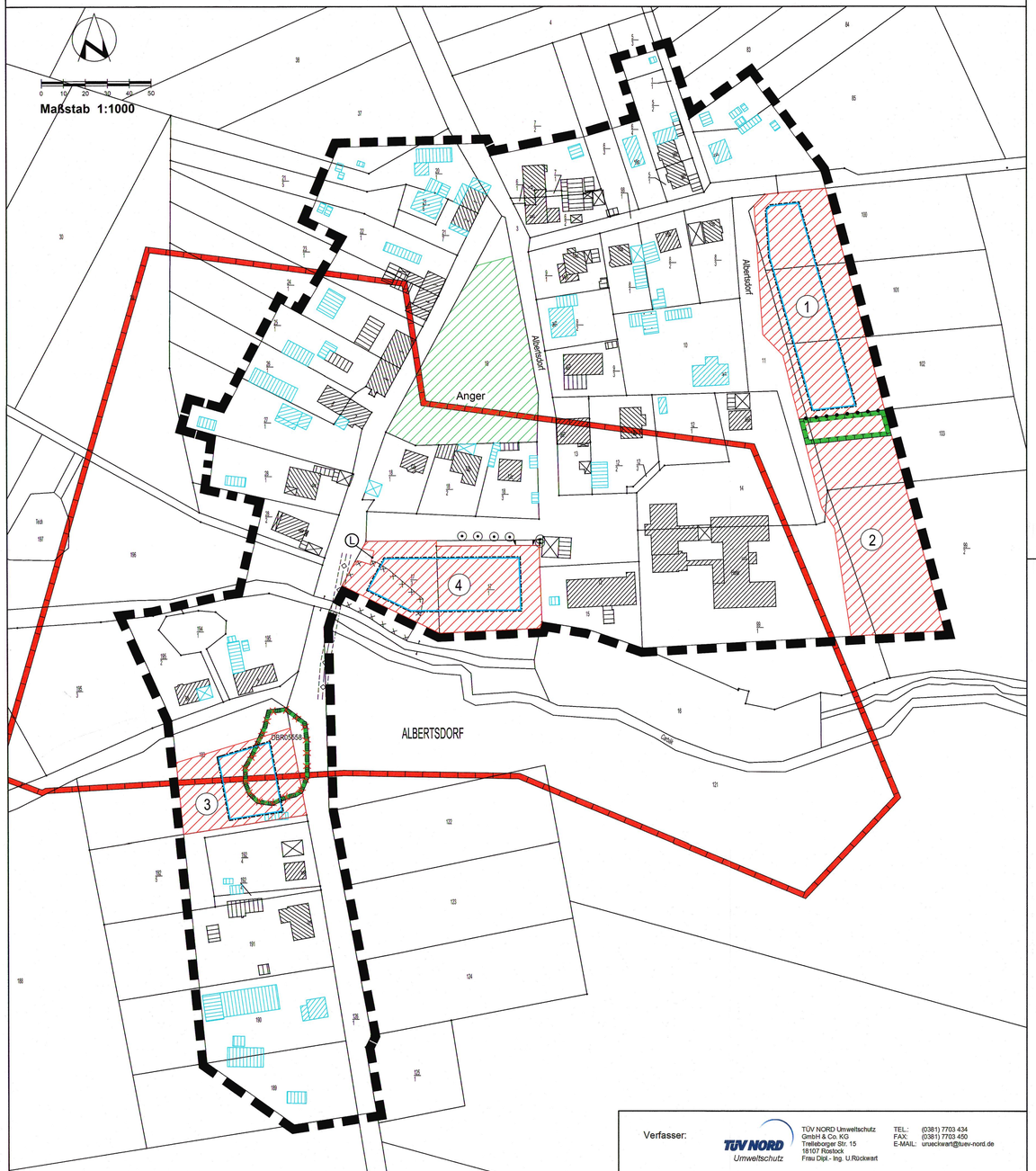
SATZUNG ÜBER DIE KLARSTELLUNG UND ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS ALBERTSDORF DER GEMEIMNDE BENTWISCH



Verfasser:
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: uruckwart@tuev-nord.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB)
- 1 Ergänzungsfläche mit Nummerierung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- Baugrenze (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Grünfläche Zweckbestimmung „Anger" (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) sowie Abs. 1a BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 Satz 2 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN auch für den Klarstellungsbereich und außerhalb der Satzung

- Klarstellungsflächen
- Flurstücksgrenzen
- 7/2 Flurstücksbezeichnungen
- vorhandene hochbauliche Anlagen
- ergänzte hochbauliche Anlagen
- Umgrenzung von Flächen mit Bodendenkmalen, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann, sofern die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. (§ 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Trinkwasserleitung DN 100 AZ mit beidseitigem Schutzstreifen von 2 m
- L Löschwasserentnahmestelle
- Erhaltenswerte Bäume einer gesetzlich geschützten Baumreihe (§ 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB und § 19 NatSchAG M-V)
- durch Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock entfallendes, früher gesetzlich geschütztes Biotop
- Ein- und Ausfahrtbereich

SATZUNG

der Gemeinde Bentwisch über

1. die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB),
2. die Ergänzung dieses Gebiets durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.07.2018 folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Albertsdorf der Gemeinde Bentwisch erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Albertsdorf der Gemeinde Bentwisch (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) umfasst die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte festgesetzten Geltungsbereichs liegen.

(2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Festsetzungen für die Ergänzungsflächen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 und 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 und Abs. 1a BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf den Ergänzungsflächen getroffen:

(1) Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(2) Die Dächer der Hauptgebäude sind nur mit festen Baustoffen einschließlich Dachpappe (feste Bedachung) herzustellen. Die Verwendung von Reet- oder Schilfdächern ist unzulässig. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr.1 LBauO M-V)

(4) Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Siedlungsgehölz anzupflanzen. Je 100 m² Fläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Auf der verbleibenden Fläche sind in einem Raster von 1,50 m mal 1,50 m heimische, standortgerechte Sträucher, Qualität 60 – 100 cm, zu pflanzen. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzzaun zu schützen. Es ist eine Entwicklungspflege von 3 Jahren durchzuführen. Die Maßnahme ist dem Eingriff auf der Ergänzungsfläche 2 zugeordnet. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(5) Der Ausgleich zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft für die Ergänzungsflächen 1 und 2 im Umfang von 5.983 Flächenäquivalenten erfolgt durch den Erwerb von Anteilen an dem Ökokonto DBR-004 Fresendorf (Ergänzungsfläche 1 = 3.508 m² und Ergänzungsfläche 2 = 2.475 m² Flächenäquivalent). Der Erwerb der Ökopunkte ist mit Einreichen des Bauantrages durch den Grundstückseigentümer bzw. durch dessen rechtlichen Nachfolger nachzuweisen. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(6) Der Ausgleich zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft für die Ergänzungsfläche 3, einschließlich der Kompensation für die Beseitigung des geschützten Feldgehölzes DBR05558 (Gemarkung Albertsdorf, Flur 1, Flurstück 193/2), erfolgt durch Anpflanzung einer naturnahen Feldhecke von mindestens 2.025 m² auf dem Flurstück 440 und 448 der Flur 1 der Gemarkung Groß Kussewitz (externe Ausgleichsmaßnahme). Auf den Flurstücken sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher in 7 Reihen mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Abstand von 1,00 m in den Reihen zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Sträucher in Baumschulqualität, mindestens 2 x verpflanzt, 60-100 cm und Bäume als Heister H 150-200 cm zu verwenden. Der Ausgleich ist dann erfolgt, wenn diese Anpflanzung nach 3 Jahren erfolgreich angewachsen ist. Die Anpflanzung ist durch einen Wildschutzzaun zu sichern. Dieser ist nach spätestens 7 Jahren, soweit die Anpflanzung dann gegenüber Wildverbiss gesichert erscheint, auf Kosten des Grundstückseigentümers zu entfernen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme hat spätestens bis zum Ende der nächsten Pflanzperiode nach begonnener Umnutzung zu erfolgen. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(7) Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft für die Ergänzungsfläche 4 wird auf einer Teilfläche des Flurstückes 2 (Flur 1, Gemarkung Albertsdorf) eine naturnahe Wiese angelegt. Dazu sind insgesamt 2.042 m² der heute als Acker genutzten Fläche entlang des Nordrandes der Ortslage aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzusäen. Die Fläche ist dauerhaft mindestens alle zwei Jahre zu mähen. Maximal zulässig sind zwei Mähgänge pro Jahr nach dem 1. Juli und dem 15. September. Die Fläche ist durch Spaltpfähle, Findlinge o.ä. optisch von der Ackerfläche abzugrenzen. Eine Umsetzung der Maßnahme in Abschnitten, je nach Eingriff, ist zulässig.
Für die Bebauung auf dem Flurstück 17/1 müssen 60 %, für das Flurstück 17/3 40 % der Anlage einer naturnahen Wiese auf einer heutigen Ackerfläche am Nordrand der Ortslage Albertsdorf Umnutzung umgesetzt werden. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(8) Zur Vermeidung von Störungen aktiver Nistplätze von gehölzbrütenden Vogelarten dürfen die Gehölze innerhalb der Ergänzungsflächen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar gerodet werden. Sollte im Einzelfall eine Rodung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, so sind die Gehölze auf aktiv genutzte Nester von Vögeln zu überprüfen. Dies ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

(9) Zur Vermeidung von Störungen von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen in den Altbäumen sind vor den aufgrund der Verkehrssicherheit in nächster Zeit notwendigen Fällungen vorhandene Höhlungen auf eine aktuelle Nutzung zu überprüfen. Gegebenenfalls sind die Fällungen erst nach einer Aufgabe der Quartiernutzung durchzuführen. Eventuelle Vergrämungsmaßnahmen können in Abstimmung mit einem Experten durchgeführt werden. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

§ 3
In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Albertsdorf der Gemeinde Bentwisch (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Hinweise

Schmutz- und Niederschlagswasserableitung

Für die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Schmutzwassers sind abflusslose Abwassergruben oder biologische Kleinkläranlagen zu errichten. Weiterhin sind die einschlägigen Regelungen des Landeswassergesetzes (LWaG M-V) sowie der Fachsatzung des WWAV zu beachten. Die Abfuhr der Inhalte aus abflusslosen Gruben und Kleinkläranlagen wird über die Betreiberfirma des WWAV organisiert.
In der Ortslage Albertsdorf befinden sich keine Anlagen des WWAV zur Niederschlagswasserbeseitigung. Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und so dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen.
Für den Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz ist unter Umständen eine Netzerweiterung notwendig.

Regelungen nach der Wasserrahmenrichtlinie

Im Süden der Ergänzungsflächen 2 und 4 befindet sich die Wasserrahmenrichtlinie-berichtspflichtige Carbäk, Gewässer II. Ordnung Nr. 27.
Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) §§ 36 und 38 ist ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 Meter von jeglichen baulichen Anlagen, die nicht wasserwirtschaftlich gebunden sind, freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen darf nicht fest eingezäunt werden. Der Zugang zum Gewässer muss gewährleistet sein. Natürliche Uferstrukturen und dir Sohle sind vor Beschädigungen zu schützen und entstehende Schäden fach- und sachgerecht zu beheben, bzw. wiederherzustellen. Das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit ist unzulässig. Ein schadloser Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten. Sedimenteinträge in das Gewässer sind nach Baubeendigung unverzüglich zu beseitigen. Der Wasser- und Bodenverband ist in die Ausführungsplanung einzubeziehen. Der Termin der Bauabnahme ist dem Wasser- und Bodenverband mitzuteilen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.08.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen in der Zeit vom 22.11.2017 bis zum 07.12.2017 erfolgt.

2. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung durchgeführt. Die Entwürfe der Satzung über die Neuaufstellung der Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Albertsdorf der Gemeinde Bentwisch, bestehend aus dem Satzungstext und der Karte sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.12.2017 bis zum 12.01.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de/Auslegung-befindliche-Bauleitplaene-und-staedtebauliche-Satzungen nach § 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 und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen in der Zeit vom 22.11.2017 bis zum 07.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.07.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

5. Die Neuaufstellung der Satzung der Gemeinde Bentwisch über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Albertsdorf, bestehend aus dem Satzungstext und der Karte, wurde am 12.07.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.07.2018 gebilligt.

Bentwisch, 17.07.18 — Susanne Ströbing, Bürgermeisterin

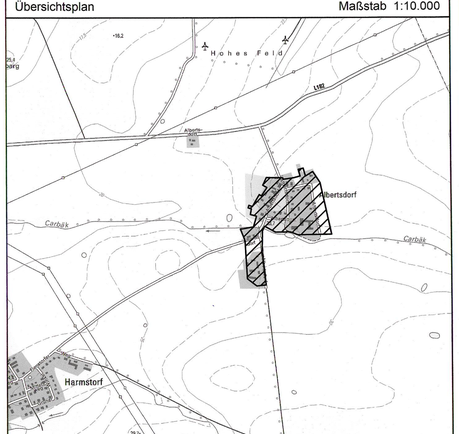
6. Die Neuaufstellung der Satzung der Gemeinde Bentwisch über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Albertsdorf, bestehend aus dem Satzungstext und der Karte, wird hiermit ausgefertigt.

Bentwisch, 17.07.2018 — Susanne Ströbing, Bürgermeisterin

7. Der Satzungsbeschluss zur Neuaufstellung der Satzung der Gemeinde Bentwisch über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Albertsdorf, bestehend aus dem Satzungstext und der Karte, sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen in der Zeit vom 25.07.2018/10.2018 bis zum 07.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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 ist mit Ablauf des 08.11.2018 in Kraft getreten.

Bentwisch, 13.11.2018 — Susanne Ströbing, Bürgermeisterin

Übersichtsplan — Maßstab 1:10.000



Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Albertsdorf

Bentwisch, Juli 2018

Susanne Ströbing
Bürgermeisterin