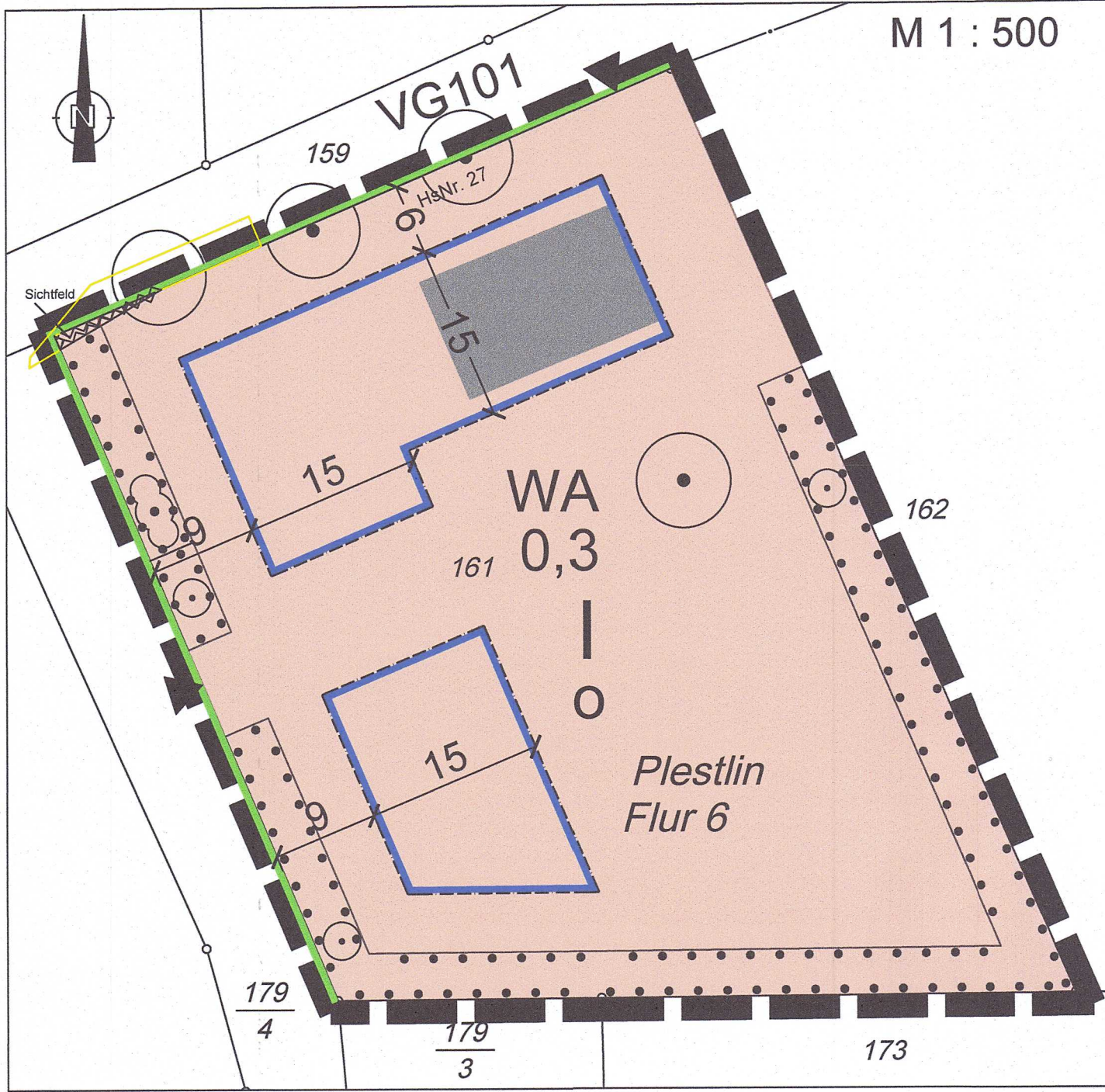


SATZUNG DER GEMEINDE BENTZIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "Wohnen in Alt Plestlin West"

Satzung der Gemeinde Bentzin über den Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnen in Alt Plestlin West“ für das Gebiet westlich des Ortsteilkerns von Alt Plestlin (Gemarkung Plestlin, Flur 6, Flurstück 161)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, und 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 Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.09.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnen in Alt Plestlin West“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Kartengrundlage digitale ALK Stand 13.08.2021

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,3	Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. Bauweise, Baugrenzen

0	offene Bauweise Baugrenze
----------	------------------------------

3. Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrt

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Erhaltung: Bäume
	Sträucher

5. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
--	--

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
--	---

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Gemarkung
	Flur
	nachgetragener Gebäudebestand

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

3. Sichtfeld

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die Fläche im Sichtfeld der Anfahrsicht von der örtlichen Straße auf die Kreisstraße wurde als Fläche, die von der Bebauung frei zu halten ist festgesetzt. Hier sind Bepflanzungen oder Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.1 Das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten sowie unversiegelten Flächen des Grundstücks anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück, ggf. unter Verwendung technischer Hilfsmittel, zurückzuhalten, zu verbrauchen oder zu versickern.
- 4.2 entspricht CEF 1
- Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Gartenbaumläufer, Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Zaunkönig) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 4 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 5 des AFB.

4.3 entspricht CEF 2

- Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die 6 Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- 1 Nistkasten Blaumeise ø 26 mm-28 mm
1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch-32 mm breit
1 Nistkasten Feldsperling ø 32 mm
1 Nistkasten Haussperling ø 32 mm-34 mm
1 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm
1 Nistkasten Kleiber ø 32 mm-45 mm
- mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 6 des AFB alternativ Fa. Schwegler

4.4 entspricht CEF 3

- Der Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse ist durch 2 Fledermausbretter entsprechend Montageanleitung Abbildung 7 des AFB oder Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind 1 Jahr vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet oder im Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Geeignete Plätze für Fledermauskästen finden sich am Rande von Waldlichtungen, an Wegen, in Parkanlagen und naturnahen Gärten sowie in Gewässernähe. Dort sollen sie in Gruppen zu drei bis fünf Metern Höhe aufgehängt werden – geeignet sind beispielsweise einige beieinanderstehende Bäume. „Fledermausbretter“ können an nahezu jedem Haus angebracht werden, idealerweise an mindestens zwei Seiten des Hauses (Süd-, Ost- oder Westseite). Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

II. Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

- Dachform Hauptgebäude
Bei den Hauptgebäuden sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung bei den Hauptgebäuden muss mindestens 25° betragen. Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur harte Bedachungen zulässig.
- Dachdeckung Hauptgebäude
Mehrfarbige Dachziegel oder Dachsteine sind unzulässig.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit flachgeneigte Dächern (bis 10°) zulässig. Als Eindeckungsmaterial sind auch Pappeindeckungen und Gründächer zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme

1. Trinkwasserversorgung

Entsprechend der Rumpfsatzung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentrepow über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und deren Benutzung besteht Anschluss- und Benutzungszwang für die Wohngrundstücke.

IV. Hinweise

1. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräber, Brunnenschächten, verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Umenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind dies gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den West des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgedundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

2. Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Abrisse oder Fällungen, sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 1 Jahr vor Beginn der Abrissarbeiten des Gebäudes sowie vor Fällung von Bäumen sind diese zuvor auf Vorkommen von Individuen der Fledermäuse und Brutvögel untersuchen zu lassen. Sollte bei diesen Untersuchungen besetzte Lebensstätten gefunden werden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die Untersuchung und die Festlegung ggf. notwendiger Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sowie deren Umsetzung ist durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie Gehölze in den Randbereichen sind zu erhalten und zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 cm bis 18 cm zu ersetzen.

3. Externe Kompensationsmaßnahme

Zur Deckung des Kompensationsdefizits wurden 3.050 Kompensationsflächenäquivalente des Kontos VR-011 "Renaturierung Polder 3 Bad Sülze", welches ca. 40 km nordwestlich des Vorhabens in der entsprechenden Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ liegt, gekauft. Der Abbuchungsbescheid wird vor Prüfung der Planreife nach Stand §33 bzw. vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.08.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Jarmener Infoblatt Nr. 04/2022 am 15.04.2022 sowie zusätzlich im Internet unter www.amt-jarmen-tutow.de.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 19.04.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 25.04.2022 bis 30.05.2022 durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 24.04.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 19.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnen in Alt Plestlin West“ und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnen in Alt Plestlin West“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.01.2023 bis 16.03.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.01.2023 im Jarmener Informationsblatt Nr. 01/2023 bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachung und die auszuliegenden Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Jarmen-Tutow unter www.amt-jarmen-tutow.de eingestellt und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 18.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.09.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bentzin, den 23.10.2023



G. G. G. G.
Bürgermeisterin

9. Der katastermäßige Bestand am 13.08.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : 5000... entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anke Lam, den 10.10.2023



Landkreis Vorpommern-Greifswald
FB Kataster und Vermessung

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnen in Alt Plestlin West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.09.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bentzin, den 23.10.23



G. G. G. G.
Bürgermeisterin

12. Der Satzungsbeschluss sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.03.2024 durch Abdruck im Jarmener Informationsblatt Nr. 03.1.24... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.03.2024 in Kraft getreten.

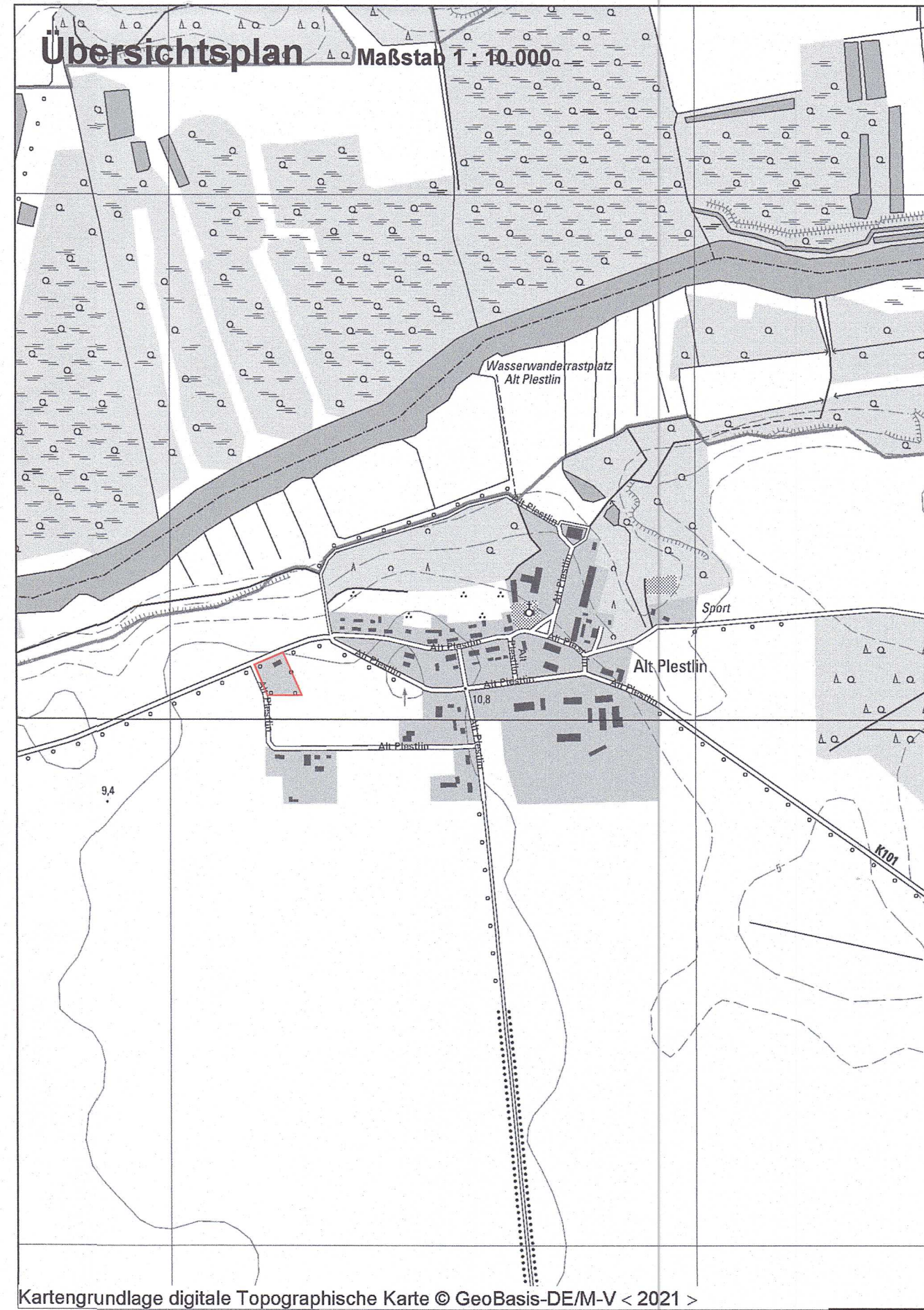
Bentzin, den 25.03.2024



G. G. G. G.
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2021 >

Bebauungsplan Nr. 10 "Wohnen in Alt Plestlin West" der Gemeinde Bentzin

Stand: Juli 2023

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann