Amt Carbäk
Moorweg 5
18184 Broderstorf

für die

Gemeinde Broderstorf

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **BV/BAU/057/2019** **Status:** **öffentlich** Az. (intern): angelegt am: 12.04.2019 Wiedervorlage:

B-Plan Nr. 23 der Gemeinde Bentwisch für das Wohngebiet "Am Silo"

Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

BEL/SG Bauamt Christin Burmeister	**TOP:** _____

Beratungsfolge:

Ö	**08.05.2019**	**Gemeindevertretung Broderstorf**

Sachverhalt/Problemstellung:
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch hat in ihrer Sitzung am 04.04.2019 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23 für das Wohngebiet „Am Silo“ in Groß Kussewitz gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gem. § 2 Abs. 2 BauGB wird die Gemeinde Broderstorf im Rahmen der nachbarschaftlichen Abstimmung um Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans Nr. 23 gebeten.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Groß Kussewitz im Bereich des früheren Gutshofes zwischen der Eschenstraße (L182) im Norden, der vorhandenen Bebauung entlang der Straße Am Park im Nordosten, der Parkanlage im Südosten, landwirtschaftlicher Flächen im Südwesten und der vorhandenen Bebauung entlang der Eschenstraße im Nordwesten.

Private Vorhabenträger beabsichtigen die Entwicklung der Flurstücke 70/1, 70/4, 73/9, 73/10, 75/10, 75/11, 84/8 (tw.) und 85/7 (tw.) der Flur 1, Gemarkung Groß Kussewitz. Ziel ist die Wiedernutzbarmachung der Flächen zu Wohnzwecken und für einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes. Wesentliches Planungsziel ist auch der Erhalt und die Nachnutzung der vorhandenen, denkmalgeschützten Siloanlage. Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der rechtswirksamen Innenbereichssatzung für Groß Kussewitz. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung zu schaffen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dieser kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die sonstigen Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens hier ebenfalls gegeben sind. So kann eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes gewährleistet werden.
Eine Sanierung des südlich an das Planungsgebiet angrenzenden ehemaligen Gutshauses ist aufgrund des desolaten baulichen Zustandes nicht mehr möglich. Um zu verhindern, dass sich hier ein städtebaulicher Missstand entwickelt bzw. verfestigt, soll mit Hilfe des Bebauungsplans eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nachnutzung des Bereiches gesichert werden.

Finanzielle Auswirkungen:
Keine

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:
Keine

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 08.05.2019, dem Bebauungsplans Nr.23 „Am Silo“ im Rahmen der Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ohne Einwände und Bedenken zuzustimmen.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlagen:
Satzung zum Entwurf B-Plan Nr.23 „Am Silo“

Abstimmungsergebnis:

__ Ja - Stimmen __ Nein - Stimmen __ Stimmenthaltung(en)

Sichtvermerk / Datum

i.A._____
Sachbearbeitung

i.A._____
Amtsleiter

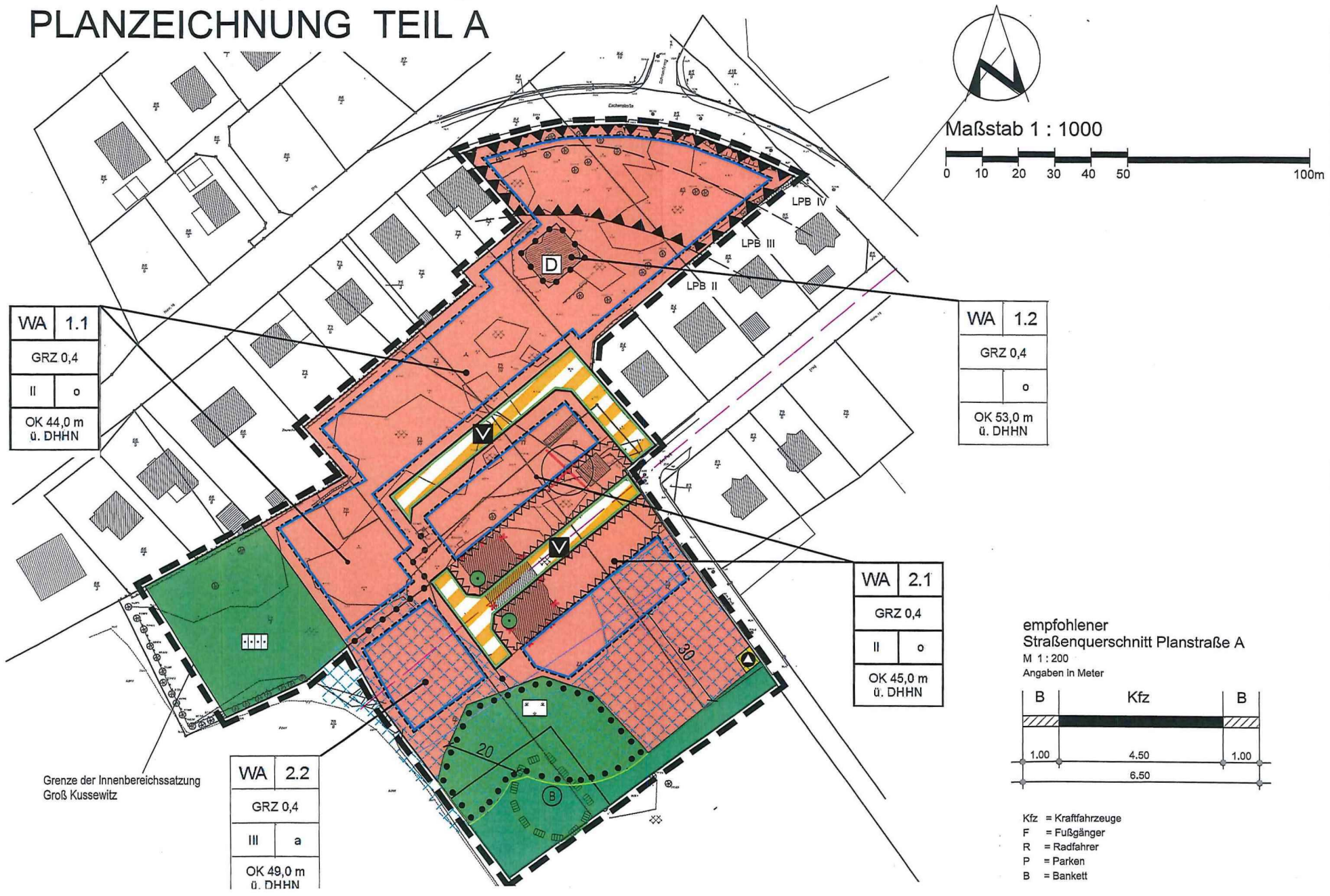
i.A._____
Kenntnisnahme durch **Haushalt und Finanzen**

i.A._____
Kenntnisnahme durch **Liegenschaftsamt**

Hinweis: Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist Bestandteil der Beschlussfassung.

SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23
für das Wohngebiet „Am Silo“ in Groß Kussewitz

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK maximale Höhe der Gebäude in m über DHHN

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

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

private Grünfläche

naturnahe Grünfläche

Hausgarten

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

Straßenbegrenzungslinie

private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Flächen für die Abfallentsorgung, hier: Aufstellfläche für private Müllbehälter

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

Flächen für Wald

vorhandene Waldflächen, die zur Umwandlung vorgesehen sind

30 m – Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFELGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

B Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts – gesetzlich geschütztes Biotop (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 NatSchAG M-V)

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

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. KENNZEICHNUNGEN

41.42 vorhandene Höhe nach DHHN

LPB IV / LPB III Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB II - IV nach DIN 4109)

1 Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

50/5 Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

künftig fortfallend

5 Bemaßung

4.2

4.3

4.4

4.5

TEIL B TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 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 störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

allgemein zulässig.

Die Arten der Nutzung:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen

können **ausnahmsweise** zugelassen werden.

Die Arten der Nutzung:
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplans.

(§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Kleinwindenergieanlagen nicht zulässig.
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der festgesetzten abweichenden Bauweise innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2.2 ist nur ein zusammenhängender Baukörper zulässig. Dieser ist mittig in der Sichtachse aus der Straße Am Park auf dem Grundstück anzuordnen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind von diesen Regelungen nicht betroffen.

3. Flächen für Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V und § 2 Satz 1 der Waldabstandsverordnung M-V

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2.1 sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksbereich auch in dem gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V einzuhaltenden Waldabstand überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Der Waldabstand dieser Anlagen muss jedoch mindestens 12 Meter betragen. Außerhalb des Waldabstandes bleiben die Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO unberührt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

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 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 potenzielle Nutzung als Winterquartier weiterhin zu gewährleisten. Ein Versetzten 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

4.6 Um eine ungewollte Tötung von Fledermäusen zu verhindern und den Eingriff für die Tiere so gering wie möglich zu halten, ist im Vorfeld der Abbrucharbeiten des ehemaligen Gutshauses eine erneute Kontrolle des Gebäudes durchzuführen. Folgende Maßnahmen sind erforderlich:
- Die Abbrucharbeiten müssen in Begleitung und mit fachlicher Beratung durch eine ökologische Baubetreuung stattfinden.
- Der Baubeginn ist außerhalb der Winterruhe, d.h. nicht in die Zeit von Oktober bis März zu legen und 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 der ökologischen 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 Die Baufeldberäumung bzw. der Abriss des Gutshauses hat im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Beim Abriss ist zur Sicherstellung der Nichtbesetzung vorgefundener Quartiere eine ökologische Baubetreuung zu gewährleisten.

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

4.9 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 mittleren Höhe von 3 m zulässig. Davon darf die Grundfläche eines Gebäudes je Hausgarten 10 m² nicht überschreiten.

4.10 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Stellen zwei Eichen (Quercus robur) mit einem Stammumfang von 90 bis 100 cm, als Hochstamm und mit durchgehendem Leittrieb in BdB- und FLL-Gütequalität 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 in der der Baumabnahme folgenden Pflanzperiode auf dem betroffenen Grundstück vorzunehmen und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

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)

5.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche 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 Krankenanstal-	Aufenthalts- und Wohnräu-	Büroräume und Ähnli-

Hinweise:

Immissionsschutz
* Die DIN 4109, auf ist im Amt Rostocke

Waldersatz
Der Bebauungsplan m² vor. Gemäß § 1 verpflichtet, die nach nete Ersatzaufforstu forderliche Ausgleic chende Reservierun

Bodendenkmalpfleg Im Geltungsbereich Dennoch sind Funde Für Bodendenkmale färbungen), gelten d Denkmalschutzbehö le in unverändertem hierfür sind der Find ge nach Zugang der

Plangrundlage
Als Plangrundlage sungs- und Kartenw UTM, Höhenbezug D

VERF

1. Aufgestellt aufgrund Bebauungsplan Nr. 5 durch Abdruck im Mitt am 16.06.2017 erfolgt. 20.11.2017 ergänzt. D das Verfahren zur Auf als Bebauungsplan Nr ist durch Aushang an d in den Bekanntmachu Durchführung einer Un

2. Die für die Raumordnu

3. Die Öffentlichkeit konn sowie die wesentliche durch Aushang an den

4. Die Gemeindevertretu zur Auslegung bestimm

5. Die Entwürfe des Bebe Bauvorschriften sowie Dienst- und Öffnungsze Satz 1 Nr. 2 und § 3 Stellungnahmen währe können, dass nicht fr unberücksichtigt bleibe

6. Von den Behörden und kann, sind mit Schreibe BauGB die Stellungnah

März bis Mitte/Ende April, und wird zuvor, witterungsabhängig, durch eine sachverständige Person festgelegt. Im determinierten Zeitraum sind vorhandene Bauflächen mit einem Amphibienschutzzaun mit Fangeimern abzugrenzen. Die tägliche Kontrolle der Eimer und das Umtragen 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 Sommer die Abwanderung gewährleiten 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 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 Pufferzone ist in Absprache mit einer ökologischen Baubegleitung eine leichte Auflichtung des Bestandes im Bereich der Kronen südlich des Kleingewässers zu 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 hier der früheste Zeitpunkt zu wählen.)

4.2 Europäische Vogelarten
Die Entnahme von Vegetation ist außerhalb der gesetzlichen Brutzeit zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Als Ersatz für Nischen bzw. Höhlen als Fortpflanzungsstätten wird folgende Maßnahme vorgeschlagen: Pro entnommenem Baum ab einem Durchmesser von 30 cm in 1 m Höhe wird die Installation von einem Ersatzquartier (z.B. Nischenbrüterhöhlen Typ NBH der Firma Hasselfeld) vorgeschlagen, um ggf. verlorengehende Höhlen auszugleichen. Diese sind im nahen Umfeld (nur im verbleibenden Teil des Gutsparks) vor Beginn der der Vegetationsentnahme folgenden Fortpflanzungssaison zu installieren - i.d.R. vor dem 01.03. des Jahres). Die drei Nistkästen am Obstbaum im nordwestlichen Vorhabenbereich sind zu erhalten oder zu ersetzen und zu diesem Zweck umzusetzen.

4.3 Die im ehemaligen Gutshaus vorgefundenen Brutplätze befinden sich im Bereich der frei zugänglichen Räumlichkeiten des Gebäudes und sind direkt durch die geplante Abbruchmaßnahme betroffen. Die Gefahr der Zerstörung von Gelegen oder Bruten besteht nicht, wenn der Abbruch im Zeitraum außerhalb der Brutzeiten der Brutvögel stattfindet. Um die Funktionalität der Fortpflanzungsstätten zu erhalten, ist die Schaffung von Ersatzbrutplätzen notwendig. Die Aufhängung von entsprechend geeigneten Nistkästen dient dem kontinuierlichen Erhalt der ökologischen Funktion der Lebensstätten von höhlenbewohnenden Brutvogeln 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 4 Kästen für Hausrotschwänze zu ersetzen. Die Nisthilfen sind in der näheren Umgebung in mindestens 2 m anzubringen.

4.4 Die Baufeldbereinigung ist nach den Vorgaben des § 39 Abs. 5, Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 30. September bis 1. März, d.h. außerhalb der Hauptbrutzeit der Arten durchzuführen. Hier eingeschlossen ist der Abriss des Gutshauses, falls durch einen Fledermausbesatz nicht andere Vorgaben bestehen.

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 potenzielle 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 eventuell doch vorhandene Quartiere festzustellen, einen Ausgleich dafür zu erwirken und ggf. betroffene überwinternde Fledermäuse sofort in

		rien		
I	bis 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

5.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Schlafräume und Kinderzimmer 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 und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

5.4 Terrassen und Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV 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 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 Nr. 5 LBauO M-V)

6.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 ist das oberste als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig. Über den letzten festgesetzten Vollgeschossen sind keine weiteren Geschosse zulässig.

Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen auf der Ebene des Staffelgeschosses können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

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

6.3 Die Dächer aller Gebäude sind nur mit festen Baustoffen, einschließlich Dachpappe (feste Bedachung), herzustellen. Die Verwendung so genannter 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 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer

- in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 3 das als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschoss nicht als Staffelgeschoss errichtet,
- über den letzten festgesetzten Vollgeschossen weitere Geschosse errichtet,
- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe von mehr als 1,20 Meter über Oberkante Gelände errichtet,
- die Dächer der Gebäude nicht mit festen Baustoffen, einschließlich Dachpappe (feste Bedachung), herstellt bzw. für die Dacheindeckung so genannte 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.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Hinweise:

Immissionsschutz
* Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 4.1 - 4.3 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 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 des Ingenieurbüro Lorenz, Vermessungs- und Kartenwesen, Am Hechtgraben 15 in 18147 Rostock, im Lagenetz ETRS 89 UTM, Höhenbezug DHHN 92, mit Stand vom 30.05.2017 und vom 28.11.2017.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Klein Kussewitz vom 27.03.2017 (als Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Klein Kussewitz). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Klein Kussewitz, am 16.06.2017 erfolgt. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Klein Kussewitz vom 20.11.2017 ergänzt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch hat in ihrer Sitzung am 25.01.2018 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans des Bebauungsplan Nr. 5 der bisherigen Gemeinde Klein Kussewitz als Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bentwisch fortzuführen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Bentwisch vom 14.03.2018 bis 29.03.2018 erfolgt.
In den Bekanntmachungen ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 03.04.2018 bis zum 20.04.2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Darauf wurde ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 14.03.2018 bis 29.03.2018 hingewiesen.

4. Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 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, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

-
30
30
35

zum Schutz vor
sschutzgesetzes
Eschenstraße ab-
ftungseinrichtun-
sprechend Einfü-

rmpegel entspre-
ffener Bebauung
10 dB gemindert

he III und IV sind
ssig.
orhaben nachge-
schirmung durch
n in den Punkten

r. 5 LBauO M-V)
das oberste als
lässig. Über den
e zulässig.
ne des Staffelge-
erden.
Nr. 1 LBauO M-V)
e Höhe von 1,20

ßlich Dachpappe
eicher Materialien

id durch Anpflan-
ig zu schützen.

Höchstmaß fest-

se errichtet,
r Höhe von mehr

ßlich Dachpappe
genannte weiche

n nicht durch An-
nneneinstrahlung

Nr. 1 LBauO M-V)

Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Rostock, (Siegelabdruck) Dipl.-Ing. Änne. Lorenz
ÖbVI

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

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Bentwisch, (Siegelabdruck) Susanne Strübing
Bürgermeisterin

10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Bentwisch, (Siegelabdruck) Susanne Strübing
Bürgermeisterin

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 23 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, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, 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, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln, vom ..... bis ..... und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans 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 über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

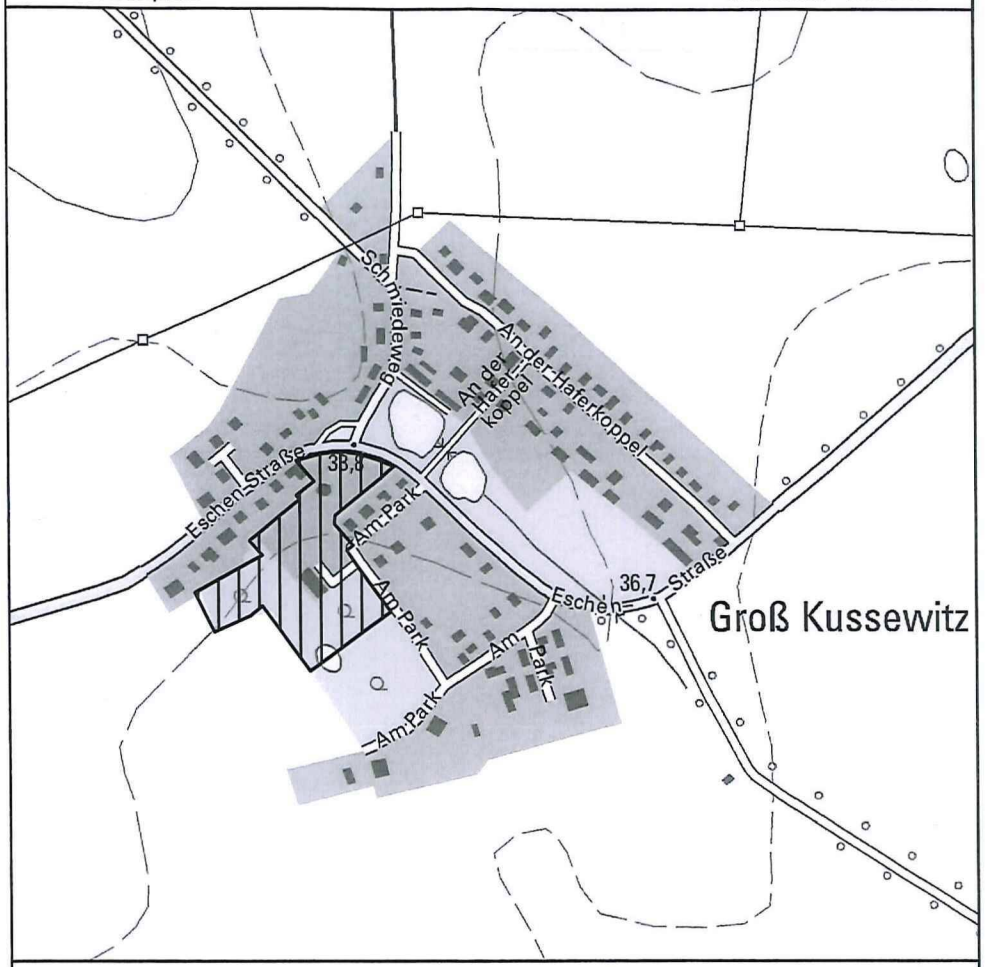
Bentwisch, (Siegelabdruck) Susanne Strübing
Bürgermeisterin

Verfasser Bauleitplanung: TÜV NORD Umweltschutz

TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart

TEL.: (0381) 7703 434
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: urueckwart@tuev-nord.de

Übersichtsplan Maßstab 1:5.000



Gemeinde Bentwisch

Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Rostock

Bebauungsplan Nr. 23

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

-Entwurf-

Bentwisch, März 2019

Susanne Strübing
Bürgermeisterin