhandene Waldflächen, die zur Umwandlung vorgesehen sind		vorhandene Flurstücksgrenze
GRZ	Grundflächenzahl	30 m - Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V		$\frac{50}{5}$ Flurstücksbezeichnung
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	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)		vorhandene hochbauliche Anlage
II	zwingende Zahl der Vollgeschosse			5 Bemaßung
OK	maximale Höhe der Gebäude in m über NHN (Höhenbezugssystem DHHN92)	Anpflanzung von Bäumen		hochbauliche Anlage, künftig fortfallend
BAUWEISE, BAUGRENZEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)		
o	offene Bauweise	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - gesetzlich geschütztes Biotop (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 NatSchAG M-V)		
	Baugrenze	REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	(§ 9 Abs. 6 BauGB)	
a	abweichende Bauweise	D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen		
	entfallene Baugrenze	SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (hier Niederschlagswasserstauraum) (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)		
	private Grünfläche	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)		
	naturnahe Grünfläche	LPB	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	
	Hausgarten	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)		
VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)		
	Straßenbegrenzungslinie	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)		
	private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Fläche für Baumpflanzung, siehe textliche Festsetzung 4.9 (§ 9 Abs. 1a BauGB)		
	Verkehrsberuhigter Bereich			
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt			
1	Nummer der Verkehrsfläche, hier Nr.1			
FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)			
	Flächen für Abfallentsorgung, hier: Aufstellfläche für private Müllbehälter			
	Flächen für Abwasserentsorgung, hier: Niederschlagswasserstaukanal unterirdisch			
	Flächen für Wasser, hier: Löschwasserbehälter unterirdisch			

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

(§ 9 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. Die Festsetzung 3 wird neu gefasst:**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, von der Bebauung freizuhaltende Flächen sowie überbaubare Grundstücksflächen****(§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB, § 23 Abs.3 Satz 3 und Abs.5 BauNVO
i.V.m. § 20 LWaldG M-V und § 2 Satz 1 WAbstVO M-V)**

- 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.

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

- 3.2 Die südöstlichen Baugrenzen in WA 2.1 dürfen auf ganzer Gebäudebreite durch direkt an das Wohngebäude anschließende, nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m überschritten werden.

- 3.3 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. 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, deren zulässige Höhe sich nach den Örtlichen Bauvorschriften (siehe Festsetzung 6.2) richtet, sind innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen 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 Einzeltiere 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.

Der Einsatz von Pestiziden und Dünger ist innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ verboten.

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 Festsetzung 4.3 wird folgendermaßen neugefasst:

~~Die im ehemaligen Gutshaus vorgefundenen Brutplätze befinden sich im Bereich der freizugänglichen 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 Nistkästen dient dem kontinuierlichen Erhalt der ökologischen Funktion der Lebensstätten von höhlenbewohnenden Brutvögeln im räumlichen Zusammenhang. Der Ersatz von Bruthöhlen durch Nistkästen 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 näheren Umgebung in mindestens 2 m Höhe anzubringen.~~

Für den Verlust von Brutplätzen im Zusammenhang mit dem Abriss des Gutshauses ist ein Ersatz von Bruthöhlen durch Nistkästen im Verhältnis 1:2 (Verlust : Ersatz) durchzuführen. Es sind 40 Nisthilfen für Rauchschwalben und 4 Kästen für Hausrotschwänze in der näheren Umgebung in mindestens 2 m Höhe anzubringen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten.

4.4 entfällt

~~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, 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 Die Festsetzung 4.6 wird folgendermaßen neugefasst:

Die im Zusammenhang mit dem Abriss des Gutshauses geschaffenen Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse (16 Sommerquartiere, 5 Winterquartiere) und Brutvögel (8 Nistkästen) sind dauerhaft zu erhalten.

~~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.~~

4.7 Käfer

Ein Vorkommen von Eremit und Heldbock ist nicht auszuschließen. Daher ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

4.8 Die Festsetzung 4.8 wird folgendermaßen neugefasst:

~~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, die eine Versiegelung von Flächen bewirken, darf je Hausgarten 10% 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 Die Festsetzung 4.9 wird folgendermaßen neugefasst:

~~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 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.~~

(§9 Abs.1a BauGB)

Als Ersatzpflanzung für die gefällte Eiche im Baugebiet WA 2.1 wird das Anpflanzen von zwei großkronigen Laubbäumen auf der angrenzend an den Plangeltungsbereich für die Baumpflanzung gekennzeichneten Fläche des Flurstücks 70/8, Flur 1, Gemarkung Groß Kussewitz festgesetzt. 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, standortgerechte Bäume anzupflanzen. Es sind zu verwenden:

- Baumart: Kugelahorn
- 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.

(§ 9 Abs.1 Nr.20 i.V.m. § 14 LWaldG M-V)**4.11 Die Waldfläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Jegliche Nutzungen sind ausgeschlossen. Pflegemaßnahmen sind nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und der Wiederbestockungspflicht nach LWaldG M-V zulässig.****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 $R'_{w,res}$ 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 **Die Festsetzung 6.2 wird folgendermaßen neugefasst:**
~~Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.~~
Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Hecken sind als selbständige oder hinterpflanzte Einfriedungen von der Höhenbeschränkung ausgenommen.
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. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit und innerhalb von Laubholzhecken zulässig. Andere Zaunarten sind entlang der Verkehrsfläche Nr.1 nicht zulässig.
- 6.3 Die Dächer 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

- ~~entfällt in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 das als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschoss nicht als Staffelgeschoss errichtet,~~
- ~~entfällt über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss weitere Geschosse errichtet,~~
- ~~das oberste Geschoss in WA 2.2 nicht als Dachgeschoss ausbildet,~~
- Einfriedungen ~~mit Ausnahme von Hecken~~ 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, schmiedeeiserner Zaun oder Holzzaun errichtet,
- entlang der Verkehrsfläche Nr.1 Drahtzäune nicht in Verbindung mit und außerhalb 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 (NHN)

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 04.03.2021 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 haben in der Zeit vom 25.03.2021 bis zum 26.04.2021, vom 25.06.2021 bis zum 26.07.2021 und erneut vom 28.08.2021 bis zum 27.09.2021 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 ausgelegt. 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 09.03.2021 bis zum 23.03.2021, vom 10.06.2021 bis zum 24.06.2021 und erneut vom 12.08.2021 bis zum 26.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 mit Schreiben vom 11.03.2021, 18.06.2021 und erneut mit Schreiben vom 26.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung der 1. 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,

Siegel

Andreas Krüger
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
Bürgermeister

Siegel

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
Bürgermeister

Siegel