

SATZUNG DER GEMEINDE CARINERLAND ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 in Ravensberg, für das Gelände des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik - KfL

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

- | Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|--|---|---|
| I. FESTSETZUNGEN | | |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | | |
| | Mischgebiete | (§ 6 BauNVO) |
| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | | |
| GRZ | Grundflächenzahl | |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| OK | Oberkante Gebäude als Höchstmaß über NHN | |
| | Bauweise | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) |
| | offene Bauweise | |
| | nur Einzelhäuser zulässig | |
| | Baugrenze | |
| VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) | | |
| | Straßenverkehrsflächen | |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg | |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | |
| FÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) | | |
| | Flächen für Anlagen zur Ver- und Entsorgung und Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Wandlung und Speicherung von Energien aus erneuerbaren Quellen | |
| GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) | | |
| | Grünflächen | privat öffentlich |
| | Zweckbestimmung: | |
| | Naturbelassene Grünfläche | |
| | Hausgarten | |
| PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) | | |
| | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts – geschütztes Biotop | (§ 9 Abs. 6 BauGB) |
| SONSTIGE FESTSETZUNGEN | | |
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) |
| | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind | (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) |
| | Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind | (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebiets | (§ 16 Abs. 5 BauNVO) |
| | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung, hier: Regenwasser | (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) |
| II. KENNZEICHNUNGEN | | |
| | vorhandene Höhe in m nach DHHN92 | |
| | Nummer des Baugebietes | |
| | vorhandene Flurstücksgrenze | |
| | Flurstücksbezeichnung | |
| | vorhandene hochbauliche Anlage | |
| | künftig fortfallende bauliche Anlagen | |
| | vorhandene Böschungen | |
| | Sichtdreiecke | |

TEIL B TEXT

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Mischgebiete (MI)** (§ 6 BauNVO)
 - Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird das Mischgebiet gegliedert.
 - Allgemein zulässig sind in den Mischgebieten:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - sonstige Gewerbetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB)
 - Für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) ist die Höhenlage nach NHN (Höhenbezug DHHN 92) maßgebend (Gegenstand der Kartengrundlage).
 - Die festgesetzten Oberkanten Gebäude dürfen um technisch bedingte Anlagen (Abluftanlagen, Antennen, Blitzschutzanlagen u.ä.) um maximal einen Meter überschritten werden.
- Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 700 m².
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind zum Schutz der gesetzlich geschützten Alleebäume im Kronenraumbereich auf angrenzenden Grundstücken Bodenaufschüttungen über 20 cm Höhe nicht zulässig.
 - Innerhalb des weiteren Plangebietes können Aufschüttungen bis maximal 69,60 m ü. NHN erfolgen.
 - Abgrabungen innerhalb der festgesetzten, naturbelassenen Grünfläche sind nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)
 - Biotoschutz**
 - Schutzmaßnahme S 1: Schutz von hochwertigen Biotopflächen vor Beschädigung während der Bauzeit durch einen Biotopschutzzaun**
 - Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützte Biotope. Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung bzw. Veränderung des charakteristischen Zustandes oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der geschützten Biotope führen können, unzulässig.
 - Die gesetzlich geschützten Biotope sind zum Schutz gegenüber dem Bauauf während der Baufeldberäumung und der Bautätigkeiten durch einen Biotopschutzzaun abzugrenzen. Die Durchführung der Maßnahme erfolgt nach DIN 18920 und RAS-LL 4. Die geschützten und wertvollen Biotopstrukturen, wie das Mesophile Laubgebüsch, der Ruderalisierte Halbtrockenrasen und die Strauchhecke mit Übersicherung sind durch einen mobilen Zaun aus Polyestergewebe verzinkt oder einseitig oder einseitig Stabhalterzaun während der Bauarbeiten zu schützen. Die Aufstellung der Zäune erfolgt möglichst vor der Baufeldfreimachung. Die Vegetationsflächen dürfen nicht durch beim Baustellenbetrieb anfallende pflanz- und bodenschädigende Stoffe, z. B. Lösemittel, Mineralöle, Farben, Zement o. a. verunreinigt werden.
 - Artenschutz**
 - Vermeidungsmaßnahme VAR 1: Aufstellen von temporären Schutzeinrichtungen für Amphibien und Reptilien inklusive ökologischer Bauleitung**
 - Zur Gewährleistung der Freiheit des berühmten Baufeldes von Individuen sowie zum Erhalt der Population durch das Verhindern von Individuenverlusten durch den Baustellenbetrieb ist vor Beginn der Bauarbeiten eine temporäre Amphibien-/Reptilienschutzsicherung zu errichten, so dass die Tiere nicht in das Baufeld einwandern können. Die Schutzsicherung ist für die Dauer der Baumaßnahme zu erhalten. Im Rahmen einer ökologischen Bauleitung ist die Kontrolle der zeitgerechten Errichtung, die Funktionalität vor und während der gesamten Bauzeit sicherzustellen.
 - Zum Schutz der Amphibien werden temporäre Leiteinrichtungen für Amphibien notwendig. Da potentiell vor allem Landebersnäre betroffen sind, muss die Maßnahme der Schutzsicherung in der sommerlichen Aktivitätsphase vor dem Winter der Baufeldberäumung begonnen werden und ist während der gesamten Bauzeit aufrechtzuerhalten. Die Maßnahme ist durch einen Fachexperten im Rahmen einer ökologischen Bauleitung zu betreuen. Die Amphibieneinrichtung ist an der Baufeldgrenze so zu errichten, dass Amphibien nicht in das Baufeld zur Winterruhe einwandern können. Die Baumb- bzw. Heckenstruktur nicht gestört wird. Die Maßnahme kann angepasst werden, wenn im Rahmen einer Kartierung die Wanderkorridore der Amphibien untersucht wurden.

- Vermeidungsmaßnahme VAR 3: Anpassung der Anlagenbeleuchtung zum Schutz vor Lichtemission für Fledermäuse**
 - Zur Minimierung der allgemeinen Raumauhellung und zur Vermeidung der Störung und Tötung von Fledermäusen durch erhöhtes Kollisionsrisiko aufgrund der Lichtemissionswirkung von Anlagen-Beleuchtung ist eine naturverträgliche Anlagen-/Außenbeleuchtung einzustellen. Vorzugswise sind Naturdampfhochdrucklampen (NAV) zu verwenden. Alternativ sind als Leuchtmittel auch LED-Leuchtmittel mit möglichst geringer Insektenattraktion einzusetzen. Hinsichtlich der genauen Attraktivität der einzelnen LED-Leuchtmittel gibt es unterschiedliche Daten. Empfohlen wird hierfür die LED Beleuchtung auf eine Farbtemperatur von weniger als 2700K („warmweiß“) zu beschränken (Vogt et al. 2018). Die Beleuchtungsdauer ist über eine definierte Zeitsteuerung möglich. Mit einer Haltnacht- bzw. Dämmerungsschaltung ist ein entsprechendes Nachleuchten möglich.
- CEF-Maßnahme ACEF 1: Ersatz von Quartieren und Bruthöhlen durch Anbringen von Nistkästen bzw. Fledermauskästen inklusive ökologische Bauleitung**
 - Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der höhlenbewohnenden Brutvögel und Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang sind Quartieren/Bruthöhlen durch Kästen im Verhältnis 1:2 zu ersetzen. Es ist eine zusätzliche Bedarfsermittlung im Zuge der Maßnahme VAR 2 durchzuführen. Die Umsetzung ist im räumlichen Umfeld zu gewährleisten. Die Maßnahme entfällt, wenn keine Nistplätze im Baufeld nachgewiesen werden. Die CEF-Maßnahme dient dem Erhalt des Quartierangebots für baumbewohnende Fledermausarten und damit der Funktionsleistung der Lebensstätte. Die temporäre Bauleitungszufahrt ist im Rahmen der ökologischen Bauleitung zu markieren, so dass Beeinträchtigungen außerhalb der Bauleitungszufahrt vermieden werden. Bei der Wahl der Ersatzkästen sollen folgende Punkte beachtet werden: Auswahl verschiedener Kästenmodelle (unterschiedliche Volumina, unterschiedliche An- und Einflugmöglichkeiten), Auswahl langlebiger Kästenmodelle (z. B. Holzboten), Anbringung in unterschiedlichen Höhen (> 5 m - Schutz vor Vandalismus), Anbringung mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandesrand, im Bestand), Auswahl von Bäumen mit guten Anflugmöglichkeiten, gruppenweise Ausbringung.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die als Leitungsrecht „Niederschlagswasserableitung“ festgesetzte Fläche ist zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Heilbach-Convener-Niederung“ zur Sicherung einer Niederschlagswasserleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von 9 Metern (jeweils 4 m beidseitig der Leitung) zu gewähren und umfasst die Befugnis zur Belegung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Anlagen, Nutzungen, welche die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen können, sind zu vermeiden. Daher sind das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie jegliche Überbauung im Bereich des Leitungsrechtes unzulässig. Das Anlegen von Grundstüczufahrten ist zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAu M-V)
 - 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 Schif, ist unzulässig.
 - Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 Meter über Oberkante Gehweg nicht überschreiten.
 - Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAu M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 8.1 bis 8.2 dieser Satzung zuwiderhandelt, d. h.
 - Dächer nicht mit Dacheindeckung aus festen Baustoffen herstellt,
 - Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen errichtet, die eine Höhe von 1,00 m über Oberkante Gehweg übersteigen.
 - Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500,00 Euro belegt werden.

- ## VERFAHRENSVERMERKE
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.10.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem Ostsee Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Carinerland, am 22.11.2017 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.07.2018 bis zum 27.07.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorwurts durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Abdruck in dem Ostsee Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Carinerland, am 04.07.2018 erfolgt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.06.2018 von der Planung unterrichtet und zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauflage aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am 24.07.2019 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
 - Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22.08.2019 bis zum 23.09.2019 während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet unter <https://www.neubauk-waerzhauff.de/oeffentliche-auslegung-bebauungsplanung/> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, in dem Ostsee Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Carinerland und im Internet unter <https://www.neubauk-waerzhauff.de/oeffentliche-auslegung-bebauungsplanung/>, am 14.08.2019 übersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
 - Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.08.2019 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.
 - Der katastermäßige Bestand am 31.03.2019 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.05.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 27.05.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.05.2020 gebilligt.
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgeteilt.

Der Landkreis hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 05.01.2021 AZ 61.1.32 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 2 in Ravensberg für das Gelände des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik, 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, sind durch Abdruck in dem Ostsee Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Carinerland und im Internet unter www.neubauk-waerzhauff.de/oeffentliche-auslegung-bebauungsplanung/, am 13.01.2021 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 Erheben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 ist mit Ablauf des 13.01.2021 in Kraft getreten.

Neu Karin, 15.02.2021

Heike Chrzan-Schmidt
Bürgermeisterin

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.05.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 in Ravensberg für das Gelände des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik in Ravensberg - KfL, östlich der Neubukower Straße (L 104), nördlich der Ortslage sowie südlich und westlich landwirtschaftlicher Ackerflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfasser Bauleitplanung: TUV NORD Umweltschutz

ign waren GbR
Landschaftsarchitekten
Elke Ringel
Dahmeleistraße 4
18055 Rostock

ign+architekten
ingenieure

PLAN AKZENT Rostock
Landschaftsarchitekten
Elke Ringel
Dahmeleistraße 4
18055 Rostock

TEL: 0381 865128-0
FAX: 0381 865128-21
E-MAIL: mail@plan-akzent.de

Übersichtsplan **Maßstab 1:10.000**

Neu Karin, 04.06.2020

Heike Chrzan-Schmidt
Bürgermeisterin

Gemeinde Carinerland
Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 2

für das Gelände des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik - KfL - in Ravensberg, östlich der Neubukower Straße (L 104), nördlich der Ortslage sowie südlich und westlich landwirtschaftlicher Ackerflächen

Neu Karin, 03.02.2021

Heike Chrzan-Schmidt
Bürgermeisterin