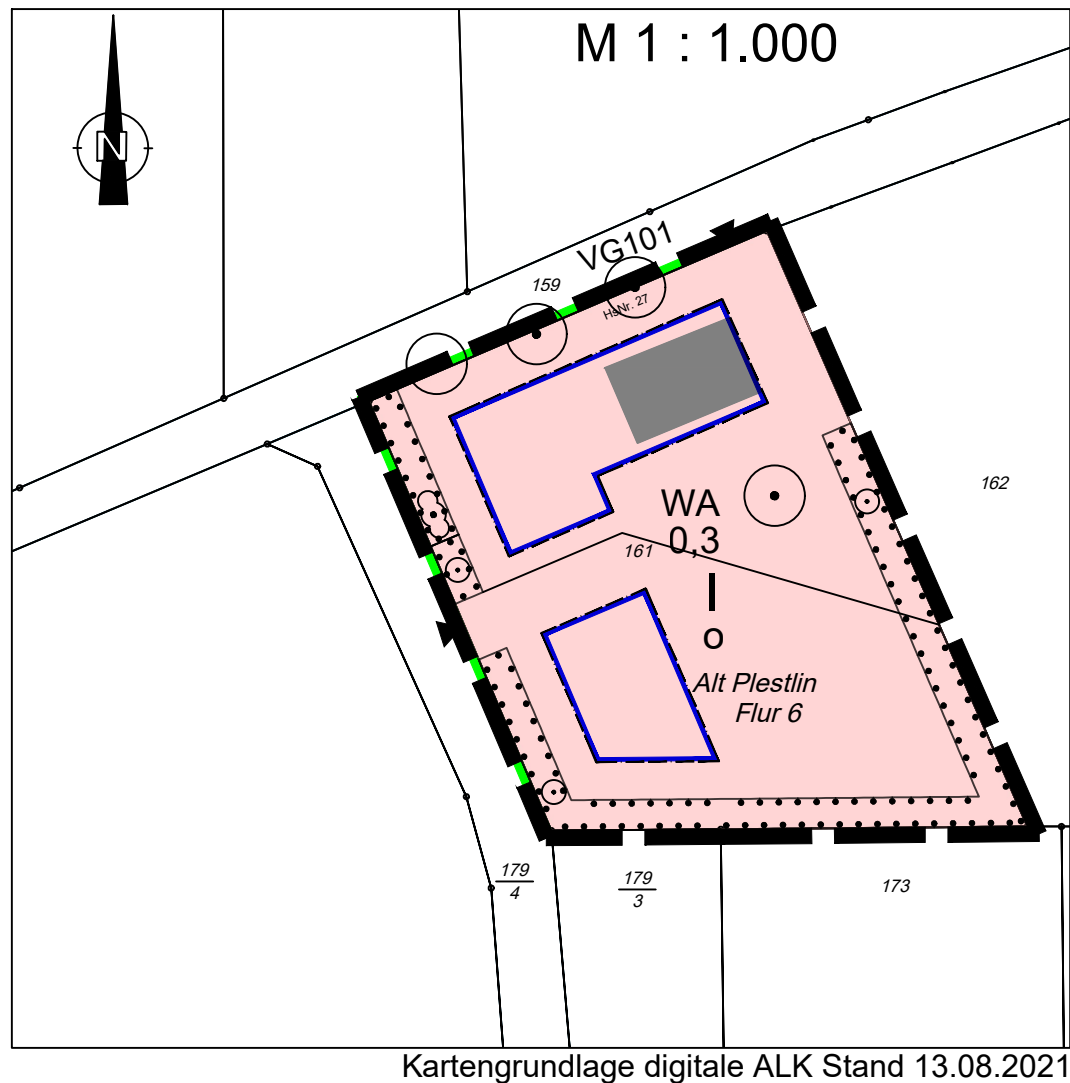


SATZUNG DER GEMEINDE BENTZIN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "Wohnen in Alt Plestlin West"

Satzung der Gemeinde Bentzin über den vorhabenbezogenen 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.05.2021 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)



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

2. Bauweise, Baugrenzen

O	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	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
⋮	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
○	Erhaltung: Bäume	
⊙	Erhaltung: Sträucher	

5. Sonstige Planzeichen

⬜	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
---	---	------------------

II. Darstellungen ohne Normcharakter

⬜	Flurstücksgrenze
161	Flurstücksnummer
■	nachgetragener Gebäudebestand

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14. Juni 2021 geändert worden ist.
Es gilt die BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11. 2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist

TEXT (TEILB)

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 Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf den unversiegelten Grundstücksflächen sind pro 300 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum (insgesamt 4 Stück) aus ansässigen Baumschulen STU 6 - 10, (z.B. Apfelbäume Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Olivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel, Birnen Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 80 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes nigra (Schwarze Johannisbeere)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

II. Hinweise

1. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräbern, Brunnenschächten, 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 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.

Aufgefundene 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 derartige 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, Bauherren, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherren 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 zu ersetzen.

3. Externe Kompensationsmaßnahme

Zur Deckung des Kompensationsdefizites ist eine geeignete Maßnahme außerhalb des Plangebietes umzusetzen. Möglich wäre der Kauf von 3.050 Kompensationsflächenäquivalenten eines geeigneten Ökokontos in der entsprechenden Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ z. B.: des Kontos VG-017 „Landschaftsverbesserung südlich der Peene“ (Ansprechpartner: Martin Marsch; Tel.: 01717741897; E-Mail: MMarsch@t-online.de) welches ca. 14 km südöstlich liegt. Das Konto verfügt noch über 3.666 Punkte.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.08.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Jarmener Infoblatt Nr. am sowie zusätzlich im Internet unter www.amt-jarmen-tutow.de.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom bis 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 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnen in Alt Plestlin West“ und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen 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 bis während folgen der Zeiten dienstags von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 17:45 Uhr und donnerstags von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 16:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am im Jarmener Informationsblatt Nr. bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnen in Alt Plestlin West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bentzin, den

Siegel

Bürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand am 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 : entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den

- Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnen in Alt Plestlin“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am mit Auflagen und Hinweisen erteilt
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bentzin, den

Siegel

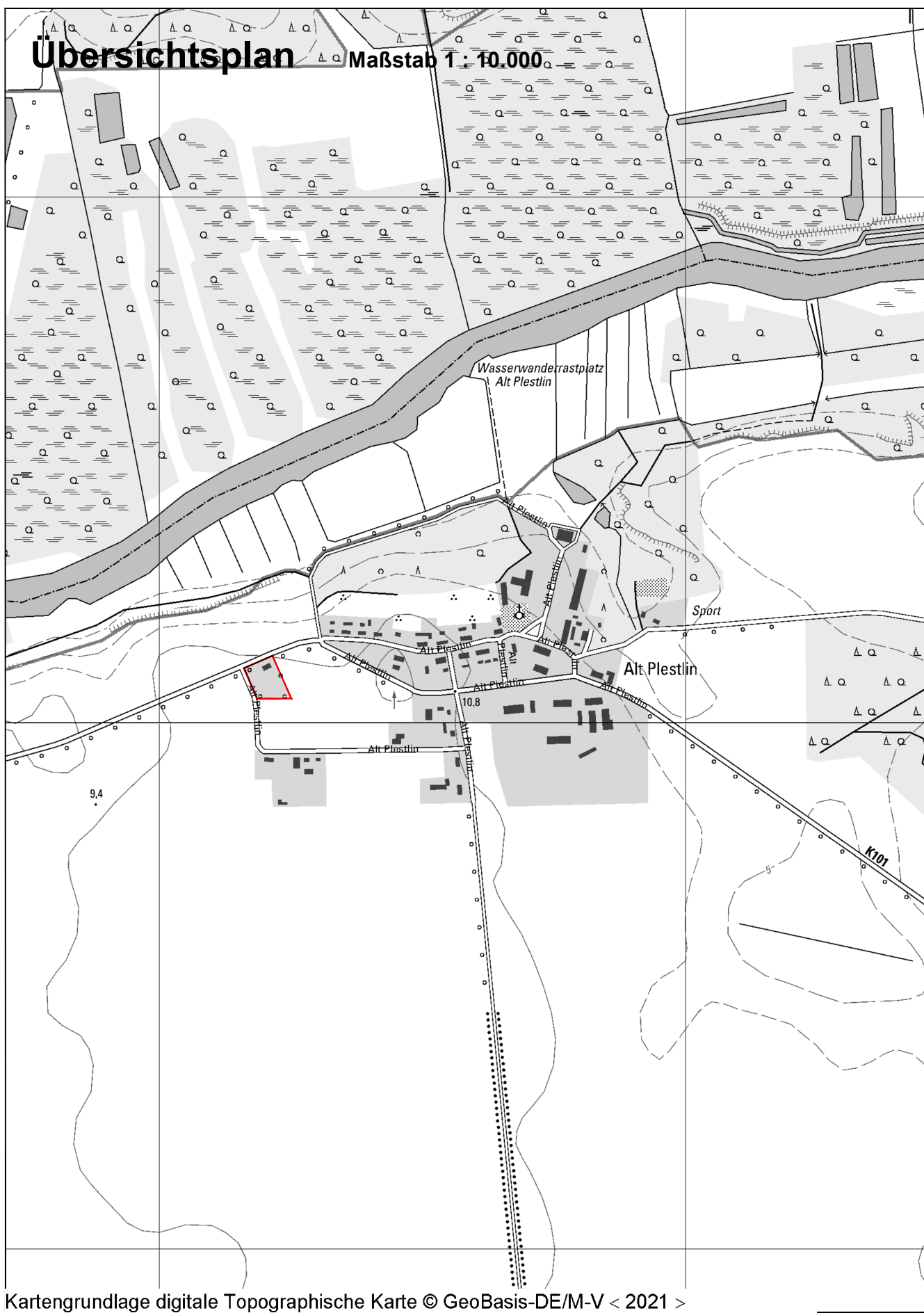
Bürgermeisterin

- Die Genehmigung 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 durch Abdruck im Jarmener Informationsblatt Nr. 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 in Kraft getreten.

Bentzin, den

Siegel

Bürgermeisterin



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

Stand: Vorentwurf November 2021

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann