Ger 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 <i>Wohngebiet "Am Silo"</i>	meinde Bentwisch in Groß Kussewitz
ТО	P
zum Abwägungs- und S	Anlage 1
- Abwägungsdokument zum Entwu	rf -
Übersicht zur Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange am Entwurf Übersicht zur Abstimmung mit Nachbargemeinden	Seiten 2-3 Seite 4
Übersicht zu Äußerungen der Öffentlichkeit	Seite 4

Seiten 5-32

Abwägungsergebnisse

	Behörde	Adresse	Antwort	Anmerkungen
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region /Rostock	Doberaner Str. 114 18057 Rostock	30.03.21	Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.
2	Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung		22.04.21 26.07.21 12.10.21	siehe Seiten 5-9 siehe Seiten 10-11 siehe Seite 12
2a	Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde		22.04.21 21.09.21	siehe Seite 13 siehe Seite 13
2b	Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde	Am Wall 3-5	25.03.21 13.07.21	keine Einwände keine Einwände
2c	Untere Immissionsschutzbehörde	18273 Güstrow	12.04.21 08.07.21 23.09.21	keine Bedenken keine Bedenken keine Einwände
2d	Umweltamt, Untere Wasserbehörde		24.04.21 25.06.21 08.09.21	siehe Seite 14 keine Bedenken keine Bedenken, gesonderter Antrag auf Erteilung einer neuen wasserrechtlichen Erlaubnis liegt vor.
2e	Untere Denkmalschutzbehörde		14.07.21	siehe Seite 15
3	Landesforst Forstamt Billenhagen	Billenhagen 3 18182 Blankenhagen	22.04.21	Einvernehmen erteilt, siehe Seite 16
4	Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste"	Alt Bartelsdorfer Str.18a 18146 Rostock	25.03.21	keine Einwände, Hinweise und Forderungen
5	Nordwasser GmbH	Carl-Hopp-Str.1 18069 Rostock	06.05.21	
6	Warnow-Wasser- und Abwasserverband WWAV	Carl-Hopp-Str.1 18069 Rostock	06.05.21 06.09.21	Zustimmung, Hinweis auf einzuhaltende Abstände zu Leitungstrassen bei Baumpflanzungen keine Bedenken
7	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	An der Jägerbäk 3 18069 Rostock	14.04.21	Belange werden nicht berührt
8	e.dis Netz GmbH Regionalbereich Mecklenburg- Vorpommern	Am Stellwerk 12 18233 Neubukow		
9	50Hertz Transmission GmbH	Heidestr. 2 10557 Berlin	30.03.21	keine Anlagen im Plangebiet vorhanden

	Behörde	Adresse	Antwort	Anmerkungen
10	HanseGas GmbH	Jägersteg 2 18246 Bützow	23.03.21	keine Anlagen im Plangebiet vorhanden
11	Stadtwerke Rostock AG	PF 15 11 33 18063 Rostock	26.03.21	keine Leitungsbestände vorhanden
12	GDMcom	Maximilianallee 4 04129 Leipzig		
13	Deutsche Telekom Technik GmbH	Biestower Weg 20 18198 Kritzmow	15.03.21	keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken
14	T-Mobile Deutschland GmbH	Postfach 30 04 44 53184 Bonn		
15	DFMG Deutsche Funkturm GmbH	Gartenstr. 217 48147 Münster	25.03.21	keine Belange betroffen
16	Ericsson Services GmbH Contract Handling Group	Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf		
17	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG	Eckdrift 81 19061 Schwerin		
18	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Rheinstr. 15 14513 Teltow	15.04.21	keine Belange betroffen
19	Handwerkskammer Ostmecklenburg- Vorpommern Hauptverwaltungssitz Rostock	Schwaaner Landstraße 8 18055 Rostock		
20	Industrie- und Handelskammer Rostock	Postfach 105240 Ernst-Barlach-Straße 1 - 3 18010 Rostock	23.04.21	Zustimmung

	Nachbargemeinden	Adresse	Antwort	
1	Hanse- und Universitätsstadt Rostock Der Oberbürgermeister	Neuer Markt 1a 18055 Rostock		
2	Mönchshagen	Amt Rostocker Heide Eichenallee 20a 18182 Gelbensande		
3	Rövershagen			
4	Poppendorf	Amt Carbäk	17.03.21	keine Einwände
5	Broderstorf	Moorweg 5 18184 Broderstorf	17.03.21	keine Einwände

Öffentlid	Öffentlichkeit		
Ö 01	Einzelstellungnahme	19.04.2021	siehe Seite 17
Ö 02	Einzelstellungnahme	17.04.2021	siehe Seite 18
Ö 03	Stellungnahme Bürger, ein Anschreiben, 2 Unterschriften	26.04.2021	siehe Seite 19-22
Ö 04	Stellungnahme Bürger, ein Anschreiben, 2 Unterschriften	26.04.2021	siehe Seite 23
Ö 05	Einzelstellungnahme	13.04.2021	siehe Seite 23
Ö 06	Stellungnahme Bürger, ein Anschreiben, 2 Unterschriften	28.06.2021	siehe Seite 25
Ö 07	Stellungnahme Bürger, ein Anschreiben, 2 Unterschriften	27.09.2021	siehe Seite 26-31
Ö 08	Stellungnahme Bürger, ein Anschreiben, 2 Unterschriften	27.09.2021	siehe Seite 32

Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung	Stellungnahme vom 22.04.2021	Abwägungsergebnis:	RegNr. 2
	t mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 23 des- Sachlagen und veränderte städtebauliche Ziel-		
ausgewiesen worden. Die Änderunge hervorgehoben. Im Textteil sind die A rote Ergänzungen gekennzeichnet. V	ist der Geltungsbereich des gesamten Planes en in der Planzeichnung wurden als stark farbig Änderungen durch schwarze Streichungen und Vie das Satzungsdokument aussehen wird, ist 1. Änderung wurden zur Trägerbeteiligung auf	Die Präsentation auf einzelnen A3-Blättern wur Vervielfältigung gewählt. In der ausgefertigten Schanzeichnung) und B (Text) sowie die Verfallenurkunde sein.	atzung werden die Teile A
dargestellten Grünfläche traf das nich nach § 13a BauGB vor und plante, na im Wege der Berichtigung anzupasser Anlass sein, die vorstehend genannte	em F-Plan entwickelt. Auf Teile einer im F-Plan nt zu. Die Gemeinde nahm die Planaufstellung ich § 13a (2) Nr. 2 BauGB den F-Plan zukünftig n. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sollte e Zielstellung auf ihre Realisation hin zu überründung darzustellen. Die Begründung enthält is F-Planes.	zu 2.) Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde bis da das Verfahren der 1. Änderung kurz nach der In 23 eingeleitet wurde. Nach In-Kraft-Treten der 1. berichtigt. Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenomm	-Kraftsetzung des B-Planes Änderung wird der F-Plan
Der Gemeinde wird empfohlen, die Be	egründung entsprechend zu ergänzen.		
ßig zulässigen und ausnahmsweise chend zu den Standardregelungen de se sind in den allgemeinen Wohngebitriebe zulässig. Nach § 13a BauNVO auf diese beziehen sich die vorgenom	ebiete festgesetzt, wobei die in ihnen regelmä- zulässigen Arten baulicher Nutzungen abwei- er BauNVO festgesetzt wurden. Ausnahmswei- eten auch sonstige nicht störende Gewerbebe- D zählen dazu auch Ferienwohnungen. Genau nmenen Änderungen zu den Arten der zulässi- rechenden Festsetzungen sind klar und nach-	zu 3.) Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die vorge zu den Arten der zulässigen baulichen Nutzunge sind.	

Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung	Stellungnahme vom 22.04.2021 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	RegNr. 2
nung des Höhenbezugsniveaus wurde über NHN gewählt. Damit ist das zuge reichen klar bestimmt. In der Planzeich de für die im Plan nachrichtlich darge tem DHHN92 festgesetzt. Diese Klar Nutzungsschablonen. Auf die Höhenfe	gen zur Höhe von Gebäuden. Zur Kennzeich- in der Planzeichenerklärung die Angabe Höhe hörige amtliche Höhenbezugssystem nicht hin- henerklärung unter "II. Kennzeichnungen" wur- estellten Geländehöhen das Höhenbezugssys- heit fehlt für die Höhenfestsetzungen in den estsetzungen in den textlichen Festsetzungen henbezug in der jeweiligen Festsetzung selbst	In den Nutzungsschablonen wurde das zugrundeliegende Höhenbezu system ergänzt.	
	Änderung zu nutzen, um auch für die Höhen- onen das zugrundeliegende Höhenbezugssys-		
chen fest, die von Müllfahrzeugen des können maximal zwei Baugrundstücks erreicht werden. Alle anderen Grundst ter zum, mit der 1. Änderung verschob Wege dahin sind kürzer geworden, al	chließlich Sackgassen als private Verkehrsflä- s Landkreises nicht befahren werden. Deshalb iflächen durch die Abfallentsorgungsfahrzeuge ücksnutzer im B-Plan werden ihre Abfallbehäl- enen Bereitstellungsplatz bringen müssen. Die ber immer noch beschwerlich. Die Größe des im Kartenteil der 1 Änderung klar dargestellt.	zu 5.) Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Größe des geplar Bereitstellungsplatzes im Kartenteil klar dargestellt ist.	
zende Bereich des WA1.1 als Bereich Änderung wurde daran nichts geände	ttelbar an die Kurve der Eschenstraße angren- ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Mit der 1. ert. Die Kartendarstellung, die diese Regelung g aber nicht der Planzeichenerklärung. Es ist	zu 6.)	
schließung des nordöstlichen Bereiche Der Gemeinde wird empfohlen, den B rung wie in der Planzeichenerklärung	htigen. Die Bedenken zur unzureichenden Ers des WA1.1 bestehen fort. ereich ohne Ein- und Ausfahrt in der 1. Ändedarzustellen. Der Gemeinde wird weiter empchen Bereiches des WA1.1 nachvollziehbar zu	Die Bedenken zur unzureichenden Erschließung des nordöstlichen Bereid des WA 1.1 wurden zur Kenntnis genommen. Das betreffende Flursti (70/10) grenzt an die Straße <i>Am Park</i> und ist damit erschlossen.	

Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung	Stellungnahme vom 22.04.2021 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	RegNr. 2
auf § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 10 BauGE ten Terrassen und deren Abtrennt sollen die Terrassen die Baugrenze ten dürfen. Die genannte Ermächtigsen aber nicht mit ein, weil sie als standen werden. Terrassen sind is stücksgrenzen anzuordnen. Nur na von Gebäudeteilen vor einer Baug Satz 3 ermächtigt die Gemeinde, i bestimmte Ausnahmen vorzusehen dert, dass auch auf die Baugrenze ten soll, Bezug genommen wird. Die Gemeinde deutete in ihrer Begrentlang der ehemaligen Gutshausten. Es ist zu besorgen, dass dies chergestellt werden kann. Es wäre nien entlang der Straße und zwin sicherer erreichen würde. Zu beac renden Nachteile für die Nutzer der	der 1. Änderung trifft die Gemeinde unter Berufung Regelungen zur Anordnung von nicht überdachungen. Auch wenn es nicht direkt gesagt wurde, en um 4 m auf ganzer Gebäudebreite überschreigungsgrundlage aus dem BauGB schließt Terrasteil der baulichen Hauptnutzung "Wohnen" vern der Regel innerhalb der überbaubaren Grundach § 23 (3) Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten grenze in geringem Ausmaß zugelassen werden. Im Bebauungsplan weitere, nach Art und Umfang Der Grundsatz der Klarheit in der Planung erforoder die Baugrenzen, für die die Ausnahmen geltündung an, dass sie das Ziel hätte, die Bebauung zufahrt (Verkehrsfläche V1) einheitlich zu gestalsmit den gegenwärtigen Festsetzungen nicht sie zu überlegen, ob die Festsetzung zweier Bauligend einheitlicher Terrassentiefen das Ziel nicht inten sind natürlich aber auch die daraus resultie-Baugrundstücke. Festsetzungen für die Terrassen auf die richtige die Einheitlichkeit der gewünschten Baufluchten	zu 7.) Die Gemeinde hat die Festsetzung Nr. 3 neu gefakorrekten Rechtsgrundlage (§ 23 Abs.3 Satz 3) die Die südöstlichen Baugrenzen in WA 2.1 Gebäudebreite durch direkt an das Wohngebäuüberdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 n. Die Gemeinde hält an den bislang festgesetzten würden zwar zwingend zu einer einheitlichen Blässt die geringe Tiefe der Baufenster (15m) Zurückspringen von Baufluchten zu. Für die Tiefe Maximalmaß festgesetzt, um den Nutzern de Spielraum zu geben. Die Überprüfung der Bauflucht hat sich durch Bebauung erledigt. Die Befürchtungen des Landnicht eingetreten.	e Festsetzung 3.2 eingefügt: dürfen auf ganzer de anschließende, nicht in überschritten werden Baugrenzen fest. Baulinien sauflucht führen, allerdings wenig Spielraum für das der Terrassen wird nur das er Baugrundstücke etwas

Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung	Stellungnahme vom 22.04.2021 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	RegNr. 2
Pflege und zur Entwicklung von Boden, Isätzliche Anmerkungen erforderlich: Die Festsetzungen beschränken sich nich sind auch nicht stringent formuliert. Sie die der Begründung zugeordnet werden steht die Aufgabe der Bauleitplanung aus der baulichen und sonstigen Nutzung der baulichen und sonstigen Nutzung daufgabe nach der Maßgabe des BauGB Regelungen des Naturschutzrechtes zu nicht, dass die Gemeinde mit ihrer Baule setzes zu organisieren hat. Zur städteb schutzrechtlichen Maßnahmenfläche mit ren, dass diese Fläche nur zu bestimmt Weise bearbeitet oder gar betreten werd Festsetzungen zu regeln ist. Inhalt der zu baufläche ist es aber nicht das Baufeld bauliche oder sonstige Anlagen zu errich bauliche Nutzung eines Grundstückes ein ten sind aber nicht Teil dieser Nutzung. De Gemeinde, in Bebauungsplänen Festset Unbenommen darf die Gemeinde auf naturon Baustellen hinweisen. Die Festsetzungen unter Punkt 4 enthalte der Grundstücke zuzuordnen sind und s Darüber hinaus ignoriert die Gemeinde die gerissen ist.	Antar und Landschaft" sind folgende grund- nt auf die eigentlichen Regelungsinhalte und enthalten Feststellungen und Erklärungen, sollten. Regelungen festgesetzt, zu dessen Festset- cht ermächtigt wurde. Nach § 1 BauGB be- sschließlich in der Vorbereitung und Leitung der Grundstücke. Die Gemeinde hat diese zu erfüllen. Daraus ergibt sich, dass auch berücksichtigen sind. Das bedeutet aber eitplanung den Vollzug des Naturschutzge- aulichen Nutzung einer Grün- oder natur- bestimmten Eigenschaften kann es gehö- ten Zeiten und nur auf bestimmte Art und den darf, was dann auch im B-Plan durch ukünftigen baulichen Nutzung einer Wohn- zu beräumen, Gebäude abzureißen oder nten. Das ist zwar alles erforderlich, um die nmal vornehmen zu können, die Bauarbei- emzufolge ist es auch nicht die Aufgabe der tzungen zum Baustellenbetrieb zu treffen. urschutzrechtliche Regelungen zum Betrieb in Regelungen, die der zukünftigen Nutzung olche, die zum Baustellenbetrieb gehören. er Tatsache, dass das Gutshaus bereits ab- esetzungen unter Punkt 4 grundsätzlich zu	zu 8.) Die Festsetzungen unter Punkt 4 wurden geprüft u Die überarbeitete Fassung wurde erneut öffentlich	

Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung	Stellungnahme vom 22.04.2021 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	RegNr. 2
privaten Baugrundstücken ein Pfl die zulässige Baumart aber nicht Erfüllung der Festsetzung, sich at denken dahingehend, dass es de einheitliche Baumart zu einigen u nicht gelingen könnte, eine einheit Baugenehmigungen geben wird, i ten. Der Gemeinde wird empfohlen, Baumart nicht ausschließlich auf c 10. Ihre Pflicht zur Einbeziehung der (2) Nr. 3 und § 4 (2) BauGB erfü gen mit Schreiben vom 11.03.202	Verkehrsfläche V1 auf verschiedenen angrenzenden anzgebot für 12 Bäume gleicher Art fest. Sie setzt ist fest, sondern überlässt es den Pflichtigen für die uf eine einheitliche Baumart zu einigen. Es gibt Been Pflichtigen nicht gelingen könnte, sich auf eine nd dahingehend, dass es der Bauaufsichtsbehörde tliche Baumart durchzusetzen. Weil es im WA keine st auch eine Einflussnahme darüber nicht zu erwarsich bei der Durchsetzung der Einheitlichkeit der die Festsetzung in ihrem B-Plan zu verlassen. Träger öffentlicher Belange nach § 13a i.V.m. § 13 llte die Gemeinde durch Übersendung der Unterlat. ung wurden die berührten Ämter des Landkreises	zu 9.) Die Gemeinde hat für die zu pflanzenden, klein Kugelahorn festgesetzt.	kronigen Bäume als Baumart

Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung	Stellungnahme vom 26.07.2021	Abwägungsergebnis:	RegNr. 2
1. Festsetzung über die zulässige Anzahl der Ferienwohnungen Gemäß der textlichen Festsetzung (Teil B) Punkt 1.1 wird festgesetzt, dass nicht mehr als insgesamt 6 Ferienwohnungen zulässig sind. Diese Regelung ist nicht zulässig, da nach § 9 BauGB keine Rechtsgrundlage für diese Festsetzung vorhanden ist. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO kann lediglich bestimmt werden, dass Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sind. Es wird empfohlen, die vorgenannte Festsetzung zu streichen. Die Gemeinde kann jedoch auf die Ausnahme in der Begründung zum Bebauungsplan weiterhin Bezug nehmen. Sie kann aus Sicht der Gemeinde die Ausnahme beschreiben bzw. zahlenmäßig definieren. 2. Anordnung des Baukörpers im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 Ziel der textlichen Festsetzung (Teil B) Punkt 2 ist es einen zusammenhängenden Baukörper zuzulassen. Dieser soll laut eben genannter Festsetzung mittig in der Sichtachse		zu 1.) Die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl de 1.1 und 1.2 ist Teil des rechtskräftigen Bebauungs der 1. Änderung. zu 2.) Die Gemeinde hat geprüft, ob die Festsetzung von des Ziels eines mittig in der Achse der Straße Am Researche eines mittig in der Achse der Straße eines mittig in der Achse eines mittig in der Achse	Plans und nicht Bestandteil Baulinien für das Erreichen Park stehenden Baukörpers
Gebäudefront darf eine Länge von 18 m der in Rede stehenden Fläche eine Baug ordnung des Baukörpers über Baulinien BauNVO) zu regeln. Ist nach § 23 Abs. auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- fügigem Ausmaß kann zugelassen werde 3. Erschließung im Bereich WA 1.1 Im rechtskräftigen B-Plan ist der unmittell de Bereich des WA 1.1 als Bereich ohne rung wurde daran nichts geändert. Wie be	bar an die Kurve der Eschenstraße angrenzen- Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Mit der 1. Ände- bereits mit der Stellungnahme vom 22.04.2021	besser geeignet ist. Im Ergebnis konnte festgestell Festsetzung Nr.2 in Kombination mit den festge Anliegen umfassend gerecht wird und trotzdem k Gestaltungsspielraum lässt. zu 3.) Die Bedenken zur unzureichenden Erschließung des WA 1.1 wurden zur Kenntnis genommen.	esetzten Baugrenzen dem künftigen Bauherren genug des nordöstlichen Bereichs
	nzureichenden Erschließung des nordöstlichen e wird weiter empfohlen, die Erschließung des nvollziehbar zu regeln.	(70/10) grenzt an die Straße <i>Am Park</i> und ist dami	

Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung	Stellungnahme vom 26.07.2021 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	RegNr. 2
4. Regelung der Bauflucht Die Gemeinde deutet in ihrer Begründung an, dass sie das Ziel hätte, die Bebauung entlang der ehemaligen Gutshauszufahrt (Verkehrsfläche V1) einheitlich zu gestalten. Es ist zu prüfen, ob die gegenwärtigen Festsetzungen dies sicherstellen können. Es wäre zu überlegen, ob die Festsetzung zweier Baulinien entlang der Straße und zwingend einheitlicher Terrassentiefen das Ziel nicht sicherer erreichen würde. Zu beachten sind natürlich aber auch die daraus resultierenden Nachteile für die Nutzer der Baugrundstücke.		zu 4.) Die Gemeinde hat die Anregung geprüft und h Baugrenzen fest. Baulinien würden zwar z Bauflucht führen, allerdings lässt die gering wenig Spielraum für das Zurückspringen von Terrassen wird nur das Maximalmaß fest Baugrundstücke etwas Spielraum zu geben.	wingend zu einer einheitlichen ge Tiefe der Baufenster (15m) Baufluchten zu. Für die Tiefe der
einmal zu überprüfen. 5. Höhe der Einfriedung Die Höhe der Einfriedung (Teil B T	e Einheitlichkeit der gewünschten Baufluchten noch ext unter Punkt 3.3) ist als örtliche Bauvorschrift geauordnung Mecklenburg-Vorpommern zu erlassen.	zu 5.) Die Festsetzung Nr. 3.3 wurde dahingehend zulässigen Höhe von Einfriedungen auf die Punkt 6 verwiesen wird. Die örtlichen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs Mecklenburg-Vorpommern erlassen worden.	örtlichen Bauvorschriften unter Bauvorschriften sind gemäß

Nach der örtlichen Bauvorschrift 6.1 ist in dem WA 2.2 über den beiden zwingend festgesetzten Vollgeschossen ein nutzbares Dachgeschoss auszubilden. Es wird angeregt, dies über eine zusätzliche Höhenfestsetzung im WA 2.2 zu steuern.

7. Verfahrensvermerke

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und vom Bürgermeister zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nachweis der rechtskonformen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Sie können unter Umständen bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie daher eindeutig sein und dem vollständigen Verfahrensverlauf entsprechen.

8. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt.

zu 6.)

Die Gemeinde hat die Anregung geprüft und sieht von einer zusätzlichen Höhenfestsetzung in der Nutzungsschablone ab. In der Nutzungsschablone ist die Oberkante des Gebäudes als Maß in Meter über NHN festgesetzt. Eine weitergehende Festsetzung (z.B. Traufhöhe) sieht die Gemeinde als nicht notwendig an, da mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 6.1 die Anzahl von Vollund Dachgeschossen eindeutig geregelt ist.

zu 7.)

Der vorsorgliche Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung	Stellungnahme vom 12.10.2021	Abwägungsergebnis:	RegNr. 2
		Die Stellungnahme vom Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock ist nicht fristgerecht abgegeben worden. Die Punkte 1-4 sind im Wortlaut identisch mit der Stellungnahme vom 26.07.21 (Abwägung siehe Seiten (10-11). Der Punkt 5 der Stellungnahme vom 26.07.21 ist entfallen. Punkt 6 der Stellungnahme vom 12.10.21 wird auf in der linken Spalte dokumentiert und folgendermaßen berücksichtigt: zu 6.) Die Gemeinde hat nach Prüfung festgestellt, dass die Voraussetzungen fü das Einstellen der auszulegenden Unterlagen in ein zentrales Internetporta des Landes nicht gegeben sind. Die Amtsverwaltung der Gemeinde Bentwisch verfügt nicht über entsprechende Zugangsdaten. Die Gemeinde bittet den Landkreis, sie bei der Anwendung und Nutzung eines entsprechenden Portals zu unterstützen. Die Unterlagen wurden über die Homepage der zuständigen Amtsverwaltung zur Verfügung gestellt und waren für die Dauer eines Monats für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar. Nach § 214 Abs.	
		Satz 1 Nr.2e BauGB handelt es sich dabei um eine von Verfahrensvorschriften, die keine Auswirkung des Bebauungsplans hat.	e unbeachtliche Verletzung

	lkreis Rostock, re Naturschutzbehörde	Stellungnahme vom 22.04.2021	Abwägungsergebnis:	RegNr. 2a
1. 2. 3.	In der Begründung ist auf den Grund / Be Biotop einzugehen. Die anerkannten Nat die Untere Naturschutzbehörde zu beteili Artenschutz Die Unterschreitung der bisher geplanter zum Aufstellungsverfahren des B-Plan N bewerten. Hierbei sind der Grund / Bedür Festsetzung 4.9 Es wird empfohlen, den genauen Stando festzulegen. Die Ersatzpflanzungen werd Eingriffsermittlung / Biotopbeeinträchtigungen der Berechnung des Eingriffs wurde der Berechnung der Berechnung der Berechnung des Eingriffs wurde der Berechnung der Berechnung des Eingriffs wurde der Berechnung der Berechnung des Eingriffs wurde der Berechnung der	nutz aufgrund der heranrückenden Bebauung ist zu stellen dürftigkeit der Umplanung sowie Auswirkungen auf das urschutzverbände sind im Rahmen des Verfahrens durch gen. Abstände ist mit Blick auf den Artenschutz und den AFB 23 in seiner Ausgangsfassung zu betrachten und zu ftigkeit der Umplanung (Alternativenprüfung) darzustellen. It in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde en in das Kompensationskataster aufgenommen.	24.03.2021 gestellt. Die Belange des Artenschutzes sind in dem Antrag beurteilt. Nach Abstimmung zur Umsetzung und Sicherung der erforde Kompensationsmaßnahmen wurde die Naturschutzgenehmigung am 21.0 erteilt. zu 3.) Für die Ersatzpflanzung wurde in Abstimmung mit der UNB ein angrenzend an den Plangeltungsbereich festgelegt und in der Planzei entsprechend gekennzeichnet. Eigentümer dieser Fläche ist der Vorhaber zu 4.) Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.23 erfolgte auf Grundlag § 13a BauGB. Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grundlag § 13a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolg zulässig. Das betrifft auch die mittelbare Beeinträchtigung des ge geschützten Biotops (stehendes Kleingewässer). Im Verfahren zur Aufsdes Bebauungsplans Nr. 23 war deshalb keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 eine recht festgesetzte Grünfläche in Baugebietsfläche umgewandelt wird, ist dieser zu bewerten und entsprechend auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt ül Kauf von Ökopunkten des Ökokontos Fresendorf in der Gemeinde Ro (DBR 006). Abwägungsergebnis:	
	lkreis Rostock, re Naturschutzbehörde	Stellungnahme vom 21.09.2021	Abwägungsergebnis:	RegNr. 2a
	Es ist sicherzustellen, dass die Regenw	n o.g. B-Plan-Entwurf wie folgt Stellung genommen: asserableitung in die gesetzlich geschützten Biotope zu n insbesondere gewässerbelastende Einträge durch eine	Die neue wasserrechtliche Erlaubnis hat die Untere Wasserbehörde d	

Landkreis Rostock, Untere Wasserbehörde	Stellungnahme vom 24.04.2021	Abwägungsergebnis:	RegNr. 2d
neuer Erkenntnisse zum Ablauf in die örtliche V Dies bedingt, dass die bereits erteilte Wasserred der unteren Wasserbehörde von Amtwegen wid Es ist seitens der Gemeinde eine neue Wasserr Entwässerungsplanung zu beantragen. In diese	chtliche Erlaubnis mit der Reg.Nr.: N/72054/260/20 seitens derrufen werden muss. rechtliche Erlaubnis unter Beifügung der aktuellen em Verfahren wäre ebenfalls zu klären, ob die Gemeinde oder muss, da neben den öffentlich-rechtlichen auch private	Entwässerungsplanung.	einde, dem Vorhabenträger, erbehörde zur aktuellen prechend der aktuellen

Landkreis Rostock, Untere Denkmalbehörde	Stellungnahme vom 14.07.2021	Abwägungsergebnis:	RegNr. 2e
Bodendenkmalpflegerische Belange		Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme	
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebi Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologisch	et des o. g. Vorhabens <u>keine Bodendenkmale bekannt</u> . Bei che Funde und Fundstellen entdeckt werden.	Bodendenkmalpflegerische Belange	
Daher sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.		Die Hinweise zum Umgang mit archäologischer Bodenverfärbungen sind bereits in Teil B der re Bebauungsplans Nr. 23 enthalten.	
Baudenkmalpflegerische Belange In Groß Kussewitz wurde das denkmalgeschützte Gutshaus abgerissen, das noch vorhandene Silo wird aus der Denkmalliste gestrichen.		Baudenkmalpflegerische Belange Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das gestrichen wird. Die Kennzeichnung als Denkmal ventfernt. In der Begründung wird auf die Aussage aus der St	vird aus der Planzeichnung

Landesforst Forstamt Billenhagen	Stellungnahme vom 22.04.2021	Abwägungsergebnis:	RegNr. 2e
zu den o.g. Vorhaben teile ich Ihnen auf der Grundlage von § 20 LWaldG M-V1 und der			
WAbstVO M-V ² folgendes mit.			
Gemäß § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder			
Waldbrand bei der Errichtung von baulic	hen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald		
einzuhalten. Die Baugrenze liegt im Bere	eich des südlichen allgemeinen Wohngebietes		
2.1 innerhalb des 30 m Waldabstandes.	Der Waldabstand wird in diesem Bereich um		
4.80 m unterschritten.		Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme	und hat das Einvernehmen
In diesem Fall ist der § 3 Abs.2 Satz 2 de	r WAbstVO M-V mit heranzuziehen.	zur Unterschreitung des Mindestwaldabstandes	
Ausnahmen von der Einhaltung des Wi	aldabstandes können zugelassen werden bei	den B-Plan als zulässige Nutzung übernommen.	
Vorhaben, bei denen dauerhaft gewä	hrleistet ist, dass auf Grund der örtlichen		
Gegebenheiten oder geeigneter Maßnah	nmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte		
Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird. Be	i Ihrem Vorhaben liegt die Waldgrenze, von der		
aus der Abstand ermittelt wird, innerha	lb eines gesetzlich geschützten Biotopes. Bei		
diesem Biotop handelt es sich im eine	Wasserfläche, wodurch die Entwicklung einer		
Bestockung langfristig ausgeschlossen w	verden kann. Aus diesem Grund entsteht durch		
die Unterschreitung des Waldabstandes	s keine Gefahr für die im oder am Gebäude		
aufhaltenden Menschen. Der Erteilung e	einer Ausnahme zur Unterschreitung des 30 m		
Waldabstandes kann damit zugestim	ımt werden, da auf Grund der örtlichen		
Gegebenheiten keine Gefahr durch die U	Unterschreitung des Waldabstandes durch das		
geplante Gebäude entsteht.			
Der angrenzende Waldbesitzer wurde na	ach § 5 der WAbstVO M-V nicht beteiligt, da es		
sich hierbei um den Vorhabensträger handelt.			
Ich gelange in Ausübung meines pflichtgemäßen Ermessens nach Prüfung aller			
Ausnahmetatbestände zur Unterschreitung des Mindestwaldabstandes zu dem Ergebnis,			
dass ich mein Einvernehmen zur Unters	schreitung des Mindestwaldabstandes erteilen		
kann.	8		

Öffentlichkeit 01	Äußerung vom 19.04.2021	Abwägungsergebnis:	RegNr. Ö 01
하다 하나 이렇게 되었다면 하는 그 살아가지 않는데 하다 하는데	Kleinwindkraftanlagen im WA ausgeschlossen. Ing ebenfalls gewerbliche Sende-/Funkanlagen als lossen werden.	Die Gemeinde bedankt sich für die Äußerung. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe sind nu Die Genehmigung liegt im Ermessen der zuständi. Ob gewerbliche Sende- und Funkanlagen Gewerbebetrieben gehören, hängt von deren SErrichtung von leistungsstarken Sende- uns Standortverfahren der Bundesnetzagentur erforde nur in Betrieb genommen werden, wenn mit ein bestätigt wird, dass beim Betrieb der Funkanlage der 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden, wo sich Personen in der Umgekönnen. In unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnbebauung Aufenthalt von Menschen auszugehen, so das entsprechend streng sind. Der Ausschluss von Sende- und Funkanlagen beterfordernis (z.B. Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht erkennen kann.	gen Bauaufsichtsbehörde. zu den nicht störenden Sendeleistung ab. Für die d Funkanlagen ist ein rlich. Sendeanlagen dürfen ner Standortbescheinigung ie gesetzlichen Grenzwerte (BImSchV) überall dort ebung der Anlage aufhalten g ist von einem dauerhaften ss die Zulassungskriterien darf einem städtebaulichen

Sehr geehrte Damen und Herren, der von der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 04.03.2021 bestimmte Entwurf der 1.		
der von der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 04 03 2021 bestimmte Entwurf der 1		
Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 für das Bebauungsgebiet "Am Silo" in Groß Kussewitz, enthält für mich einige Planungspunkte, die dringlichst überdacht werden müssen. Im Entwurf finde ich den Planungspunkt zur Ableitung der Oberflächenentwässerung für den gesamten Geltungsbereich. Ich, eine Anwohnerin am Teich, lebe in ständiger Angst, dass der Teich bei starken Niederschlägen, erneut über die Ufer tritt! Mein Haus wurde schon einmal in Mitleidenschaft gezogen. Der Umfang, der bereits jetzt schon eingeleitet wird, ist grenzwertig! Wir, die Anwohner des Schmiedeweges 4, 5 und 6, kontrollieren täglich, den Durchfluss des Teiches und halten diesen staufrei, um Schlimmeres zu verhindern. Sollte auch das Oberflächenwasserdieses Wohngebietes, in den Teich geleitet werden, muss eine bauliche Veränderung des Durchflussquerschnittes erfolgen. So, ist es für uns Anwohner, untragbar! Desweiteren nahm ich zur Kenntnis, dass es ein Baugrundstück gibt, welches einen nicht rechtwinkligen Verlauf der Baugrenze hat. Für die Begradigung, soll ein Stück vom Biotop weichen. Dem widerspreche ich vehemend. Das Biotop soll in seiner ganzen Größe und seinem Umfang erhalten bleiben! In der heutigen Zeit zählt nur noch das Optische, das Gradlinige! Pflanzen und Tierlebensräume wurden durch den Abriss und die Baumrodungen der Natur genommen! Ein NEIN für die Begradigung! Weiterhin stimme ich gegen eine Unterschreitung des Waldabstandes. Es sind schon genug Bäume bei der Rodung vernichtet worden. Wald und Natur benötigen Abstand, von der Kreatur Mensch, mit seinen Bauten! Überall schwindet Natur. Nein, nicht hier! Ich hoffe, ich konnte hier einiges darlegen, mit der Bitte, an die Natur und die "Alteingesessenen" zu denken und deren Sorgen und Nöte, bei den Entscheidungen/ Plänen zu denken und deren Sorgen und Nöte, bei den Entscheidungen/ Plänen zu berötelseichtigen.	Die Gemeinde bedankt sich für die Äußerung. Für das Konzept der Ableitung des Nieder Plangebiet wurde eine hydraulische Berechnur anfallende Niederschlagswassers auf den Bau- un erforderliche Rückstauvolumen ermittelt hat. Auf den privaten Verkehrsflächen werden Regenwasserrichtet. Die Übergabe des Niederschlagswa Regenwassersammler erfolgt gedrosselt. Einleitgenehmigung der Untere Wasserbehörde wurden eingehalten. Die Begradigung der Baugrenze hat nicht zur Folgmuss. Es wird lediglich der Schutzstreifen um der Teilbereich reduziert. Das Biotop selber bleibt in stumfang erhalten. Die geringfügige Unterschreitung des Waldab Landesforstbehörde hat in ihrer Stellungnahmer vollte dass im vorliegenden Fall auf Grund der örtlichen Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht be wird das damit, dass die für den Waldabstand rele des Biotops, d.h. auf einer Wasserfläche liegt. Da von Bestockung langfristig ausgeschlossen weiteren Bäumen ist in dem Zusammenhang nich Die verbleibende Waldfläche bleibt als Waldnatürlichen Entwicklung überlassen. Jegausgeschlossen. Eine entsprechende Festsetzt aufgenommen. (siehe Text Teil B Nr. 4.11)	ng vorgenommen, die das nd Verkehrsflächen und das f den Grundstücken und in serzisternen und Staukanäle issers in den öffentlichen Die Vorgaben der des Landkreises Rostock ge, dass ein Biotop weichen as Biotop in einem kleinen seiner gesamten Größe und estands ist vertretbar. Die vom 22.04.2021 festgestellt, Gegebenheiten der mit dem veinträchtigt wird. Begründet vante Waldgrenze innerhalb idurch kann die Entwicklung erden. Die Rodung von it vorgesehen. geschützt. Sie wird der gliche Nutzungen sind

Öffentlichkeit 03

Äußerung vom 26.04.2021

Abwägungsergebnis

Reg.-Nr. Ö 03

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach eingehender tatsächlicher und rechtlicher Prüfung nehmen wir wie folgt zu den geplanten Änderungen Stellung und bitten um Eingangsbestätigung dieser Stellungnahme.

1) Angaben hinsichtlich der Oberflächenentwässerung

Darin heißt es wörtlich unter 3.1. "Anstelle der beiden Regenwasserstaukanäle, die in den privaten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets festgesetzt sind, wird ein entsprechend groß dimensioniertem Staukanal mit Drosselschacht vor der Ableitung in die Teiche in der Straße Am Park verlegt. Die Kosten tragen die Investoren."

Eine solche Übereinkunft gibt es nicht. Das Gegenteil ist der Fall. Nachdem Seitens des Amts Rostocker Heide die "offener Rückstaugrabenl-Lösung" abgelehnt wurde und sich herausstellte, dass die Anwohner von "Am Park" nicht gewillt sind, sich an einen gemeinsamen Rückstaukanal in der Straße "Am Park" anzuschließen, verblieb es bei der ursprünglichen Planung, die Rückstaukanäle unter die neu zu errichtenden Straßen zu verlegen. Entsprechend wird es jetzt auch durch den Tiefbauer bei der aktuell stattfindenden Erschließung umgesetzt.

2) Hausgartennutzung

- a) Wir verweisen auf unseren Antrag aus dem Dezember 2020 und machen uns die dortige Begründung vollumfänglich hier bei unserer Einwendung zu eigen, um unnötige Wiederholungen zu vermeiden. Die geplante Änderung ist nicht geeignet, eine Lösung für die dort aufgeworfenen Probleme zu bieten.
- b) Hinzu kommt, dass die geplante Änderung im Wortlaut rechtlich nicht geeignet ist, das in der Begründung benannte Ziel zu erreichen. In der Begründung für die Änderung heißt es unter 3.8 "(...) Es erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Versiegelung (...)". Gerade das erfolgt jedoch in dem Wortlaut nicht. Dort ist von Versiegelung nicht die Rede. Wollte man rechtlich umsetzen, was in der Begründung steht müsste es im Wortlaut des Test Teil B unter 4.8 heißen
- "(...)Die versiegelte Grundfläche der zulässigen baulichen Anlagen darf je Hausgarten (...)"
- c) Die Festsetzung von 4 % entbehrt jeder Grundlage. Das Flurstück 70/14 hat einen Grünflächenanteil von ca. 200 qm. 4 % ergeben dort nur 8 qm. Im Vergleich zu den 20 qm aus dem aktuellen B-Plan ist das eine unzumutbare Einschränkung. Wir bitten daher dringend darum mindestens 10 %, besser 20% zuzulassen, da eine Bewirtschaftung der Grünfläche für das Flurstück 70/14 ansonsten ad absurdum geführt wird. Besser wäre eine Begrenzung auf 20 %, da dann bspw. ein Gartenteich (mit 10 qm Teichfolie), ein Spielturm für Kinder (von zB 10 qm Fläche) und ein Schuppen von 20 qm möglich wären. Das ist mit 40 qm noch immer eine absolut untergeordnete versiegelte Fläche im Vergleich zur grünen Fläche von 160 qm.
- d) Ganz grundsätzlich wird die Planung in ihren Grundzügen auch nicht tangiert, wenn die versiegelte Fläche sogar auf bis zu 25 % erhöht würde. Der Gesetzgeber gibt bereits selbst ein Beispiel (s. u.), wie eine Grünflächenregelung ausgestaltet sein kann, in der solche Gestaltungen möglich sind. Da die Satzung sogar hinter dem Regelbeispiel aus dem Gesetz zurückbleibt, ist ganz offensichtlich noch erheblicher Gestaltungsspielraum gegeben:

Die Gemeinde bedankt sich für die ausführliche Äußerung.

zu 1.)

Die Aussagen in Kapitel 3.1 der Begründung wurden geändert.

zu 2.)

Als erstes eine Richtigstellung: Der B-Plan weist keine Hausgärten aus, sondern eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Hausgarten* aus.

In der Begründung wird ausgeführt, dass nach dauernder Rechtsprechung unter einer Grünfläche eine Fläche zu verstehen ist, die abgesehen von funktional zu- und untergeordneten baulichen Anlagen frei von Bebauung zu halten 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, zuglassen werden. Bedingung für die Zulässigkeit dieser Anlagen und Einrichtungen ist, dass sie sich sowohl quantitativ als auch qualitativ der festgesetzten Zweckbestimmung hier *Hausgarten*- unterordnen.

Öffentlichkeit 03 Äußerung vom 26.04.2021 (Fortsetzung)

Abwägungsergebnis: Reg.-Nr. Ö 03

Beispiel einer Grünflächengestaltung durch den Gesetzgeber: § 9 I Nr. 15 BauGB nennt ausdrücklich die Gärten als Beispiel für die Nutzung einer Grünfläche. Das hier beispielhafte in Bezug genommene BKleingG sieht für eine Norm-Fläche von bis zu 400 qm (vgl. § 3 BKleingG) vor, dass Gebäude 9 % der Fläche ausmachen dürfen - nämlich 24 qm Laube (§ 3 BKleingG) und zusätzlich 12 qm Gewächshaus (bspw laut Satzung der Kleingärtner HRO). Das gilt auch für 200-qm-Gärten, bei denen die versiegelte Fläche mit 18 % noch immer als untergeordnet gilt. Das Regelbeispiel zeigt also, dass der Grünflächenbegriff gerade nicht eine Flächenversiegelung von bspw. bis zu einem Viertel der Fläche entgegensteht. So steht es iÜ auch in den einschlägigen juristischen Kommentierungen. Grünflächen können vielerlei Gestalt annehmen und es ist gerade keine Änderung der Grundzüge der Planung, wenn die Hausgartennutzung so geregelt wird, dass sie sinnvoll umsetzbar ist - bspw. indem die versiegelte Fläche auf maximal 20 % festgesetzt wird.

e) Es kann auch nicht gewollt sein, dass gerade solche Gartennutzung, die eine unversiegelte, begrünte Fläche beinhaltet, durch den Wortlaut des 4.8 eingeschränkt sein soll.

"Ein Garten zeichnet sich (…) durch eine bewusste Einwirkung auf die natürliche Geländeoberfläche aus, mit der das Ziel einer bestimmten Nutzung oder einer botanischen Gestaltung einhergeht." (VG Cottbus)

Bemerkenswert ist angesichts dieser Definition, dass die angestrebte geänderte Regelung im B-Plan gerade auch die durch Bewuchs geprägte **Nutzung** selbst einschränkt. Denn sobald diese künstlich hergestellt wurden, fallen sie als bauliche Anlagen iSd LBauO M-V in die einschränkende Regelung. Die Regelungen im B-Plan (sowohl die aktuelle, wie auch die geplante) führen also gerade nicht zum Ziel der Grünflächen"nutzung", sondern nur zu Grünflächen"wildwuchs". Das kann niemand wollen und widerspricht auch der Zweckbestimmung einer Gartennutzung. Denn diese ist wie das VG Cottbus ausführt gerade durch "Gestaltung" gekennzeichnet und nicht durch das Verwildern lassen.

- f) Wichtig ist an dieser Stelle auch herauszustellen, dass die Gartennutzung nicht nur das Anpflanzen von Zierpflanzen zum Gegenstand hat, sondern ein Garten unstreitig auch eine Erholungsfunktion, eine Funktion zur Freizeitgestaltung und eine Anbaufunktion erfüllt. All diese Funktionen müssen durch den planerische Ausgestaltung ermöglicht werden, da die Festsetzung als Haus"garten" dies vorschreibt.
- g) Im Ergebnis ist festzuhalten, dass man den Interessen der Investoren, der Anwohner und der aktuellen und künftigen Eigentümer mit den geplanten Änderungen nicht gerecht wird. Wir schlagen daher vor, den 4.8 wie folgt zu ändern (falls nicht unserem Antrag aus dem Dezember 2020 gefolgt werden soll):

"Auf der festgesetzten privaten Grünfläche der Zweckbestimmung "Hausgärten" sind bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung Hausgärten dienen, zulässig.

Die maximale Höhe (...unverändert...).

Die versiegelte Grundfläche der zulässigen baulichen Anlagen darf je Hausgarten 20% festgesetzten Hausgartenfläche nicht überschreiten.

Auf den Hausgartenflächen sind folgende Anlagen unzulässig (...unverändert...)"

In der Festsetzung Nr. 4.8 wird die Grundfläche von zulässigen baulichen Anlagen, die eine Versiegelung von Flächen bewirken auf 10% der jeweils festgesetzten Hausgartenfläche begrenzt. Diese quantitative Begrenzung erfolgte auch vor dem Hintergrund, dass das von versiegelten Flächen innerhalb der Grünfläche abfließende Niederschlagswasser bei der Berechnung der Niederschlagwassermenge, die über den Staukanal die Vorflut eingeleitet wird. unberücksichtigt bleibt. Da die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten an die Baugebietsfläche eines WA anschließt, können Nebenanlagen wie z.B. Geräteschuppen auf der Baugebietsfläche errichtet werden. Eine bauliche Nutzung der Grünfläche (Zweckbestimmung Hausgarten) ist nicht Sinn dieser Festsetzung.

Mit der in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 23 formulierten Festsetzung entsteht keine Schlechterstellung.

Hier ist Planungshoheit der Gemeinde nicht mit persönlichen Erwartungen an die Ausnutzbarkeit der Grünfläche Zweckbestimmung *Hausgarten* in Einklang zu bringen.

Regelungen des Bundeskleingartengesetzes können für die in Frage stehenden Hausgärten nicht herangezogen werden, da diese keine Gärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes sind.

Öffentlichkeit 03	Äußerung vom 26.04.2021 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	RegNr. Ö 03
-------------------	---------------------------------------	--------------------	-------------

3) Grundflächenzahl im WA 1.2

Wir begrüßen das Ansinnen der Gemeinde, uns die Möglichkeit zu geben, das Silo zu erhalten - wie es sowohl von der Gemeinde, als auch von uns Investoren gewünscht und geplant ist. Wichtig wäre an der Stelle des Punktes 3.9 hinzuzufügen, dass bei Wegfall des Bestands die Regelung zur GRZ des WA 1.1 auch insofern im WA 1.2 gilt, dass WA 1.1 und WA 1.2 zusammen als ein Ganzes betrachtet werden.

4) Einfriedungen

Wir wenden uns gegen die Änderungen des Punktes 3.10. Im Text-Teil B wirkt sich diese Einwendung auf die Punkte 6.2 und 6.5 aus. Es gibt keinen Anlass, diese Regelung zu ändern. Eine B-Plan-Änderung benötigt für seine Rechtmäßigkeit aber einen Anlass. Bereits am Fehlen des Anlasses scheitert die Rechtmäßigkeit dieser Änderung. Insbesondere wird der ursprünglich durch die textliche Festlegung zu erreichende Zweck durch die Änderung nicht tangiert. Bei der Erschließungsstraße des WA 1.1 handelt es sich gerade nicht um öffentlichen Raum, sondern um privaten Raum der Investoren und der Anwohner 70/11-70/15. Die Straße verbleibt im privaten Eigentum der Investoren und wird auch nicht öffentlich gewidmet. Mithin ist es kein öffentlicher Raum. Die Bebauung wird also vom öffentlichen Raum her nicht mehr oder weniger einsehbar werden - unabhängig davon, wie hoch eine Einfriedung der Grundstücke erfolgt. Hinzu kommt, dass gerade im öffentlichen Raum bereits jetzt Einfriedungsbegrünung zu finden ist, die höher als die nun in der Änderung festgesetzte ist (Flurstück 85/5, Am Park 18c). Die nun angestrebte Änderung weicht also vom in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Übung ab. Gleichzeitig werden die künftigen Anwohner unnötig in ihrer Freiheit beschnitten, ihre Grundstücke zu gestalten.

Im Ergebnis ist es nur rechtmäßig, die aktuelle Regelung zu beizubehalten wie sie ist und keine Änderung herbei zu führen.

zu 3.)

Die Untere Denkmalschutzbehörde teilte in ihrer Stellungnahme vom 14.07.2021 mit, dass das noch vorhandene Silo aus der Denkmalliste gestrichen wird. Die Kennzeichnung als Denkmal wird deshalb aus der Planzeichnung entfernt. An den Festsetzungen zur zulässigen Höhe wird nichts geändert. Damit besteht Möglichkeit, auch unabhängig von vorgaben des Denkmalschutzes, das Silo in seiner Kubatur zu erhalten und durch Umbau und Sanierung sinnvollen Nutzung einer zuzuführen.

zu 4.)

In der Festsetzung 6.2 des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans werden Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen angesprochen. Da es im Plangebiet keine öffentlichen Verkehrsflächen gibt, läuft diese Festsetzung ins Leere und eine Berichtigung ist erforderlich.

Von der definierten Höhenbegrenzung für Zäune sind Hecken als selbständige oder hinterpflanzte Einfriedungen ausgenommen, so dass künftigen Eigentümern großer Gestaltungsspielraum gegeben wird und auch dem Bedürfnis nach Sichtschutz Rechnung getragen wird.

Öffentlichkeit 03	Äußerung vom 26.04.2021 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	RegNr. Ö 03
dem Text Teil B unter Punkt 1.2. Auch h rechtswidrig macht. Es gibt insbesondere Gemeinderatsitzung, die über den aktuell gesprochen. Es ist völlig unverständlich, herbeigeführt werden soll. Außerdem bed der tatsächlichen Umsetzung bedeutet es werden muss (allgemein zulässig) oder e Ermessen stattfindet, hinsichtlich der Fra	Ferienwohnungsregelung für WA 1 - in der Begründung unter Punkt 3.13. In ier gibt es keinen Anlass zu einer Änderung, was die Änderung bereits keinen Anlass eine allgemeine Zulässigkeit aufzuheben. In der en B-Plan 23 entschieden hat, wurde ausführlich über diese Regelung warum nun eine Änderung zu Lasten der Investoren und künftigen Eigentümer leutet die Änderung eine erhebliche Wertminderung der Grundstücke. Auch in eine Änderung, ob der Antrag auf Ferienwohnungsbau/-nutzung bewilligt ine Zulässigkeit nur als ausnahmsweise zulässig normiert ist, wodurch ein ge wie stark der Gebietscharakter tangiert wird. tuelle Regelung so beizubehalten wie sie ist, und keine Änderung herbei zu inserer Stellungnahme.	zu 5.) Zur Richtigstellung: Die Richtienwohnungen regelt PB. Allgemeine Wohngebiete GBauNVO vorwiegend dem Per Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 23 sies Beherbergungsweitzulässig. Diese Feinste Grundlage von § 1 Abs. 4 utzulässig, sofern der gewahrt bleibt. Die Tatsache, dass auch I die gemäß § 13a BauNVO nicht störenden Gewerbeitund in allgemeinen Wohne, Abs3 Nr. 2 BauNVO ausnal sind, kollidiert mit der bis der Zulässigen Wohnei Ferienwohnungen zulässig von 50% nicht mehr entspricht. Hier erfolgte nur eine Klamwertminderung der Gemaximal zulässige Aferienwohnungen wurder Gemeinde kann eine Wilmmobilie durch die geän Nr. 1.1 nicht erkennen.	dienen gemäß § 4 Wohnen. rechtskräftigen ind auch Betriebe sens allgemein euerung ist auf nd 6 Nr.2 BauNVO Gebietscharakter Ferienwohnungen, 2 zu den sonstigen betrieben gehören gebieten nach § 4 hmsweise zulässig herigen Regelung naximal 50% der nheiten als g sind, da ein Anteil einer Ausnahme stellung und keine

Öffentlichkeit 04	Äußerung vom 26.04.2021	Abwägungsergebnis:	RegNr. Ö 04
an die Verkehrsflächen betreffen nun au Änderung ist jedoch nicht zu erkennen. Verkehrsfläche Nr. 1 ist nachvollziehba Einfriedung an die Verkehrsfläche Nr. 2 Wir haben ein Grundstück an diese priv unserer freien Entfaltung beschnitten. W bauen (https://www.huf-haus.com/de) u Haus auch bereits in Auftrag gegeben. I dem ursprünglichen B-Plan war für uns unseren Augen den Wert unserer Immol als Einschnitt in unsere Privatsphäre, zu offensichtlich andere Höhen der Einfrie fehlenden Gründen enpfinden wir als hönicht der Öffentlichkeit zugänglich sein Änderungen?	geführte Änderung der Einfriedung angrenzend ich das Wohngebiet WA 1.1. Ein Grund für die	In der textlichen Festsetzung Nr.6.2 des Bebauungsplans werden Einfriedungen an öff angesprochen. Da es im Plangebiet keine öffentli läuft diese Festsetzung ins Leere und eine Bericht Der planerische Wille der Gemeinde zielte Grundstücke zu den Verkehrsflächen innerhalb de Wille ist aus der Formulierung durchaus ableitbar. Die Berichtigung erfolgte mit der 1. Ausle Planänderung. Dazu haben Sie Ihre Stellungnahm Die Festsetzung wurde dahingehend ergänzt, das oder hinterpflanzte Einfriedungen von der Höhent sind. Damit ist die Möglichkeit eines Sichtschutzes Die Gemeinde kann eine Wertminderung der Imm Festsetzung Nr.6.2 nicht erkennen.	entlichen Verkehrsflächen chen Verkehrsflächen gibt, tigung ist erforderlich. auf die Einfriedung der es Plangebietes ab. Dieser gung des Entwurfs der ne abgegeben. ss Hecken als selbständige begrenzung ausgenommen st gegeben.

Öffentlichkeit 06	Äußerung vom 28.06.2021	Abwägungsergebnis:	RegNr. Ö 06
Sehr geehrte Damen und Herren, bei der Durchsicht der B-Plan-Auslegung zwar der gemeindliche Beschluss eingear angepasst, sondern von der ersten Ausleg aktuell ausliegenden Begründung heißt e "Es erfolgt eine Begrenzung der zulässig berücksichtigt, dass es sich um eine festg versiegelten Flächen innerhalb der Gründ der Berechnung des Niederschlagswasse eingeleitet wird, unberücksichtigt bleibt. Versickerung schwierig. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grün ist ca.1.620 qm groß. Eine 4% ige Versieg insgesamt, die sich dann auf die untersch	g und der Begründung ist mir aufgefallen, dass rbeitet wurde, aber die Begründung nicht gung unverändert übernommen wurde. In der segen Versiegelung auf 4%. Diese Begrenzung gesetzte Grünfläche handelt und das von fläche abfließende Niederschlagswasser bei rs, das über den Staukanal in die Vorflut Auf Grund der Bodenverhältnisse ist eine fläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten gelung bedeuten ca. 65 m2 versiegelte Fläche idedlich großen Gärten aufteilt."	Abwägungsergebnis: Die Gemeinde bedankt sich für die Äußerung. Der Fehler wurde korrigiert.	RegNr. Ö 06

Öffentlichkeit 07	Äußerung vom 27.09.2021	Abwägungsergebnis:	RegNr. Ö 07
Sehr geehrte Damen und Herren, zu den neuerlichen Änderungsplänen des B-Plan-23 nehmen wir wie folgt Stellung: • 1. Änderung des Textteils unter 4.8 zur Hausgartennutzung Der zu ersetzende Text widerspricht nun der neuen Regelung. Der schwarze Text ist zu streichen und durch den roten Text zu ersetzen, statt nur zu ergänzen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um einen rein redaktionellen Fehler handelt, der in der Endfassung behoben sein wird.		Die Gemeinde bedankt sich für die Äußerung. <u>zu 1.:</u> Es ist richtig, dass der schwarze Text der Festsetzung 4.8 der rechtskräftigen Fassung durch den roten Text zu ersetzen ist. Bei der fehlenden Streichung handelt sich um einen technischen Fehler im Plot, der behoben wurde.	
der Endfassung behoben sein wird. 2. Änderungen in Planzeichnungen und Begründung Es wurden drei Änderungen in den Planzeichnungen und der Begründung vorgenommen, die uns sämtlich stark benachteiligen und die so für uns weder nachvollziehbar, noch akzeptabel sind. Sinn hätte stattdessen ergeben, im B-Plan ein Gesamtvolumen über die jeweilige Regenwasserrückstauanlagen festzusetzen, mehr bedarf es nicht. In dem Bebauungsplan wurden in den Planzeichnungen A1 und A2 mit blauen Quadern Flächen für "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche" eingezeichnet. Wenn private Flächen durch Satzung belastet werden, dürfen dabei die Rechte der Grundstückseigentümer nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden. Eben dies ist hier jedoch der Fall. Schon jetzt betroffen sind davon wir selbst und die bereits eingetragenen neuen Eigentümer des Flurstücks 70/12. Durch die Dauerwirkung des B-Plans sind davon aber auch alle anderen Käufer betroffen.		zu 2.: Nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB kann in einem Bebaut und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu eines Erschließungsträgers oder eines best festgesetzt werden. Die Änderung des Bebauungsplans mit dieser Fest die auf Veranlassung der Eigentümer/Investore Erschließungsanlagen von den Festsetzun Bebauungsplans abweichen. Die für die erforderlichen Anlagen befinden sich nicht mehr Die Rückstauanlagen sind erforderlich, um eine Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal zich dauerhafte Erhalt aller Bestandteile des Niedersch erforderlich. Die zum System gehörenden Anlagen sind dauerhaft öffentlich-rechtlich durch Eintragung durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sich Die Gemeinde reagiert mit der Änderung des Bebauten wirden sind den sich nicht eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sich Die Gemeinde reagiert mit der Änderung des Bebauten wirden sich nicht mehr bei der Schale der	ugunsten der Allgemeinheit, chränkten Personenkreises stsetzung ist erforderlich, weil en mittlerweile ausgeführten igen des rechtskräftigen Regenwasserrückhaltung nur in den Verkehrsflächen. In gedrosselte Übergabe des zu ermöglichen. Dafür ist der nlagswasserrückstausystems auf den privaten Bauflächen geiner Baulast sowie dinglich nern.
		Eigentümern/Investoren geschaffenen Tatsachen. Die Notwendigkeit der vorgenommenen Änderun vor dem Hintergrund der Dauerwirkung von Beb Festsetzung der Baugrenzen auch für künftig Erschließungsplanung nicht einbezogen wa Leitungstrassen eindeutig geregelt ist.	gen ergibt sich gerade auch auungsplänen, da durch die ge Eigentümer, die in die

Öffentlichkeit 07	Äußerung vom 27.09.2021	Abwägungsergebnis:	RegNr. Ö 07
Bei der Gesamtwürdigung ist zu berücksichtigen, dass die Erschließungsanlagen bereits fertig gebaut waren, als plötzlich und unerwartet durch das Amt eine weitere Änderung des B-Plans vorgenommen wurde. Da die Erschließungsanlagen bereits fertig sind, gibt es hinsichtlich einer Regelung im Bebauungsplan keinen neuen Regelungsbedarf.		Gerade mit Würdigung dessen, dass die Erschließungsanlagen bereits fertig gebaut waren, jedoch nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprachen, veranlasste die Gemeinde durch ein Änderungsverfahren den B-Plan an die geschaffenen Erschließungsanlagen anzupassen, um die Konformität herzustellen.	
		Durch die Herstellung der Erschließungsan geschaffen, die den im rechtskräftigen Be Baugrenzen zuwiderlaufen und damit den Voentgegenstehen.	bauungsplan festgesetzten
		Mit der Änderung werden die Festsetzungen vorhandene Anlagen angepasst. Die Änderun Zustand her.	
		Die Gemeinde reagiert mit der Änderung des Beba Eigentümern/Investoren geschaffenen Tatsachen.	
Es wird hier zudem in einem Bereich des B-Plans eine Änderung vorgenommen, der bei Fassung des Aufstellungsbeschlusses nicht gemeint war. Der Aufstellungsbeschluss wollte ermöglichen, dass eine Regenwasserableitung über einen offenen Graben erfolgen kann. Diese Option ist vom Tisch – mithin gibt es		Im Aufstellungsbeschluss wurde u.a. folgendes Pla Klärung der Ableitung der Oberflächenentwäss Geltungsbereich des B-Planes 23 inkl. aller s planungsrechtlichen Belange	erung für den gesamten
aufgrund des Aufstellungsbeschlusses	keinen Raum, an den vorhandenen ndern – schon gar nicht an Baulinien. Es fehlt	Die Ableitung des Regenwassers in einem offe Planänderungsziel formuliert. Im Übrigen ist Aufstellungsbeschluss genannten Planänderungszangepasst werden. Das Baugesetzbuch enthält k Planaufstellungsbeschluss verbindliche Aussagbeabsichtigen Planung enthalten muss. Planänderungsziele angepasst, entfallen oder gän	es legitim, dass die im tiele im Laufe des Verfahrens teine Regelung, wonach der gen über den Inhalt der Im Verfahren können
		Die Ableitung des Regenwassers in einem of Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan. Einer derartigen Lösung wurde von der Gemeinakzeptiert.	ine Planänderung zugunsten

Öffentlichkeit 07

Äußerung vom 27.09.2021

Abwägungsergebnis:

Reg.-Nr. Ö 07

Es ist außerdem zu berücksichtigen, dass wir Erschließende bereits einen, durch ein zugelassenes und auf diese Arbeit spezialisiertes Ingenieurbüro erstellten Erschließungsplan vorgelegt hatten. Die Gemeinde hatte die Anerkennung der Erschließungsanlagen davon abhängig gemacht hatte, von diesem Plan abzuweichen. In Absprache mit der Gemeinde wurden dann unsererseits weitere Zisternen und ein weiteres Rückstaurohr eingeplant. Die damit verbundenen Mehrkosten belasten uns bereits. Die betroffenen Flächen nunmehr der freien Verfügung zu entziehen, ist im höchsten Maße treuewidrig und völlig unzumutbar – zumal es dafür keinen rechtlichen Anlass gibt und es uns in unseren Grundrechten, die das Eigentum bekanntlich schützen, verletzt. Wir hätten uns auf eine Planänderung keinesfalls eingelassen, sondern hätten nach dem ursprünglichen Plan gebaut, hätte uns die Gemeinde avisiert, dass durch die Änderungen Bauflächen verloren gehen. Es gibt auch keinen sachlichen Grund Flächen, die mit Dienstbarkeiten belastet werden sollen, mit Baugrenzen zu versehen. Immerhin stehen diese Flächen alle im privaten Eigentum und nicht im öffentlichen Eigentum. Es gelten also andere Regeln.

Hinzu kommt, dass die im Plan festgesetzten Flächen um ein Vielfaches größer sind, als die Erschließungsbauwerke es erfordern. Ein Vergleich der Karten in der Begründung (siehe dort 3.1) und in den Planzeichnungen zeigt die sehr deutlichen Abweichungen (vgl. das Bild in der Anlage, in dem beide übereinandergelegt wurden). Das hat zur Folge, dass nicht nur etliche Quadratmeter der freien Verfügung entzogen werden sollen, sondern, dass auch die Nutzbarkeit der Grundstücke hinsichtlich ihrer Aufteilung beträchtlich beeinträchtigt werden. Immerhin sollen durch die Planänderung nicht nur dingliche Rechte festgesetzt werden, sondern nun plötzlich auch Baulinien willkürlich verschoben werden.

Die Gemeinde reagiert mit der Änderung des Bebauungsplans auf die von den Eigentümern/Investoren geschaffenen Tatsachen. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplans an die von den Eigentümern/Investoren geplanten und errichteten Anlagen angepasst.

Die Tatsache, dass Teile der überbaubaren Baufläche nicht mehr für eine Bebauung zur Verfügung stehen, ergibt sich aus der Lage der im Auftrag der Eigentümer/Investoren hergestellten Regenwasserstaukanäle und -zisternen und der Notwendigkeit, die Leitungstrassen für Wartungs- und Reparaturarbeiten freizuhalten.

Das Maß für den freizuhaltenden Bereich von 2 m beidseits des Regenwasserstaukanals wurde in Anlehnung an Forderungen des WWAV für vergleichbare öffentliche Anlagen festgelegt.

Die Gemeinde hat mit den Änderungen in der Planzeichnung auf die von den Investoren bereits hergestellten Erschließungsanlagen, die von den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan abweichen, reagiert. Damit wird die bauleitplanerische Rechtmäßigkeit der Anlagen hergestellt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine Baulinien festgesetzt. Die Gemeinde geht davon aus, dass der Einwender Baugrenzen meint.

Die geänderten Baugrenzen weisen den erforderlichen Abstand zum Staukanal aus. Ein Abstand von beidseits 2 m ab Rohrscheitel ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten freizuhalten. Das Maß wurde in Anlehnung an Forderungen des WWAV für vergleichbare öffentliche Anlagen festgelegt.

Öffentlichkeit 07	Äußerung vom 27.09.2021	Abwägungsergebnis:	RegNr. Ö 07
73 75 D		Die Baugrenzen wurden im Bereich des auf dem Flurstück 70/10 errichteten Regenwasserstaukanals entsprechend der Erschließungsplanung des von den Eigentümern beauftragten Ingenieurbüros angepasst.	
75 5		Nach § 6 Abs.1 Satz 2 LBauO M-V müssen Anlage von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäude Abstandsflächen einhalten.	en, von denen Wirkungen wie en und Grundstücksgrenzen
31,34,64		Um den von der LBauO M-V geforderten Abs Verschiebung der südöstlichen Baugrenze für den Zisternen erforderlich.	stand einzuhalten. war eine n bereits erfolgten Einbau der
75 10			
35.00 <u>73</u> 10	75 75 9		
70	35.81		
Sogar Seitens des WWAV wurde dem	Amt im Vorfeld mitgeteilt, dass eine solche	Eine derartige Aussage vom WWAV liegt der Gem	
Änderung keinen Sinn ergibt. Trotzder eine erneute Auslegung vorgenommen	n wurden die Änderungen entworfen und	zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Bedenken bestehen.	WWAV mitgeteilt, dass keine

	Öffentlichkeit 07	Äußerung vom 27.09.2021	Abwägungsergebnis:
--	-------------------	-------------------------	--------------------

Im Rahmen einer Abwägung kann die Gemeinde auch nicht anbringen, dass die Erschließung durch die Festlegungen hinsichtlich des Regenwassers abgesichert würde. Da es in Bentwisch keinen Anschlusszwang an das Regenwassersystem gibt, gibt es keinen Grund eine Erschließungsfähigkeit abzulehnen, wenn die Regenwasserzisternen und -rohre nicht durch dingliche Sicherung abgesichert wurden. Es geht hier offensichtlich gerade nicht um die Absicherung der Erschließung. Diese liegt schon jetzt vor und lag auch schon lange vor, als es noch keine Planung der Gemeinde gab, die dingliche Rechte festsetzen zu wollen.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.23 wurde festgestellt, dass eine Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers auf Grund der anstehenden Baugrundverhältnisse und der geplanten Versiegelung durch die zulässigen Nutzungen nicht möglich ist. In einem während des Aufstellungsverfahrens erstellten Regenwasserkonzept ist vorgesehen, dass zwei unterirdische Staukanäle für das anfallende Niederschlagswasser errichtet werden sollen.

Die Gemeinde hat mit den Änderungen in der Planzeichnung auf die von den Investoren bereits hergestellten Erschließungsanlagen, die von den Festsetzungen im Bebauungsplan abweichen, reagiert.

Nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB können in einem Bebauungsplan die mit Geh-, Fahrund Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträger oder eines beschränkten Personenkreises festgesetzt werden.

Die entsprechenden Rechte werden durch den Bebauungsplan aber noch nicht begründet. Das kann nur über die öffentlich-rechtliche Sicherung mit der Eintragung einer Baulast oder eine dingliche Sicherung mittels Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Die Festsetzung der Leitungsrechte für unterirdischen Niederschlagswasserstauraum zu Gunsten von WA 1.1 und 1.2. bzw. WA 2.1 bedeutet weder eine öffentlich-rechtliche Sicherung noch eine dingliche Sicherung. Insofern sind Eigentümer von der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Bebauungsplan in ihren Grundrechten nicht beeinträchtigt.

Die Regenwasserstauanlagen sind Teil der sicherzustellenden Erschließung der Baugebiete. Es ist festgelegt, dass die Übergabe des anfallenden Regenwassers gedrosselt in den öffentlichen Regenwassersammler der öffentlichen Straße *Am Park* erfolgt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren Stauanlagen ausschließlich in den privaten Verkehrsflächen vorgesehen.

Die nunmehr errichteten Zisternen und der Staukanal auf privaten Bauflächen sind dauerhaft in ihrer Funktionstüchtigkeit zu erhalten. Den Eigentümern obliegt dafür die Verantwortung.

Reg.-Nr. Ö 07

Öffentlichkeit 07	Äußerung vom 27.09.2021	Abwägungsergebnis:	RegNr. Ö 07
Immerhin wurden in beiden Baugebieten Baugenehmigungen erteilt, ohne dass die Regenwasseranlage dinglich abgesichert waren, oder dies geplant war.		Die Gemeinde erteilt keine Baugenehmigungen. Das obliegt der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises. Nach Kenntnis der Gemeinde liegt für das Gebiet noch keine Baugenehmigung vor.	
Vorpommern vorgesehen ist, werden E	erschlossen. Soweit das in Mecklenburg- Baulasten zugunsten der Grundstücke mit der etragen. Das reichte für die Erschließung ft.	Die Kernaussage dieses Absatzes erschließt sich	der Gemeinde nicht
unsere Rechte als Eigentümer beeinträc Verfahren wird hier unter Missachtung die Länge gezogen. Wir bitten daher hie der Hausgartenregelung zu korrigieren	Regelungsbedarf und es werden ohne Anlass chtigt, das Grundstück frei zu nutzen. Das der Grundrechte von uns Eigentümern in öflichst darum, den redaktionellen Fehler in die unter 2. angesprochenen Änderungen gsverfahren nun endlich zu einem Ende zu	Der redaktionelle Fehler in der Festsetzung 4.8, wurde korrigiert. Die Gemeinde wird die unter 2. angesprochenen in Die Begründung kann den vorhergehenden Ausfühleine Eingangsbestätigung ist Ihnen zugegangen.	Änderungen nicht verwerfen.
Wir bitten um eine Eingangsbestätigun	g.		

Öffentlichkeit 08	Äußerung vom 27.09.2021	Abwägungsergebnis:	RegNr. Ö 08
Sehr geehrte Damen und Herren, Wir, zur neuen Änderung Stellung nehmen: Nach Durchsicht der neuen Änderung im B-Plan wird nun geplant, über ein Teil unseres Grundstückes mit einer geplanten Baulast zu verfügen, womit wir als Eigentümer nicht einverstanden sind.		Die Gemeinde akzeptiert den Einwand. Die Zisterne auf Ihrem Grundstück gehört zum System des Niederschlagswassermanagements des gesamten Planbereichs.	
		Die Regenwasserstauanlagen sind Teil der sicherzustellenden Erschließung der Baugebiete innerhalb des Plangeltungsbereichs. Es ist festgelegt, dass die Übergabe des anfallenden Regenwassers gedrosselt in den öffentlichen Regenwassersammler der öffentlichen Straße <i>Am Park</i> erfolgt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren Stauanlagen ausschließlich in den privaten Verkehrsflächen vorgesehen.	
		Die nunmehr errichteten Zisternen und der Staukanal auf privaten Bauflächen sind dauerhaft in ihrer Funktionstüchtigkeit zu erhalten. Den Eigentümern obliegt dafür die Verantwortung.	
Die bereits gebaute Zisterne betrifft nur einen Teil unseres, an die neue Erschließungsstraße angrenzenden Grundstückes. Mit welcher Grundlage soll die gesamte Grundstücksgrenze bzw. ein Streifen dahinter mit einer Baulast belegt werden? Das erschließt sich uns nicht. Es liegen unseres Wissens keinerlei Leitungen oder ähnliches in diesem Grund und Boden.			
Und selbst der Bereich der Zisterne selber bedarf meines Wissens keinerlei Baulast, da kein Anschlusszwang besteht. Ich bin kein Experte diesbezüglich, aber ich würde mich auch nicht scheuen in dieser Sache einen Rechtsexperten zu konsultieren. Um aber die Fristen des Wiederspruches bis dahin zu wahren widersprechen wir dieser neuen Regelung und der damit verbundenen Baulasteintragung unsere Grundstück betreffend und bitten höflichst um die Verwerfung dieser Planänderung. Mit freundlichen Grüßen		Die Gemeinde akzeptiert den Einwand und bescheitungsrechts auf den tatsächlich vorhandenen Berfassen, ist vor der Inkraftsetzung der 1. Änderung der Nachweis der genauen Lage durch den Eig Planzeichnung wird dahingehend geändert werde der Leitungsrechte auf diesen Bereich erfolgt.	estand. Um diesen richtig zu g des Bebauungsplans Nr.23 gentümer zu erbringen. Die
aanderdrig. The fredhuncher Gru		Erfolgt kein Nachweis innerhalb von 14 Kalenderta Unterlagen durch das Amt Rostocker Heide, Bebauungsplans Nr. 23 in der vorliegenden Form	wird die 1. Änderung des