

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

Verfahrensvermerke

- 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 07.10.2015 bis 16.11.2015 und auf der Internetseite des Amtes Gadebusch (www.gadebusch.de) am 07.10.2015 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt mit Schreiben vom 13.10.2015 worden.
- 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 während 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		

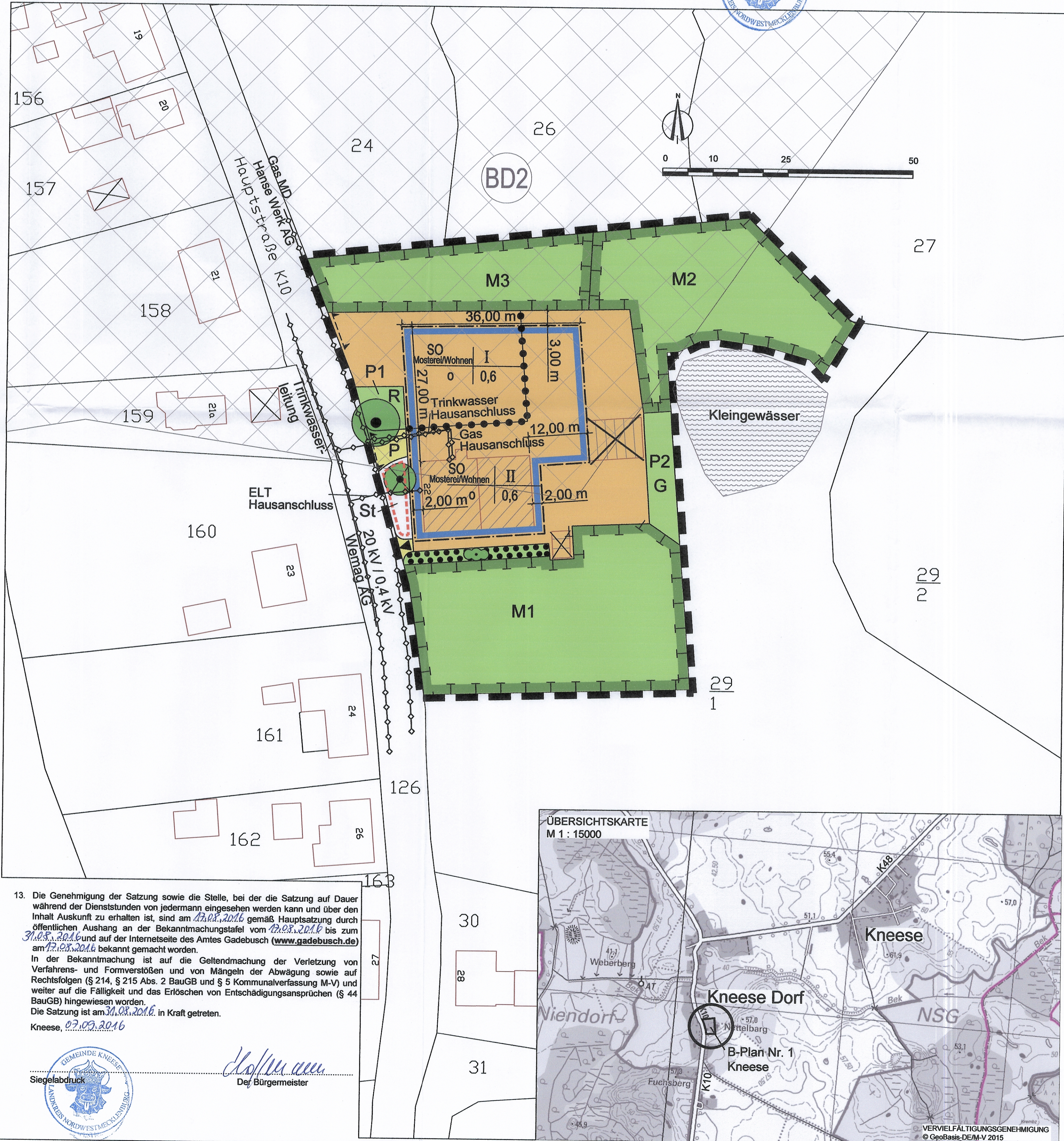
 zu jedermanns Einsicht erfolgt.
 Die öffentliche Auslegung ist durch öffentlichen Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 07.10.2015 bis zum 19.11.2015 und auf der Internetseite des Amtes Gadebusch (www.gadebusch.de) am 07.10.2015 bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen 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.
- 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 öffentlich auszulegen.
 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.
- 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.
- 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 gleichem Datum gebilligt.
 Kneese, 07.08.2016
 Der Bürgermeister
- 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 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Grevesmühlen, 2.11.2016
 Katasteramt: Obvi U. Sel. i. m.
- 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, 07.08.2016
 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.
 Kneese, 07.08.2016
 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 (Planzeichnungsverordnung 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 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, 07.09.2016
 Der Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 SO Sonstige Sondergebiete
 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 Maßnahmen 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 Hofläden

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

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
 Wohn-/Neben- und Wirtschaftsgebäude
 Rückbau Gebäude
 unterirdische Leitung
 Flurstücksgrenzen
 Flurstücksnummer
 Bemaßung
 Nummerierung der Grünflächen / Maßnahmenflächen

NUTZUNGSSCHABLONE
 Gebietscharakter
 Geschossigkeit
 Grundflächenzahl
 Bauweise

Teil B - TEXT

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

- Bauliche Nutzung**
 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 Betriebsverwahrung 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.
- Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf der Dachüberstand die südliche Baugrenze bis zu 0,80 m überschreiten.
- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports zwischen der Hauptstraße und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
- 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 Grünfläche im Bestand auf Dauer zu erhalten.
 2.3 In der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 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 M 2 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 x 10 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 M 3 ist die Streuobstwiese und deren abschirmende Hecke im Bestand zu erhalten und weiterzuentwickeln.
 2.6 Pflanzliste
 Obstgehölze: Verbißschutz ist vorzusehen
 Äpfel: Altländer Pfannkuchenaepfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenbalkenapfel, Roter Eisapfel
 Birnen: Clapps Liebling, Geleiters Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference
 Quitten: Apfelquitten, Birnenquitten
 Pflaumen: Königin Viktoria, DL Hauszweitsche, Anna Späth, Wangenheims Frühzweitsche
 Kirschen: Oktavia, Regina
 Ergänzungen sind zulässig

- 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.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG**
 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 Betriebs der Mosterei beschränkt.
- 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 (2x/Mahd ab Anfang Juni oder Beweidung unter Beachtung des Baumschutzes, 2-3 x mal mit hoher Tierzahl kurzzeitig). Das Mahdgebiet ist zerklüftet auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren.
 Innerhalb der Grünflächen P 1 und P 2 ist die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln zugunsten des Baumschutzes nicht zulässig.

- Artenschutzrechtliche Hinweise**
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
 - Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
 - 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.
 - Unmittelbar vor dem Baubeginn der Verkehrsflächen müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere größere 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.
 - Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist ein Lesesteinhaufen am Südrand der nördlichen Bestandhecke 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 ausgehobene bzw. ausgegabte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit Sand (nicht anstehender Boden) überdeckt.
 - Als CEF - Maßnahme für den Verlust von 6 Nistplätzen der Rauchschiabe sind an der Gebäudeaußenwand 6 Stk. Rauchschiabennester z.B. Nr. 10 Typ Schwelger 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

Kartogrundlage: Ausschnitt aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) Gemarkung Kneese Dorf Flur 1	Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürgergemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung 19077 Kneese, Am Markt 1 Tel.: 0385 4999-10 Fax: 0385 4999-10
Maßstab 1 : 500	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortst Bürgergemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung CAD-Zeichnen-GB - Computergestaltung 19077 Kneese, Am Markt 1 Tel.: 0385 4999-10 Fax: 0385 4999-10