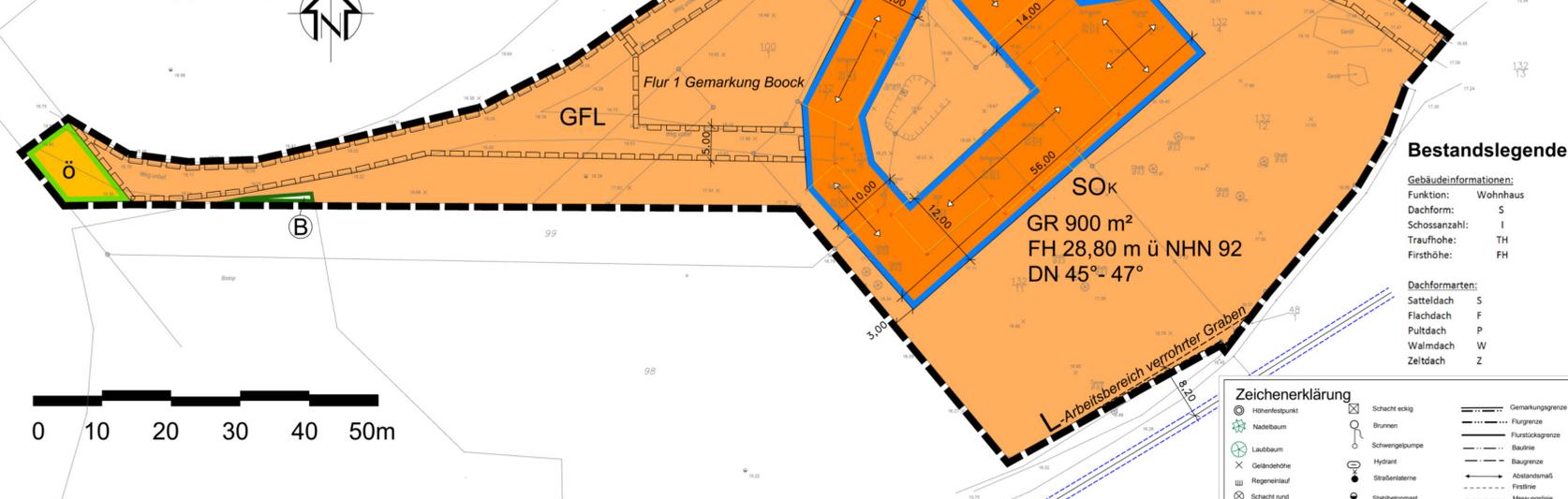


# Gemeinde Boock Landkreis Vorpommern- Greifswald

## Bebauungsplan Nr. 4 "Küsselhof"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Boock vom XX.XX.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Küsselhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

### Planzeichnung (Teil A)



### Planzeichenerklärung

#### I. Planfestsetzungen nach PlanZV

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | § 9 Abs.7 BauGB                |
|  | Art und Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB           |
|  | Sonstiges Sondergebiet Kulturhof                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | § 11 BauNVO                    |
|  | überbaubare Grundstücksfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | § 2 Abs. 2 PlanZV, § 23 BauNVO |
|  | nicht überbaubare Grundstücksfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | § 2 Abs. 2 PlanZV, § 23 BauNVO |
|  | GR 900 m² Grundfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO       |
|  | FH 28,80 m maximale Höhe baulicher Anlage über dem ü NHN 92                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO        |
|  | Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB           |
|  | Baugrenze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | § 23 Abs. 3 BauNVO             |
|  | Stellung baulicher Anlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB         |
|  | Verkehrsräume                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB        |
|  | Straßenverkehrsfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                |
|  | Straßenbegrenzungslinie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
|  | Sonstige Planzeichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                |
|  | GF - Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Nutzer der anliegenden Grundstücke und der Landwirte zur Überfahrt zu den Feldern                                                                                                                                                                                                               |                                |
|  | GFL- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Nutzer der anliegenden Grundstücke, zugunsten des zuständigen Unternehmens zur Abfallbeseitigung und zugunsten der Landwirte zur Überfahrt zu den Feldern und Leitungsrecht zur Überleitung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen |                                |
|  | L - Fläche mit Leitungsrecht zur Bewirtschaftung des verrohrten Grabens zugunsten der Gemeinde Boock und des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes                                                                                                                                                                                                            | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB        |

Örtliche Bauvorschrift § 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. § 86 LBauO MV

DN 45°- 47° minimale und maximale Dachneigung

#### II. Nachrichtliche Übernahme

|  |                                            |                                          |
|--|--------------------------------------------|------------------------------------------|
|  | geschützter Baum                           | § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 NatSchAG MV |
|  | geschütztes Biotop - naturnahes Feldgehölz | § 20 NatSchAG MV                         |

#### III. Darstellungen ohne Normcharakter

|  |                                                     |  |                  |
|--|-----------------------------------------------------|--|------------------|
|  | Bestand baulicher Anlagen                           |  | Flurstücksgrenze |
|  | Flurstücksnummer                                    |  | Bemaßung         |
|  | Verrohrter Graben (außerhalb des Geltungsbereiches) |  |                  |

### Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Vorpommern-Greifswald - SG Geodatenführung, Telefon: 03834 8760-3406, Fax: 03834 8760-9098, 17309 Pasewalk, An der Kürassierkaserne vom Februar 2020, Bezugssystem: Lage ETRS 89, Höhe NHN 92.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.10.2019. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertreterversammlung am 12.03.2020 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.03.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme und einer Äußerung zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden beteiligt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der ..... Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am öffentlich abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) ,dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen, haben in der Zeit vom xx.xx.2020 bis zum xx.xx.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich und im Internet ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
- Boock, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Boock, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... 2020 abschließend geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am .....2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... 2020 gebilligt.
- Boock, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Pasewalk den Siegel Landkreis Vorpommern-Greifswald Kataster- und Vermessungsamt

### Bestandslegende

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Gebäudeinformationen: |          |
| Funktion:             | Wohnhaus |
| Dachform:             | S        |
| Schossanzahl:         | I        |
| Traufhöhe:            | TH       |
| Firsthöhe:            | FH       |
| Dachformarten:        |          |
| Satteldach            | S        |
| Fleischdach           | F        |
| Pultdach              | P        |
| Walmdach              | W        |
| Zeltdach              | Z        |

|  |                |  |                |  |                  |
|--|----------------|--|----------------|--|------------------|
|  | Höhenfestpunkt |  | Schacht eckig  |  | Gemarkungsgrenze |
|  | Nadelbaum      |  | Brunnen        |  | Flurgrenze       |
|  | Laubb Baum     |  | Schneegepumpe  |  | Flurstücksgrenze |
|  | Gründhöhe      |  | Hydrant        |  | Baugrenze        |
|  | Regenrinne     |  | Straßenleuchte |  | Abstandsmaß      |
|  | Schacht rund   |  | Straßenleuchte |  | Firstlinie       |
|  |                |  | Straßenleuchte |  | Messungslinie    |

### Textliche Festsetzungen (Teil B)

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO**  
Das sonstige Sondergebiet Kulturhof mit der Zweckbestimmung Kunst, Tourismus und Handwerk dient vorwiegend der Unterbringung eines gewerblichen Kulturbetriebes.  
Zulässige Nutzungen sind:  
a) Gebäude für freie Berufe,  
b) ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen),  
c) eine Schank- und Speisewirtschaft,  
d) temporäre Anlagen für Veranstaltungen,  
e) nicht störende Handwerksbetriebe,  
f) Betriebe des Musik- und Veranstaltungsgewerbes,  
g) untergeordnete Anlagen zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,  
h) maximal 100 m² Verkaufsfläche, wenn sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen nach a bis g steht,  
i) maximal drei Wohnungen für Eigentümer, Betriebsinhaber sowie für Mitarbeiter  
j) eine Teichanlage mit Löschwasserelementstelle mit einer Größe bis maximal 200 m².  
2. **Zulässige Grundfläche § 19 BauNVO**  
Die zulässige Grundfläche kann durch befestigte Wege, Stellplätze, Nebenanlagen um bis zu 700 m² und für die Errichtung einer Teichanlage bis um zulässig maximal 120 m² überschritten werden. § 19 Abs. 4 BauNVO  
3. **Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO**  
Nur auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Flurstücke 132/11 und 132/12 der Flur 1 der Gemarkung Boock ist eine Teichanlage zulässig.  
4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
Als Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind folgende Ersatzquartiere innerhalb des Plangebietes zu sichern bzw. zu installieren.  
4.1 CEF 1 - Als Ersatzlebensstätte für Rauchschwalben ist die dauerhafte Nutzung eines Teiles des Dachbodens des ehemaligen Kuhstalles mit geeignetem Einflug zu sichern und zwei Nisthilfen zu montieren. Alternativ ist ein Rauchschwalbenhaus zu errichten.  
4.2 CEF 2 - Als Ersatzlebensstätte für den Zaunkönig ist ein größerer Reisighaufen oder eine Benjeshecke, Höhe mindestens 1 m, Länge mindestens 3 m, Breite /Tiefe mindestens 1,50 m) anzulegen und auf Dauer zu erhalten.  
4.3 CEF 3 - Als Ersatzlebensstätte für Nischenbrüter sind an den Gebäuden zwei Nischen- bzw. Halbhöhlenbrüterkästen, wie zum Beispiel 1 N und 2 HW von Schwengler oder NBH von Hasselfeldt zu montieren.  
4.4 CEF 4 - Als Ersatzlebensstätte für spaltenbewohnende Fledermausarten sind zwei einfache Fledermausbretter an die Gebäude anzubringen. Es ist ein freier Anflug (Höhe mindestens 3 m) und ein Spaltenmaß von 3 cm auf 1,5 cm verkleinernd und eine Länge des Spaltraumes von mindestens 60 cm vorzusehen. Das Holz muss rau und witterungsbeständig sein. Alle CEF - Maßnahmen sind zur Sicherung der Funktionalität mit einem Sachverständigen (ökologische Baubegleitung) abzustimmen.  
5. **Fläche mit Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
Eine Überbauung und Bepflanzung der Fläche mit Leitungsrecht zur Bewirtschaftung des verrohrten Grabens mit tiefgreifenden Wurzeln sowie Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.  
6. **Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBauO M-V**  
Ausnahmsweise sind flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen < 10 ° zulässig.

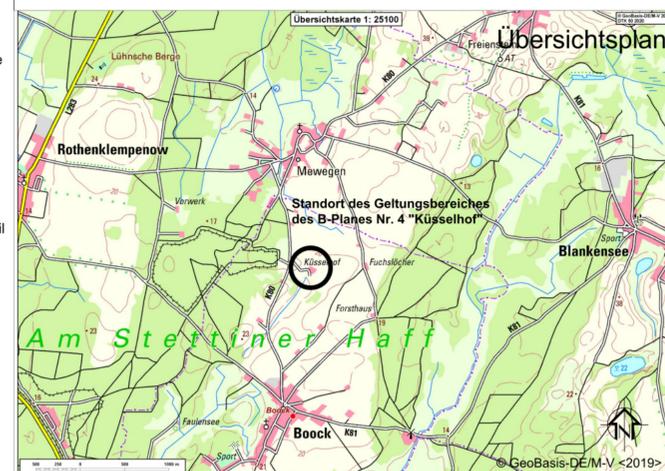
#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.08 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.17 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPiG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V 2004 S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

### Hinweise

- Im Geltungsbereich des Planes sind Bodenfunde möglich. Folgende Maßnahmen sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen. Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde, wie Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllung von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 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 Wert des Gegenstandes erkennen. 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 Bergung des Denkmals diese erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.
- Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
- Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
- Zum Schutz wild lebender Tiere ist die Baufeldfreimachung einschließlich von Rodung/Fällung von Gehölzen/Abbruch des Lesesteinhaufens außerhalb der Reproduktionszeit grundsätzlich nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres durchzuführen.
- VM 2 Ausschlussmaßnahmen**  
Wurden in Abstimmung mit einem Sachverständigen im Vorfeld einer Besiedelung geeignete Ausschlussmaßnahmen getroffen und stehen funktionale Ersatzlebensstätten zur Verfügung (CEF-Maßnahmen), können Baumaßnahmen, auch störungsintensiver Art, ganzjährig erfolgen. Ausschlussmaßnahmen können sein: Die Entfernung von Nestanlagen vor Brutbeginn bzw. die regelmäßige Rücknahme von Wiederbesiedlungsbeginnen (neue Nestanlagen) und der Verschluss von Einflugsmöglichkeiten.
- Zum Schutz der Fledermäuse ist eine ökologische Baubegleitung vor Umbauarbeiten an den Gebäuden und vor und während der Eingriffe in den Höhlenbaum, durch Kontrolle der Baumhöhle auf Besatz im Vorfeld sowie während der Fällung vom Hubsteiger aus durchzuführen.
- Zum Schutz der Zauneichense sind vor Abbruch des Lesesteinhaufens dieser an geeigneter Stelle zu ersetzen.
- Da der durch das geplante Vorhaben verursachte Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann, erfolgt der Ausgleich außerhalb des Plangebietes durch Abbuchung von insgesamt 938 Kompensationsflächenäquivalenten von Ökokonten. Es werden 469 Ökopunkte vom Ökokonto VG 019 "Wiedervernässung des Gelliner Bruches" und 469 Ökopunkte VG 021 "Trockengrasland Bellingier Höhe" der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte abgebucht. Bis zum Satzungsbeschluss sind die Reservierungsbelege für die Inanspruchnahme der 938 Ökopunkte bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzureichen.

# Gemeinde Boock Landkreis Vorpommern - Greifswald



## Bebauungsplan Nr. 4 "Küsselhof" Entwurf

Gemarkung: Boock - Flur 1

Bearbeitungsstand: Juni 2020

Maßstab im Original 1: 500