

# SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 23

## für das Wohngebiet "Am Silo" in Groß Kussewitz

Die von der 1. Änderung betroffenen Bereiche sind stark farbig hervorgehoben.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 341) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch am ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 für das Wohngebiet „Am Silo“ in Groß Kussewitz, die Flurstücke 70/7, 70/9 (tw.), 73/11, 75/9, 75/12 der Flur 1, Gemarkung Groß Kussewitz umfassend im Bereich des früheren Gutshauses zwischen der Eschenstraße (Landesstr.182) im Norden, der vorhandenen Bebauung entlang der Straße *Am Park* im Nordosten, der Parkanlage M Südosten, landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten und der vorhandenen Bebauung entlang der Eschenstraße im Nordwesten bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

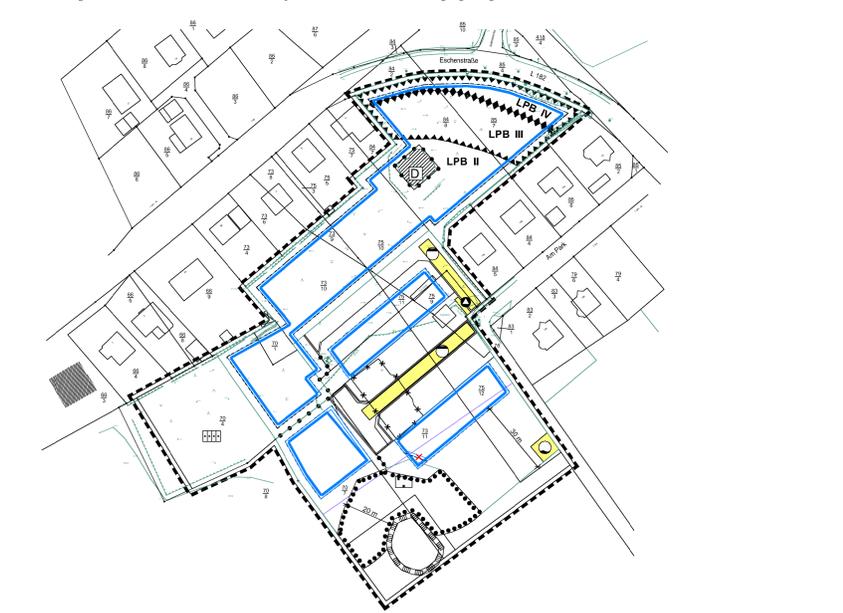
### Planzeichnung Teil A 1

für Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen; Grünflächen; Verkehrsflächen; oberirdische Entsorgungsanlagen; Flächen für Wald; Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Denkmalschutz



### Planzeichnung Teil A 2

für Festsetzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und unterirdische Versorgungsanlagen



### Text Teil B

geplante Änderungen sind stark farbig hervorgehoben

TEXTUELLE FESTSETZUNG (RECHTSGRUNDLAGE)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 13a BauNVO)

- In den allgemeinen Wohngebieten sind die Arten der Nutzung:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbesallgemein zulässig.
- Die Art der Nutzung:
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungenkönnen ausnahmsweise zugelassen werden.
- Die Arten der Nutzung:
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellenwerden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Ferienwohnungen gehören zu den nicht störenden Gewerbebetrieben und sind im Bereich WA 1.1 und 1.2 allgemein ausnahmsweise zulässig. Maximal-sind dort-50%-der zulässigen-Wohnheiten-als-Ferienwohnungen-zulässig-und-Es sind insgesamt nicht mehr als 6 Ferienwohnungen zulässig.

In WA 2.1 und 2.2 sind Ferienwohnungen unzulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

#### 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2.2 ist nur ein zusammenhängender Baukörper zulässig. Dieser ist mittig in der Sichtachse aus der Straße *Am Park* auf dem Grundstück anzuordnen. Der Baukörper darf mit der straßenseitigen Gebäudeseite eine Länge von 18 m nicht überschreiten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind von diesen Regelungen nicht betroffen.

#### 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10 BauGB i.V.m. § 20 LwaldG M-V und § 2 Satz 1 WabstVO M-V)

Innere des allgemeinen Wohngebiets-WA-2.1-können-außerhalb-der-festgesetzten-Baugrenzen-im-rückwärtigen-Grundstücksbereich-auch-in-dem-gemäß-§-20-LwaldG-M-V-einzuhaltenen-Waldabstands-sind-überdachte-und-nicht-überdachte-Stellplätze-und-Garagen-mit-ihren-Zufahrten-sowie-Nebenanlagen-im-Sinne-des-§-14-BauNVO-zulässig. Der-Abstand-dieser-Anlagen-zum-Wald-soll-jedoch-mindestens-12-Meter-betragen.

- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das gilt auch im gemäß § 20 LwaldG M-V einzuhaltenen Waldabstand. Der Abstand überdachter und nicht überdachter Stellplätze und Garagen sowie von Nebenanlagen zum Wald muss mindestens 12 Meter betragen.
- Auf der Baugrubenfläche innerhalb des gemäß § 20 LwaldG M-V einzuhaltenen Waldabstands sind direkt an das Wohngebäude anschließende, nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m inklusive deren Abtretnungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Außerhalb des Waldabstands bleiben die Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO unberührt.

#### 4. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

Maßnahmen zur Vermeidung und vorzuzogene Ausgleichsmaßnahmen

- Amphibien  
Das Kleingewässer im GutsPark (Biotop) stellt nach derzeitigem Kenntnisstand ein Habitat für Kammmolch, Teichmolch und Vertreter des Grünfroschkomplexes dar. Es ist zu erhalten in einem Radius von 20 Metern um das Kleingewässer (Gemessen ab Böschungsoberkante) ist der GutsPark vollständig zu erhalten, um den Charakter des Landschaftsraumes zu erhalten und dessen potentielle Nutzung als Winterquartier weiterhin zu gewährleisten. Ein Versetzen oder Fällen von Bäumen bzw. die Entnahme von Totholz sind hier nicht zulässig. Maschinelle Befahren der zu rodenden Grünflächen ist zur Zeit der Winterruhe nicht zulässig.  
Das Einwandern der Tiere in das Kleingewässer im zeitigen Frühjahr ist zu gewährleisten. Der zu berücksichtigende Zeitraum liegt innerhalb des Zeitfensters Anfang März bis Mitte/Ende April und wird zuvor, wetterabhängig durch eine sachverständige Person festgelegt. Im determinierten Zeitraum sind vorhandene Baufflächen mit einem Amphibienschutzzaun mit Fangemern abzugrenzen. Die tägliche Kontrolle der Eimer und das Umsetzen der Tiere in Richtung Laichgewässer müssen gesichert sein. Der Amphibiensaun für den Schutz der rückwärtigen Einzelrieten ist bis Ende September vor Ort zu belassen, wobei der Zaun im Frühjahr die Einwanderung und ab dem Sommer die Abwanderung gewährleisten muss. Bei kleineren Baufflächen kann in Abstimmung mit einer sachverständigen Person auch ein Amphibiensitzzaun zum Einsatz gebracht werden, der schräg zur Bauffläche und diese seitlich überragend aufgestellt wird, sodass die Amphibien daran vorbeigleiten werden.  
Bodenarbeiten und Vegetationsentnahme sind südlich einer gedachten senkrechten Linie zwischen-Mittelpunkt-des-Gutshauses-in der als naturnahe Grünfläche festgesetzten privaten Grünfläche und dem angrenzenden Feld im Winterzeitraum zu vermeiden. In Absprache mit einer ökologischen Baubegleitung können einzelne Bäume entnommen bzw. Totholz versetzt werden (außerhalb der 20-Meter-Pufferzone um das Kleingewässer). Innerhalb der 20-Meter-Pufferzone ist in Absprache mit einer ökologischen Baubegleitung eine leichte Auflichtung des Bestandes im Bereich der Kronen südlich des Kleingewässers zur besseren Belichtung des Biotops zulässig. Eine Entnahme der Bäume sollte frühestens zu Beginn der Wanderungszeit (voranschließlich Februar, jährlich entsprechend der Witterung zu entscheiden) und spätestens Ende Mai erfolgen, um dort überwinternde Tiere nicht zu gefährden. (Aus Gründen des Bodenschutzes ist jedoch der früheste Zeitpunkt zu wählen). Die Auflichtung des Gehölzbestandes stellt einen Eingriff dar und bedarf der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.
- Europäische Vogelarten  
Die Entnahme von Vegetation ist außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also zwischen Oktober und Februar zurückzuführen. Bei der Abnahme von Bäumen ist grundsätzlich zu prüfen, ob sich dort Brutstätten befinden und wenn ja, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Genehmigung für die Beseitigung zu beantragen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird dann auch über die Schaffung von Ersatzquartieren befunden.

#### 4.3 Die im ehemaligen Gutshaus vorgefundenen Brutplätze befinden sich im Bereich der frei zugänglichen Räumlichkeiten des Gebäudes und sind direkt durch die geplante Abbruchmaßnahme betroffen. Die Gefahr der Zerstörung von Gelegen oder Brutten besteht nicht, wenn der Abbruch im Zeitraum außerhalb der Brutzeiten der Brutvögel stattfindet. Um die Funktionalität der Fortpflanzungsstätten zu erhalten, ist die Schaffung von Ersatzbrutplätzen notwendig. Die Aufhängung von entsprechend geeigneten Nistkästen dient dem kontinuierlichen Erhalt der ökologischen Funktion der Lebensstätten von höhlenbewohnenden Brutvögeln im räumlichen Zusammenhang. Der Ersatz von Bruthöhlen durch Nistkästen ist im Verhältnis 1:2 (Verlust-Ersatz) durchzuführen und hat zeitnah zur Baufelderrichtung stattzufinden. Somit sind 40 Nisthilfen für Raufschwäbchen und Kästen für Hausrotschwänze zu ersetzen. Die Nisthilfen sind in der näheren Umgebung in mindestens 2 m Höhe anzubringen.

#### 4.4 Die Baufelderrichtung bzw. der Abriss des Gutshauses ist nach den Vorgaben des § 39 Abs. 9 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres, d.h. außerhalb der Hauptbrutzeit der Arten durchzuführen. Beim Abriss des Gutshauses ist zur Sicherstellung der Nichtbesetzung vorgefundener Quartiere eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

#### 4.5 Fledermäuse Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden in Höhlen oder Spaltenquartieren durch Fledermäuse festgestellt. Es wird jedoch empfohlen, für die potenzielle Nutzung großer Laubbäume (ab 30 cm Durchmesser in 1 m Höhe), die im Zuge des Vorhabens entfernt werden, einen pauschalen Ausgleich zu erbringen. Dieser ist durch Installation von zwei Spaltenquartieren pro Baum im Fassadenbereich von Gebäuden im nahen Umfeld um den Vorhabenstandort, ersatzweise auch an Bäumen, durchzuführen. Für potentielle Quartiere im Silo ist ein pauschaler Ausgleich von 4 Spaltenquartieren für Zwergfledermäuse zu erbringen. Die Entnahme der Bäume ist im Winterzeitraum (Oktober bis Februar) durchzuführen, in welchem mögliche Sommerquartiere nicht von Fledermäusen besetzt sind. Des Weiteren ist bei der Entnahme der Bäume eine ökologische Baubegleitung durch einen Sachverständigen erforderlich, um eventuelle Quartiere festzustellen, einen Ausgleich in Ersatzquartiere zu transportieren, und ggf. betroffene überwinternde Fledermäuse sofort in Ersatzquartiere zu transportieren.

#### 4.6 Um eine ungewollte Tötung von Fledermäusen zu verhindern und den Eingriff für die Tiere so gering wie möglich zu halten, ist im Vorfeld der Abbrucharbeiten des ehemaligen Gutshauses eine erneute Kontrolle des Gebäudes durchzuführen.

Die Abbrucharbeiten müssen in Begleitung und mit fachlicher Beratung durch eine ökologische Baubegleitung stattfinden.

Der Baubeginn ist außerhalb der Winterruhe, d.h. nicht in die Zeit von Oktober bis März zu legen und hat erst nach Beendigung der Frostperiode (ca. 10°C in den Nächten) erfolgen.

Als Ersatzmaßnahme für den Verlust der verschiedenen Quartiere gebäudebewohnender Fledermäuse sind in der näheren Umgebung Fledermauskästen im Verhältnis 1:2 bzw. 1:5 (Verlust-Ersatz) (mindestens 16 Kästen Sommerquartiere und 5 Winterquartiere) an jeweils einem Baum anzubringen. Die Planung und Lage ist mit ökologischer Baubegleitung abzustimmen.

Zur Abklärung der Brutvögel sind in diesem Zuge insgesamt 8 Vogelnistkästen anzubringen.

Die ökologische Baubegleitung ist bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten einzubeziehen, um die Arbeiten in den entsprechenden Bereichen ausreichend zu begleiten. Die Durchführung aller Maßnahmen ist ebenfalls mit einer ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

#### 4.8 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind je Hausgarten-der-gärtnerischen-Nutzung-entsprechende-bauliche-Anlagen-mit-einer-Grundfläche-von-insgesamt-20-m²-und-einer-Höhe-von-3-m-zulässig. Davon darf die Grundfläche eines Gebäudes je Hausgarten-10-m² nicht überschreiten.

Auf den festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung „Hausgarten“ dienen, zulässig. Die maximale Höhe der zulässigen baulichen Anlagen beträgt 3 m über der jeweiligen Hausgartenfläche. Der Bezugspunkt ist die vorgedungene Geländeoberfläche, Aufschüttungen unter baulichen Anlagen sind ausgeschlossen.

Die Grundfläche der zulässigen baulichen Anlagen darf je Hausgarten 4% der jeweils festgesetzten Hausgartenfläche nicht überschreiten.

Auf den Hausgartenflächen sind folgende Anlagen unzulässig:

- bauliche Anlagen, die der Übernachtung dienen,
- Stellplätze, Garagen und Carports,
- Müllsammelstellen,
- WC-Anlagen.

#### 4.9 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets-WA-2.1-sind-an-den-in-der-Planzeichnung-(Teil A1)-festgesetzten-Stellen-zwei-großkronige-Eichen-(Quercus-robur)-mit-einem-Stammumfang-von-100-cm-in-1-m-Höhe-als-Hochstamm-3-x-verpflanzt-mit-Ballen-mit-Pflanzgrube-1-x-1-x-1-m-Tiefenlockerung-zusätzliche-0,20-m-und-Dreibeckensystem-mit-Versäuerung-anzupflanzen-und-dauerhaft-zu-erhalten. Die Bäume stehen die Ersatzpflanzung für die zur Fällung vorgesehene Eiche im Baugelb-WA-2.1 dar. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fällung der Eiche vorzunehmen und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Als Ersatzpflanzung für die gefällte Eiche im Baugelb WA 2.1 wird das Anpflanzen von zwei großkronigen Laubbäumen südlich von Baufeld 2.2 festgesetzt. Die Standorte sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Es sind zu verwenden:

- Baumart je 1 Blaubuche und Spitzahorn,
- Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen
- Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe

Die Pflanzgrube muss mindestens 1,0x1,0x1,0 m groß sein mit zusätzlicher Tiefenlockerung von 0,20 m. Die zu pflanzenden Bäume sind mittels Dreibeckensystem mit Versäuerung zu sichern. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die Pflanzgrube muss mindestens 1,0 x 1,0 x 1,0 m groß sein mit zusätzlicher Tiefenlockerung von 0,20 m. Die zu pflanzenden Bäume sind mittels Dreibeckensystem mit Versäuerung zu sichern. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

#### 4.10 Beiderseits der Verkehrsfläche Nr. 1 sind jeweils 6 kleinkronige, standortgerechte Bäume einer Art anzupflanzen. Es sind zu verwenden:

- Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen
- Stammumfang 14-16 cm gemessen in 1 m Höhe

Die Pflanzgrube muss mindestens 1,0 x 1,0 x 1,0 m groß sein mit zusätzlicher Tiefenlockerung von 0,20 m. Die zu pflanzenden Bäume sind mittels Dreibeckensystem mit Versäuerung zu sichern. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

#### 5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerehalb der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gelten die Festsetzungen 5.1 bis 5.5

#### 5.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109\* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schallleistungs-Maße gemäß Tabelle 9 der DIN 4109\* eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109\*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel d(BA)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R <sub>w,ext</sub> in dB	Bettenträume in Krankenzimmern und Sanatorien	Bettenträume in Krankenzimmern und Sanatorien	Bettenträume in Krankenzimmern und Sanatorien
I	bis 55	35	35	35	35
III	56-60	35	35	35	35
IV	61-65	40	40	40	40
	66-70	45	45	45	45

#### 5.2 Schlafräume und Kinderzimmer sind entweder nur auf der von der Eschenstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig oder durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen zu schützen, die mit einem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechend Einfüßungs-dämpfungsmaß ausgestattet sind.

5.3 Für lärmabwändige Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.1.1 der DIN 4109\* ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

5.4 Terrassen und Außenwohnbereiche sind nur auf der von der Eschenstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

5.5 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder durch Änderung der immissionsrelevanten Situation vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 5.1 bis 5.3 abgewichen werden.

#### 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBAuO M-V)

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 ist über den beiden zwingend festgesetzten Vollgeschossen ein nutzbares Dachgeschoss auszubauen, das abwärts als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschosse nur als Staffageschoss zulässig. Über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss sind keine weiteren Geschosse zulässig.

Die durch Rücksprung entstehenden Dachflächen auf der Ebene des Staffageschosses können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden.

6.2 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche Nr.1 sind als Laubhecke aus heimischen Arten, schmiedeeiserner Zaun oder Holzzaun und bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Andere Zaunarten sind nur in Verbindung mit und innerhalb von Laubhecken zulässig.

6.3 Die Dächer aller Gebäude sind nur mit festen Baustoffen, einschließlich Dachpappe (feine harte Gedächtpappe) herzustellen. Die Verwendung sogenannter weicher Materialien zur Dachendeckung, wie z.B. Reet oder Schilf, ist unzulässig.

6.4 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

6.5 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBAuO M-V handelt, wer

- in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet-WA-2.2 das als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschoss nicht als Staffageschoss errichtet,
- über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss weitere Geschosse errichtet, die das obere Geschoss in WA 2.2 nicht als Dachgeschoss ausbildet,
- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe von mehr als 1,20 m über Oberkante Gelände errichtet,
- Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche Nr.1 nicht als Laubhecke aus heimischen Arten, schmiedeeiserner Zaun oder Holzzaun errichtet bzw. andere Zaunarten nicht in Verbindung mit und nicht innerhalb von Hecken errichtet,
- die Dächer der Gebäude nicht mit festen Baustoffen, einschließlich Dachpappe (feine harte Gedächtpappe), herstellen bzw. für die Dachendeckung sogenannte weiche Materialien, wie z.B. Reet oder Schilf verwendet,
- Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung schützt.

Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden.

#### Hinweise:

Immissionsschutz:  
\* Die DIN 4109, auf die in den Textlichen Festsetzungen 5.1-5.3 Bezug genommen wird, ist im Amt Rostocker Heide, Baumt, Eichenallee 20 in 18182 Gebensande einsehbar.

Waldersatz  
Der Bebauungsplan sieht die Inanspruchnahme von Waldfleichen in einer Größe von 4.445 m² vor. Gemäß § 15 Satz 1 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) ist der Antragsteller verpflichtet, die nachteiligen Folgen einer Waldumwandlung auszugleichen. Da eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche nach Lage und Größe nicht zur Verfügung steht, soll der erforderliche Ausgleich durch den Erwerb von Waldplätzen erbracht werden. Eine entsprechende Reservierung liegt vor.

Bodendenkmalspflege  
Als Plangrundlage des Bebauungsplans sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Dennoch sind Funde jederzeit möglich.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden (auffällige Bodenverfärbungen), gelten die Bestimmungen des § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle in unverändertem Zustand bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Die Verpflichtung ertönt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Plangrundlage  
Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan mit Stand vom 30.05.2017 und vom 28.11.2017 des Ingenieurbüro Lorenz, Vermessung und Kartenwesen, Am Hechtgraben 15 in 18147 Rostock

Lage- und Höhenplan im Lagenetz ETRS 89 UTM, Höhenbezug DHHN 92

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.11.2020.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 04.03.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 und den Entwurf der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.23 der Gemeinde Bentwisch und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20a in 18182 Gebensande sowie durch Einstellung im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de unter der Rubrik *Auslegung befindliche Baupläne* öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht festgrieh abgegebene Stellungnahmen nicht berücksichtigt werden müssen, vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.23 der Gemeinde Bentwisch aufgefordert worden.

6. Die Gemeindevertretung hat die festgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.23 der Gemeinde Bentwisch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von den Gemeindevetretoren als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

8. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Bentwisch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

9. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Bentwisch 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 Aushang 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 Erteschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung in der Fassung der 1. Änderung ist am ..... in Kraft getreten.

Bentwisch, ..... Seigel ..... Andreas Krüger  
Bürgermeister

Bentwisch, ..... Seigel ..... Andreas Krüger  
Bürgermeister