Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kneese Sondergebiet „Mosterei / Wohnen“ in Kneese Dorf

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom **14.07.2015**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch öffentlichen Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 07.10.2013 bis 16.11.2015 und auf der Internetseite des Amtes Gadebusch(**www.gadebusch.de**) am **07.10.2015** erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPIG M-V beteiligt mit Schreiben vom **13.10.2015** worden

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs vom **15.10.2015** bis **16.11.2015** im Amt Gadebusch, Am Markt 1, 19205 Gadebusch wärend folgender Zeiten:

Montag	9.00	bis	12.30 Uhr	und	13.00 bis	16.30 Uhr
Dienstag	9.00	bis	12.30 Uhr	und	13.00 bis	18.00 Uhr
Mittwoch	9.00	bis	13.00 Uhr			
Donnerstag	9.00	bis	12.30 Uhr	und	13.00 bis	16.30 Uhr
Freitag	9.00	bis	12.00 Uhr			

zu jedermanns Einsicht erfolgt.

Die öffentliche Auslegung ist durch öffentlichen Aushang an der Bekanntmachungstafel vom **07.10.2015** bis zum **19.11.2015** und auf der Internetseite des Amtes Gadebusch (**www.gadebusch.de**) am **07.10.2015** bekannt gemacht worden

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom **13.10.2015** zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am **19.01.2016** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung sowie mit dem Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlichen auszulegen.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **22.01.2016** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.01.2016** bis **29.02.2016** im Amt Gadebusch, Am Markt 1, 19205 Gadebusch wärend folgender Zeiten:

Montag	9.00	bis	12.30 Uhr	und	13.00 bis	16.30 Uhr
Dienstag	9.00	bis	12.30 Uhr	und	13.00 bis	18.00 Uhr
Mittwoch	9.00	bis	13.00 Uhr			
Donnerstag	9.00	bis	12.30 Uhr	und	13.00 bis	16.30 Uhr
Freitag	9.00	bis	12.00 Uhr			

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist durch öffentlichen Aushang an der Bekanntmachungstafel vom **19.01.2016** bis zum **10.02.2016** und auf der Internetseite des Amtes Gadebusch (**www.gadebusch.de**) am **20.01.2016** mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und
- dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 , § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am **05.04.2016** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **05.04.2016** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurden mit gleichen Datum gebilligt.
Kneese, 17.08.2016

Siegelabdruck (GEMEINDE KNEESE · LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG) — Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 2.11.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
~~Grevesmühlen~~, Rehna, 2.11.2016

Siegelabdruck (ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURIN 97 · DIPL.-ING. ULRIKE SCHIRM) — ~~Katasteramt~~ ÖbVI U. Schirm

11. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom **25.07.2016 Az: 13074040-B1-2016** mit - Hinweisen - erteilt.
Kneese, 17.08.2016

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.
Kneese, 17.08.2016

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

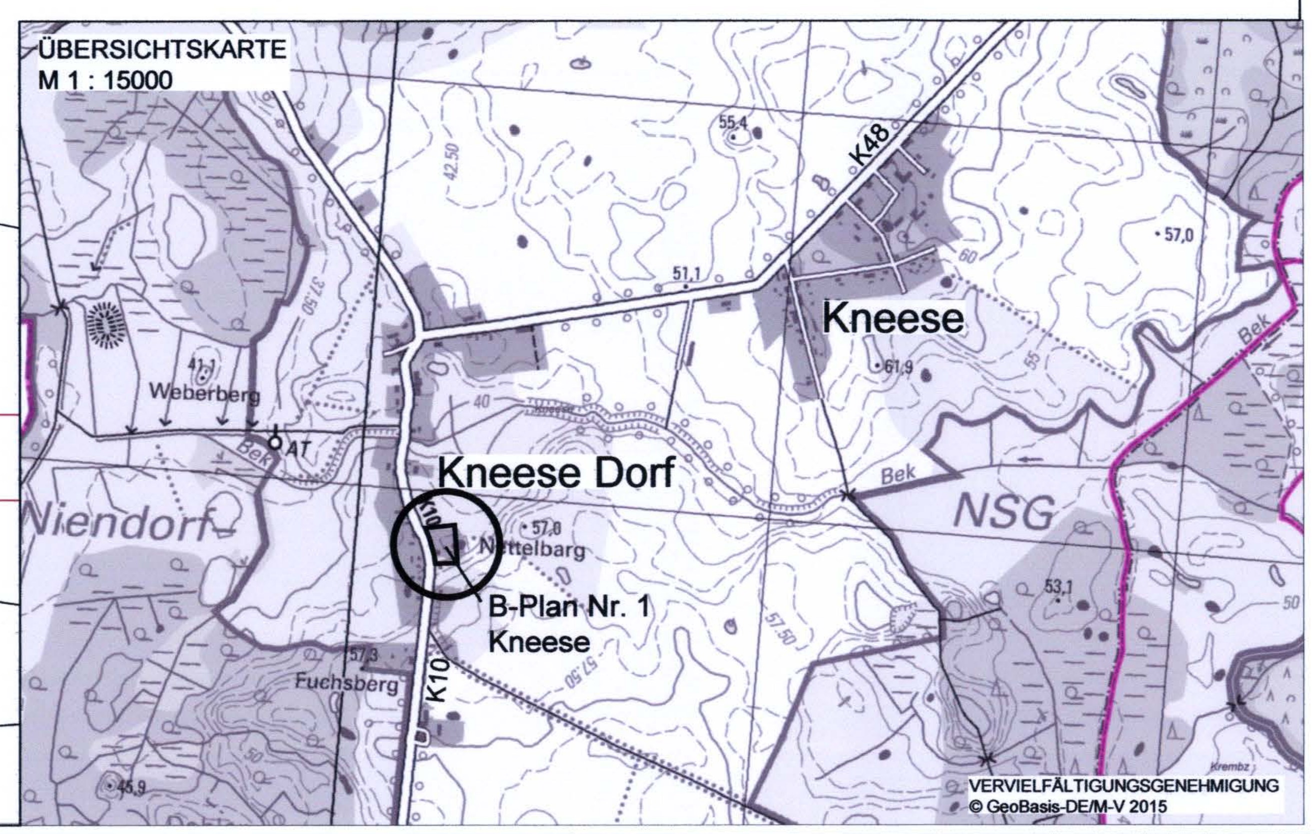
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 30 und 36), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **05.04.2016** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kneese Sondergebiet „Mosterei / Wohnen“ in Kneese Dorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Kneese, ...

Der Bürgermeister .... (Siegel: GEMEINDE KNEESE · LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG)

TEIL A - PLANZEICHNUNG



13. Die Genehmigung der Satzung 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 am 17.08.2016 gemäß Hauptsatzung durch öffentlichen Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 17.08.2016. bis zum 31.08.2016 und auf der Internetseite des Amtes Gadebusch (**www.gadebusch.de**) am 17.08.2016 bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 214, § 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 31.08.2016 in Kraft getreten.
Kneese, 07.09.2016

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

SO Mosterei/Wohnen — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Mosterei / Wohnen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
o — offene Bauweise

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

P — private Grünflächen
R — Rasen
G — Grünland

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

P — private Verkehrsflächen
Ein- und Ausfahrtsbereich
Ausfahrtsbereich

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maß- nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung
Bäume
Rodung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Erhaltung
Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze zugunsten Hofladen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

BD2 — Bodendenkmal, Veränderung möglich (§ 9 Abs. 6 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Wohn-/Neben- und Wirtschaftsgebäude
Rückbau Gebäude
unterirdische Leitung
Flurstücksgrenzen
29/1 — Flurstücksnummer
3,00 m — Bemaßung
P1/M1 — Nummerierung der Grünflächen / Maßnahmeflächen

NUTZUNGSSCHABLONE

SO Mosterei/Wohnen	I	Gebietscharakter / Geschossigkeit
o	0,6	Grundflächenzahl / Bauweise

Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient das sonstige Sondergebiet „Mosterei / Wohnen“ vorwiegend zur Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen (Mosterei), dem betrieblichen und dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen. Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:
- Zulässig sind die für den Betrieb und die Bewirtschaftung einer Mosterei erforderlichen Gebäude, technischen Anlagen, Nebengebäude und Verkehrs- und Lagerflächen, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.
- Zulässig ist ein Hofladen für den Verkauf der in der Mosterei produzierten Produkte und weiterer lokaler Produkte sowie dazugehörige Funktionsräume.
- Es sind eine Betreiberwohnung sowie Wohnungen/Unterkünfte für das Personal und Hausmeister zulässig.
- Es sind zwei Ferienwohnungen zulässig.
- Stellplätze für die Mosterei und die Ferienwohnungen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellplätze, Carports und Garagen für das betriebliche Wohnen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei Garagen und Carports zwischen der Hauptstraße und der straßenseitigen Baugrenze ausgeschlossen sind.

1.2 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf der Dachüberstand die südliche Baugrenze bis zu 0,80 m überschreiten.

1.3 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports zwischen der Hauptstraße und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

2. Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote, Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB in Verbindung mit §1a BauGB

2.1 Die private Grünfläche P 1 ist als Rasenfläche landschaftsgärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

2.2 Die private Grünfläche P 2 ist als Grünlandfläche im Bestand auf Dauer zu erhalten.

2.3 In der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 sind die Streuobstwiesen und deren abschirmende Hecken im Bestand zu erhalten und weiterzuentwickeln.

2.4 In der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 ist eine Streuobstwiese mit mind. 12 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten (gerechnet auf durchschnittlich 10 m x10 m ~ 100 m² = 1 Baum). Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung anzulegen (Pflanzen siehe Pflanzliste).

2.5 In der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M3 ist die Streuobstwiese und deren abschirmende Hecke im Bestand zu erhalten und weiterzuentwickeln.

2.6 Pflanzliste

Obstgehölze: Verbissschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen sind zulässig

3. Örtliche Bauvorschrift
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO

3.1 Für Gebäude, in denen sich Wohnungen befinden, sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig.

3.2 Als Dacheindeckung sollen nur nichtglänzende, einfarbige rote, braune oder anthrazitfarbene Dachsteine verwendet werden.

3.3 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BlmSchG

4.1 Die Betriebszeiten der Mosterei sind auf werktags von 06.00 Uhr - 22.00 Uhr beschränkt.

4.2 Die Nutzung der Ferienwohnungen ist auf die Zeit außerhalb des Betreibens der Mosterei beschränkt.

5. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt wird.

Hinweise

Die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 2 ist jährlich zu pflegen (2xMahd ab Anfang Juni oder Beweidung unter Beachtung des Baumschutzes, 2-3 x mal mit hoher Tierzahl kurzzeitig). Das Mahdgut ist zerkleinert auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren.

Innerhalb der Grünflächen P 1 und P 2 ist die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zugunsten des Baumschutzes nicht zulässig.

Artenschutzrechtliche Hinweise

1 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

2 Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

3 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken. Die geplante Anpflanzung (Obstbäume) dient gleichzeitig der besseren Abschirmung der Rastflächen.

4 Unmittelbar vor dem Baubeginn der Verkehrsflächen müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Freifläche am Lesesteinhaufen auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

5 Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist ein Lesesteinhaufen am Südrand der nördlichen Bestandshecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Lesesteinhaufen mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) ist mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebaggerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit Sand (nicht anstehender Boden) überdeckt.

6 Als CEF - Maßnahme für den Verlust von 6 Nistplätzen der Rauchschwalbe sind an der Gebäudeaußenwand 6 Stck. Rauchschwalbennester z.B. Nr. 10 Typ Schwegler vor der Brutsaison 2016 anzubringen und auf Dauer zu erhalten.

Rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	März 2016
Entwurf:	Januar 2016
Vorentwurf:	September 2015
Planungsstand	**Datum:**

Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kneese Sondergebiet „Mosterei / Wohnen“ in Kneese Dorf

Kartengrundlage:
Ausschnitt aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)
Gemarkung Kneese Dorf
Flur 1

Maßstab 1 : 500

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
19057 Schwerin Ziegeleiweg 3 · Telefon 0385/ 489759801 · Fax 0385/ 489759809 · e-mail: g.schwarz@buero-sul.de

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice
19057 Schwerin Ziegeleiweg 3 · Telefon 0385/ 489759802 · Fax 0385/ 489759809 · e-mail: f.ortelt@buero-sul.de