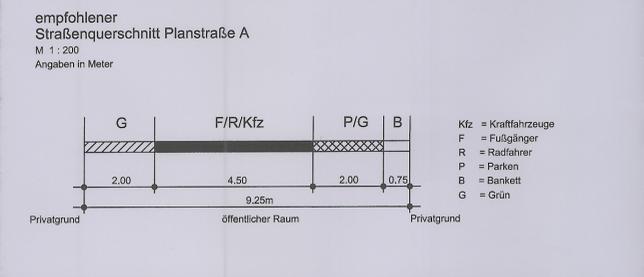
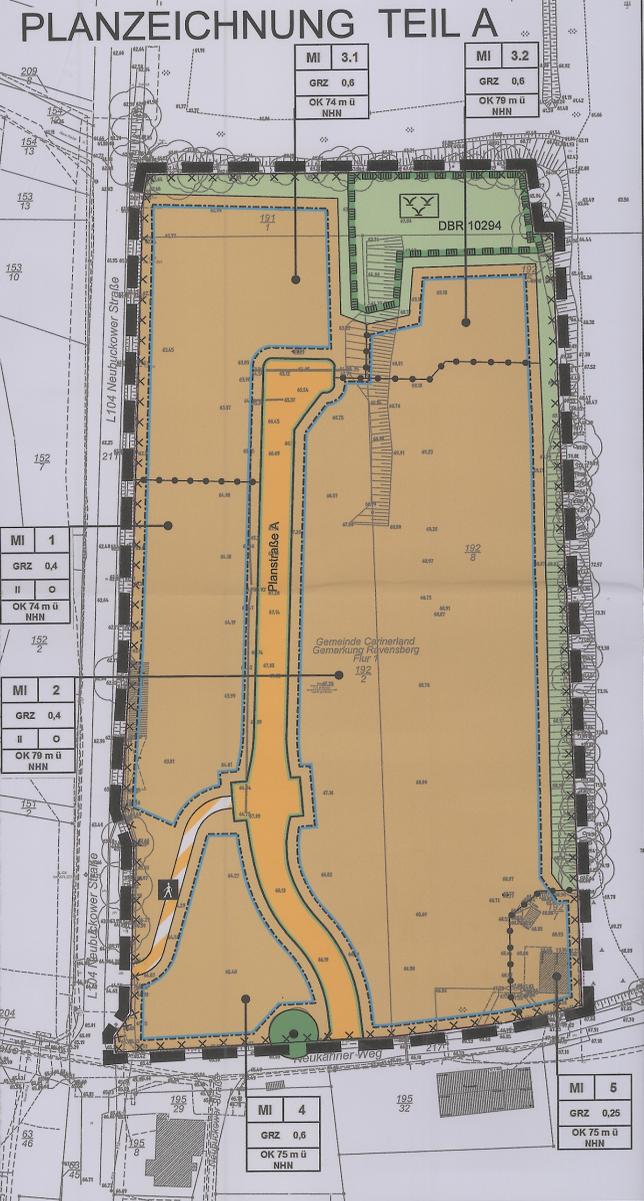


SATZUNG DER GEMEINDE CARINERLAND ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 in Ravensberg, für das Gelände des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - BauNVO- in der Bekanntmachung 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, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
 - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie

- GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
- Zweckbestimmung:**
- naturbelassene Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts – geschütztes Biotop (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- 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 Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

- II. KENNZEICHNUNGEN**
- vorhandene Höhe nach NHN
 - Nummer des Baugebietes
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung
 - vorhandene hochbauliche Anlage

TEIL B TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Mischgebiete (MI)** (§ 6 BauNVO)
- Allgemein zulässig sind in den Mischgebieten:**
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:**
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten.
- (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

- 2. Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB)
- 2.1 Für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) ist die Höhenlage nach NHN (Höhenbezug DHHN 92) maßgebend (Gegenstand der Kartengrundlage).
- 2.2 Die festgesetzten Oberkanten Gebäude dürfen um technisch bedingte Anlagen (Abluftanlagen, Antennen, Blitzschutzanlagen u.ä.) um maximal einen Meter überschritten werden.
- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

Biotopschutz

3.1 Innerhalb des Plangebiets 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 Baufeldberaumung und der Bautätigkeiten durch einen Biotopschutzzaun abzugrenzen. Die Durchführung der Maßnahme erfolgt nach DIN 18920 und RAS-LP 4. Die geschützten und wertvollen Biotopstrukturen, wie das Mesophile Laubgebüsch, der Ruderalisierte Halbtrockenrasen und die Strauchhecke mit Übersicherung sind durch einen mobilen Zaun aus Polyestergeflecht an verzinkten Halteposten oder einen Stabgleiterzaun während der Bauarbeiten zu schützen. Die Aufstellung der Zaune erfolgt möglichst vor der Baufeldfreimachung. Die Vegetationsflächen dürfen nicht durch beim Baustellenbetrieb anfallende pflanzen- und bodenschädigende Stoffe, z. B. Lösemittel, Mineralöle, Farben, Zement o. a. verunreinigt werden.

Artenschutz

VAR 1: Ökologische Bauüberwachung der Fäll- und Abrissarbeiten

3.2 Die Fäll- und Abrissarbeiten sollen im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung begleitet werden, um Störungen, Verletzungen und Verluste von Individuen (Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Brutvögeln) zu vermeiden. Dabei ist insbesondere auf Exemplare im Unterholz, lockeren Laub oder Erdspalte sowie in Bäumen und Gebäudespalten sowie Dachbereichen zu achten.

ACEF 1: Aufwertung des Lebensraums der Zauneidechse durch Lesesteine und Totholz an einem sonnenexponierten Standort

3.3 Der Lesesteinhaufen ist im Bereich der Vorkommen der Zauneidechse in einem Umfang von ca. 13 m² zu errichten. Sonnenexponierte Standorte sind dabei zu bevorzugen und die Versteckmöglichkeiten zumindest in Teilbereichen offen zu halten. Die Funktionsfähigkeit des Populationsraums der Art bleibt damit erhalten.

VAR 2: Aufstellen von temporären Reptilienleiteinrichtungen zum Schutz der Zauneidechse

3.4 Vor Beginn der Baufeldfreimachung ist ein temporärer Reptilienleiteinrichtungen an der Baufeldgrenze im nordöstlichen Bereich zu errichten, so dass Zauneidechsen nicht in das Baufeld zur Winterruhe einwandern können. Erhalt der Leiteinrichtung für die Dauer der Baumaßnahme. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist die Kontrolle der zeitweiligen Errichtung, die Funktionalität vor und während der gesamten Bauzeit sicherzustellen.

VAR 3: Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutvögel

3.5 Die Baufeldfreimachung ist nach den Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 30. September und 01. März, d.h. außerhalb der Brutzeit der Arten durchzuführen. Bei einer geplanten Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeit ist das gesamte Baufeld im Vorfeld durch einen Gutachter auf das Vorhandensein von Brutvogelgelegenheiten, -nestern und -individuen zu untersuchen und der Baubeginn bei positivem Fund auf den 01.10. zu verschieben.

ACEF 2: Ersatz von Quartieren Reptilienleiteinrichtungen zum Schutz der Zauneidechse

3.6 Es sind potenzielle und vorhandene, größere Quartiere, die als Wochenstube sowie kleinere Höhlenquartiere, die als Tagesversteck dienen in Form von Fledermauskästen auszugleichen. Die Ermittlung der benötigten Fledermauskästen erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bzw. der Kartierung.

Ausgleichsmaßnahme VAR 3: Anbringen von Nistkästen für Brutvögel

3.7 Bei Nachweisen eines Brutplatzes erfolgt der Ersatz von Bruthöhlen im Verhältnis 1: 2 (Verlust: Ersatz), dabei werden eine Auswahl verschiedener und langlebiger Kästenmodelle (unterschiedliche Volumina, unterschiedliche Größe der Einflugöffnung (26-28 mm, 32-35 mm, 40-45 mm) genutzt.

- 4. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
- 4.1 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. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 4.2 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 Meter über Oberkante Gehweg nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 4.3 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 3.1 bis 3.2 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 500.000 Euro belegt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)

Hinweise

Ersatzmaßnahme Ökokonto „Obstsortensammlung Waldeshöhe“

Als Ersatzmaßnahme für den Ausgleich des naturschutzfachlichen Eingriffs durch das Vorhaben wird das Ökokonto „Obstsortensammlung Waldeshöhe“ herangezogen. Die Fläche des Ökokontos befindet sich in der Gemarkung Dargitz, Flur 1, Flurstück 89.

Auf der ursprünglich intensiv genutzten Ackerfläche wird der Ausbau der Obstsortensammlung umgesetzt. Die Fläche ist ca. 4,7 ha groß, davon werden 1,2 ha als Verschulungsfläche und 3,5 ha als Daueranlage genutzt. Die Fläche bietet Platz für ca. 630 Halbstamm-bäume und 470 Buschbäume und ist dem Erhalt besonders alter Sorten und regionaler und lokaler Obstsorten des Baltischen Raums gewidmet. Die Bewirtschaftung der Fläche wird durch den Landwirtschafts- und Landschaftspflegebetrieb „Guter Heinrich“ umgesetzt und dient der Erweiterung der bereits bestehenden Obstsortensammlung, die derzeit ca. 650 Apfelsorten umfasst.

Das Kompensationserfordernis der Eingriffe von 3.099 m² wird dem noch zur Verfügung stehenden Kompensationsflächenäquivalenten von 59.293 KfA m² des Ökokontos „Obstsortensammlung Waldeshöhe“ abgebucht.

Trinkwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Kremplin. Die Schutzzonenbestimmungen sind einzuhalten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 39 Abs. 1 WHG ist bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Friedhelm Bock, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Straße der Einheit 07 in 17309 Jatznick, im Lagenetz GK 42/83 3^o Kr, Höhenbezug DHHN 92, mit Stand vom 09.10.2017.

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 _____ bis zum _____ durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Abdruck in dem Ostsee Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Carinerland, am _____ erfolgt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- 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 _____ während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet unter <https://www.neubukow-salzaff.de/oeffentliche-auslegung-bebauungsplanung/> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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.neubukow-salzaff.de/oeffentliche-auslegung-bebauungsplanung/>, am ortsüblich 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 _____ die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.
- Der katastermäßige Bestand am _____ im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Jatznick, (Siegelabdruck) Dipl.-Ing. (FH) Friedhelm Bock
Vermessungs- u. Ingenieurbüro
ÖbVI

Neu Karin, (Siegelabdruck) Heike Chrzan-Schmidt
Bürgermeisterin

Neu Karin, (Siegelabdruck) Heike Chrzan-Schmidt
Bürgermeisterin

Neu Karin, (Siegelabdruck) Heike Chrzan-Schmidt
Bürgermeisterin

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgestellt.

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 Stille, 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.neubukow-salzaff.de/Bekanntmachungen/C3%96oeffentliche-Auslegungen-Bauaufplanung, am _____ 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 Erloschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.06.2017 (GVOBl. M-V S. 106/107), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 in Ravensberg auf der Fläche des ehemaligen KfL, südlich und westlich landwirtschaftlicher Ackerflächen, östlich der Neubukower Straße (L 104) und nördlich der Ortslage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfasser Bauleitplanung: TÜV NORD Umweltschutz

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Trafalgarer Str. 15
18107 Rostock
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart

TEL.: (0381) 7703 434
FAX: (0381) 7703 430
E-MAIL: urueckwart@tuv-nord.de

Verfasser: Umweltbericht Grünordnung und Artenschutz

PLAN AKZENT Rostock
Landschaftsarchitektur
Elke Ringel
Dehmerstraße 4
18055 Rostock

TEL.: 0381 866128-0
FAX: 0381 866128-21
E-MAIL: mail@plan-akzent.de

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



Gemeinde Carinerland
Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 2

in Ravensberg
für das Gelände des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik

- Vorentwurf -

Neu Karin, Juni 2018 Heike Chrzan-Schmidt
Bürgermeisterin