

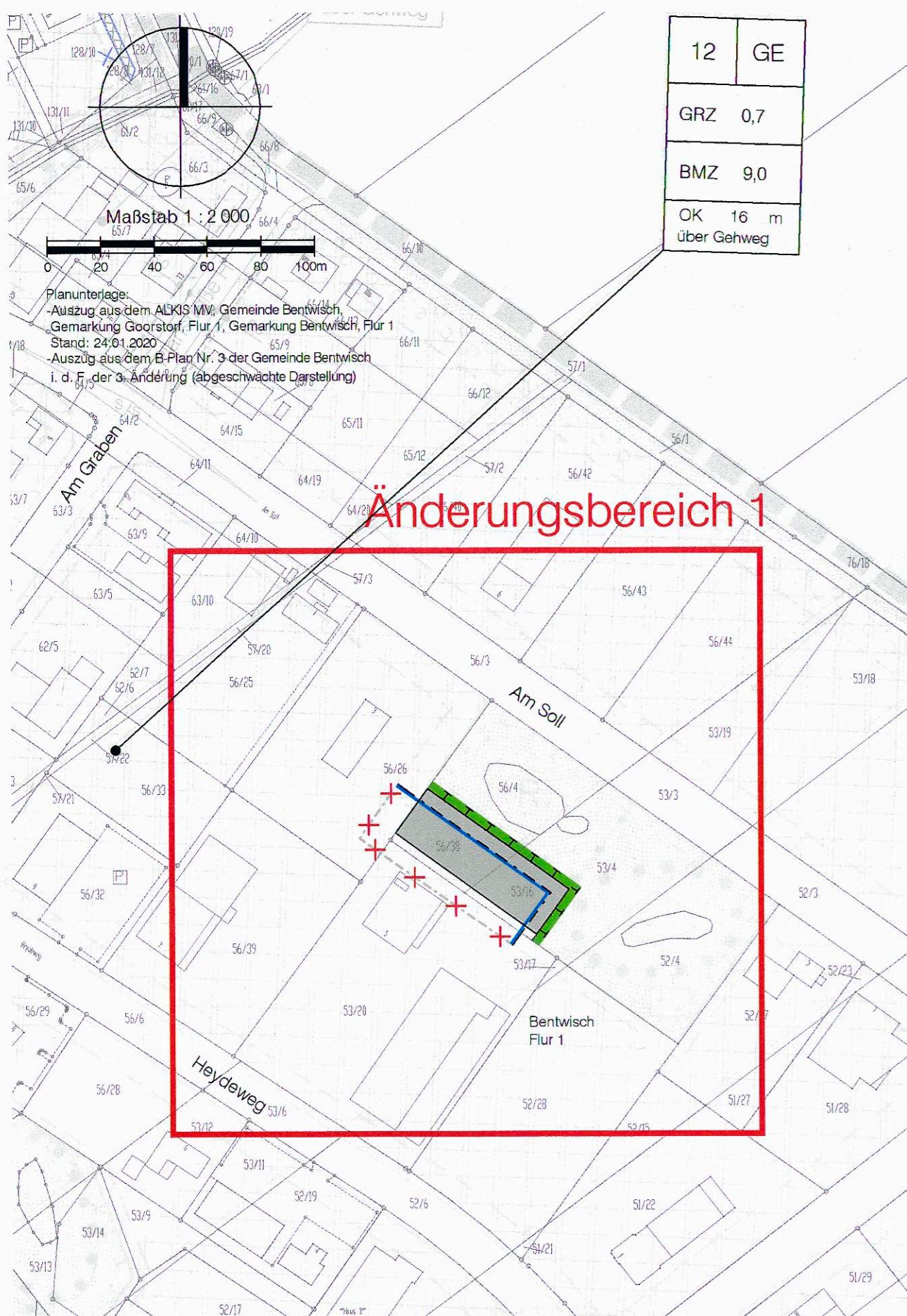
# SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH

## ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 FÜR DAS GEWERBEBEBIET WESTLICH DER GOORSTORFER STRASSE

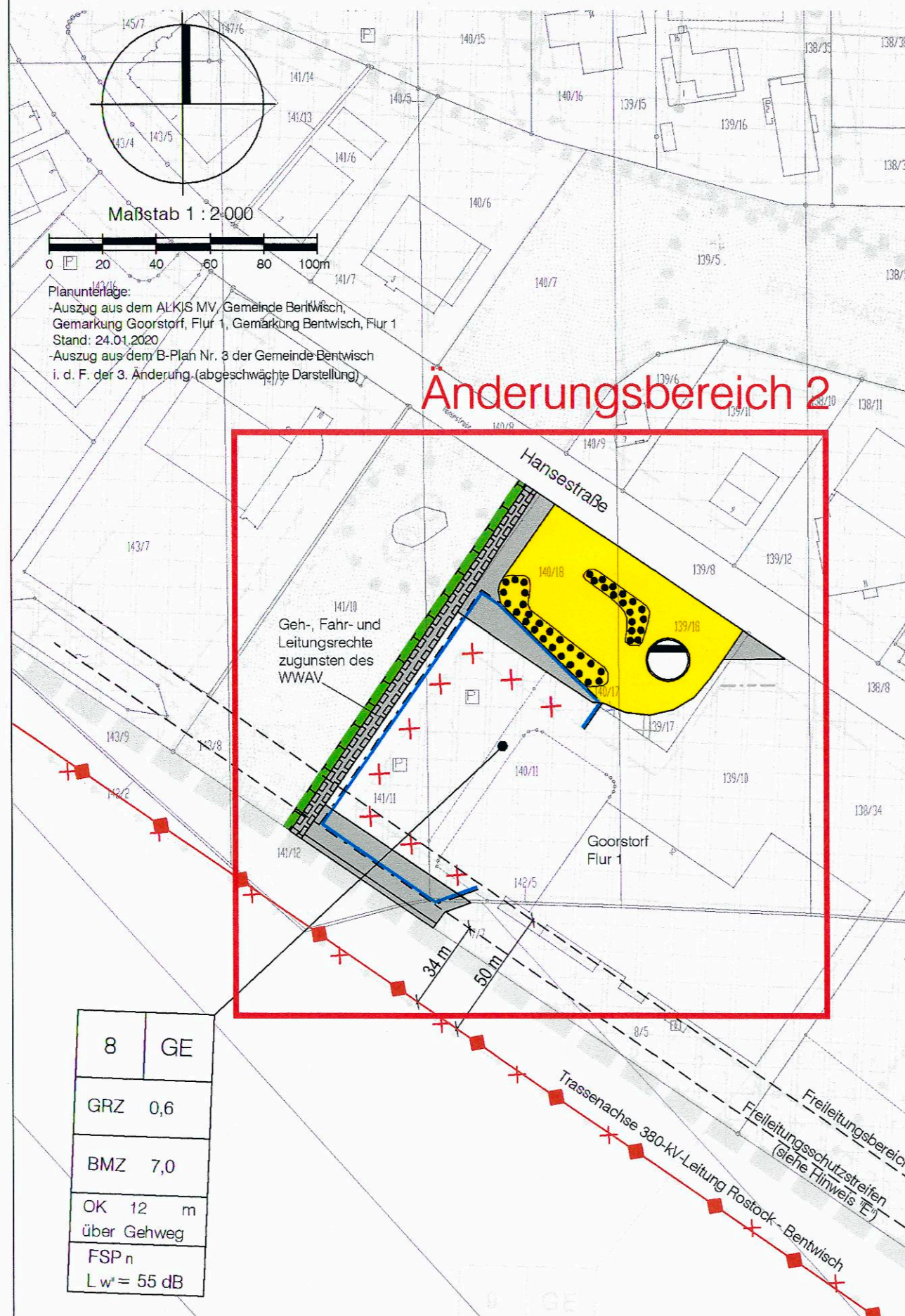
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344) die durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.06.2021 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gewerbegebiet westlich der Goorstorfer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



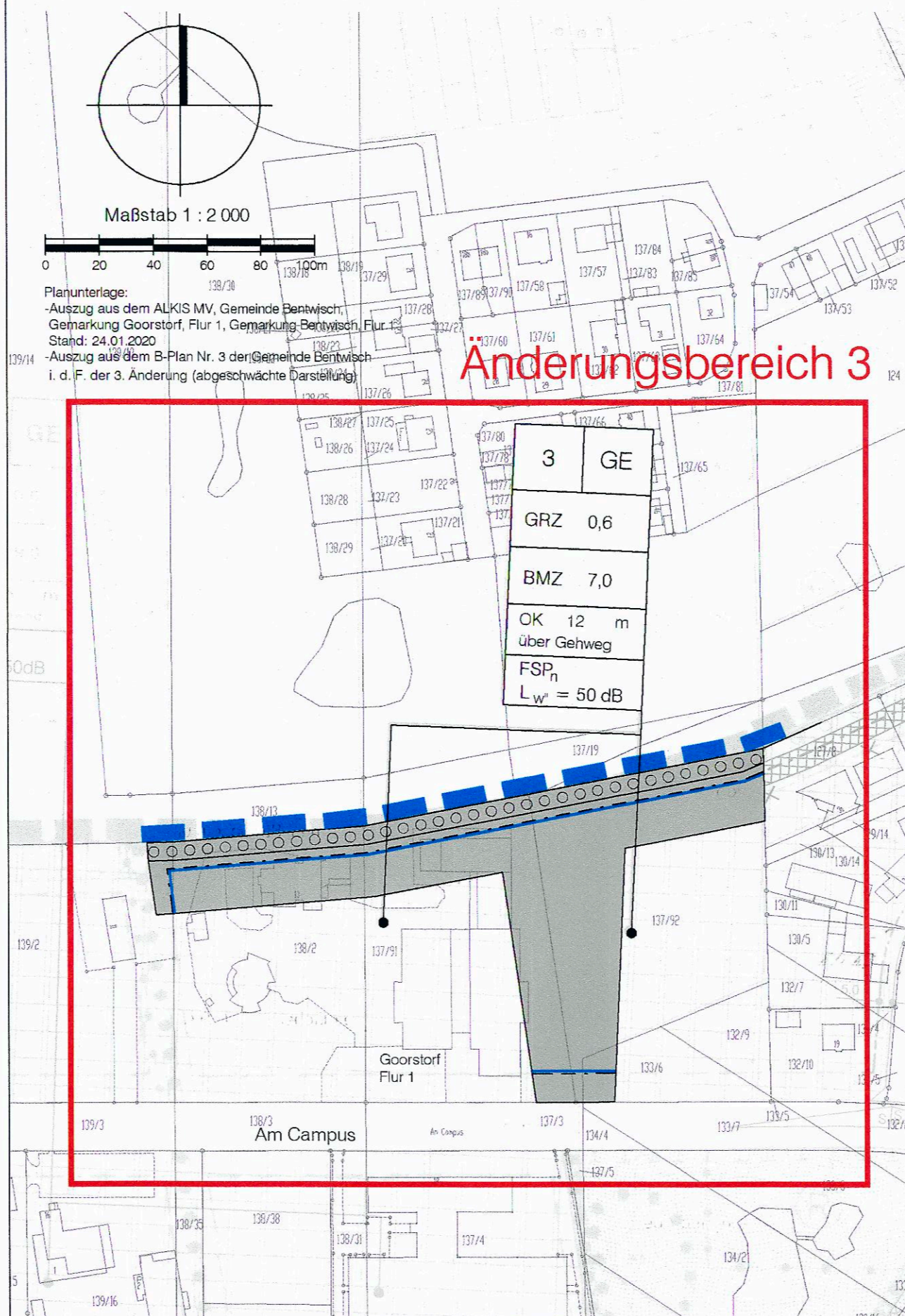
### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung 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), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplans sind nur die schwarz bzw. farbig hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichnungen sowie die korrigierte Festsetzung Nr. 28. Die abgeschwächte hinterlegte Planzeichnung des Ursprungsplans in der Fassung der 3. Änderung ist nicht Bestandteil der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans.

- | Planzeichen  | Erläuterung   | Rechtsgrundlage                               |
|--|---|---|
| <b>I. FESTSETZUNGEN</b>  |   |   |
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>   |   |   |
|  | Gewerbegebiete  | (§ 8 BauNVO)                                  |
| <b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>   |   |   |
|  | Baugrenze   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) |
|  | Baugrenze, fortfallend  | (§ 23 Abs. 3 BauNVO)                          |
|  | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)                 |
|  | Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)                     |
| <b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b> |   |   |
|  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft                                     | (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)                 |
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)                   |
|  | 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 b BauGB)                   |
|  | bei schmalen Flächen  |   |
| <b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>  |   |   |
|  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)                     |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans   | (§ 9 Abs. 7 BauGB)                            |
| <b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>  |   |   |
|  | vorhandene Flurstücksgrenze vermark   |   |
|  | vorhandene Flurstücksgrenze unvermark   |   |
|  | Flurstücksbezeichnung   |   |
|  | oberirdische Hauptversorgungsleitung, hier: 380-kV-Leitung Rostock-Bentwisch  |   |

### TEIL B: TEXT

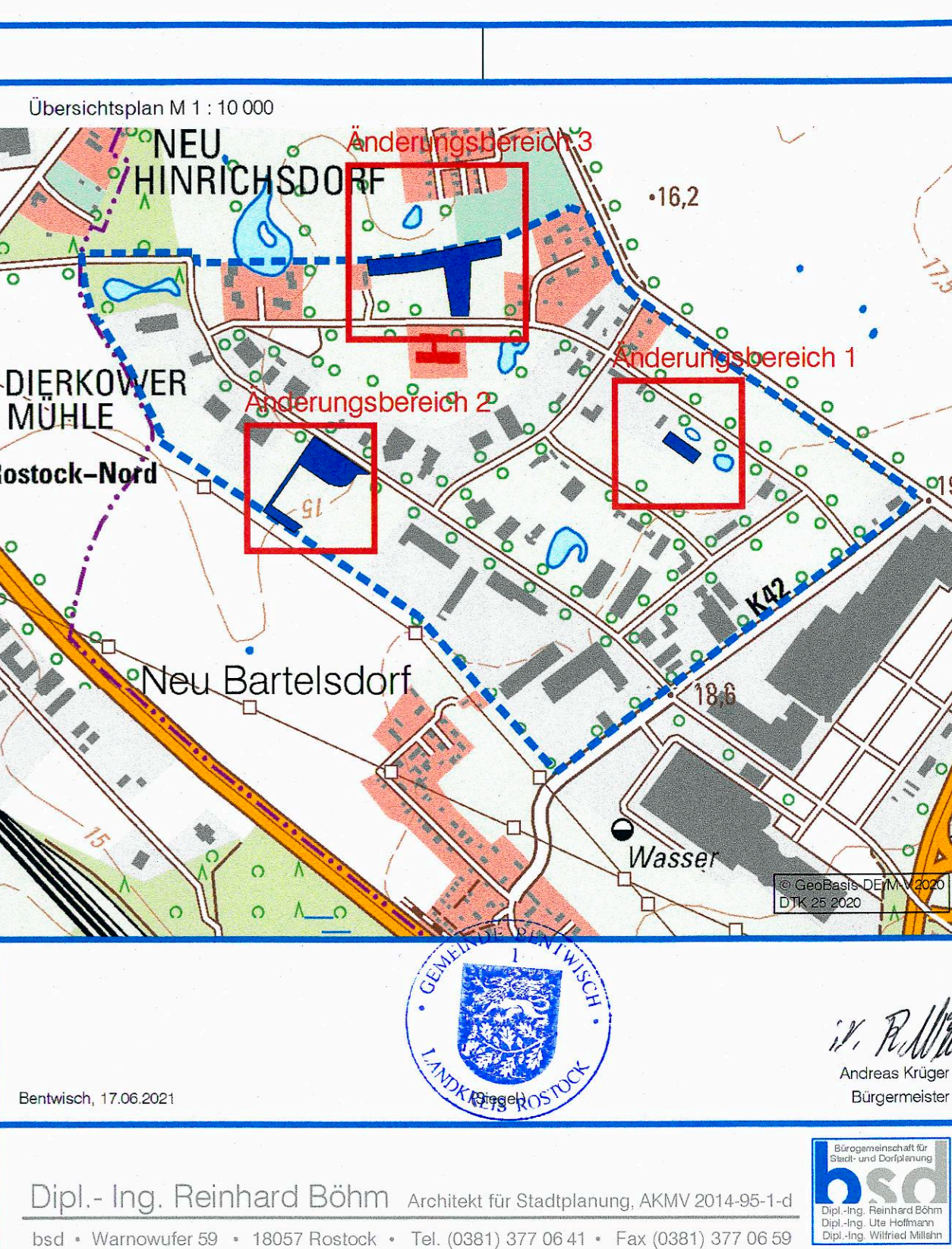
Der B-Plan Nr. 3 wird im Teil B (Text) wie folgt geändert:

- Die Festsetzung Nr. 9.1 wird aufgehoben.  
Text der aufzuhebenden Festsetzung 9.1:  
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des GE 3 ist auf der Westseite eine vierreihige und auf der Ostseite eine fünfreihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Der Abstand der Reihen und der Pflanzen in den Reihen muss 1,50 m betragen. Zusätzlich sind in der Gesamtfäche außerhalb des Erhaltungsbereiches 15 Laubbäume der Arten Quercus robur, Prunus avium und Malus sylvestris anzupflanzen. Die verbliebenen Flächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- Die Festsetzung Nr. 9.3 wird aufgehoben.  
Text der aufzuhebenden Festsetzung 9.3:  
Auf der Nord- und Südseite der öffentlichen Grünfläche, südlich des an der Planstraße C festgesetzten Regenrückhaltebeckens, ist eine vierreihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Der Abstand der Reihen und der Pflanzen in den Reihen muss 1,50 m betragen. Zusätzlich sind in der Gesamtfäche 12 Laubbäume der Arten Quercus robur, Prunus avium und Malus sylvestris anzupflanzen. Die verbliebenen Flächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- Die Festsetzung Nr. 28 wird wie folgt gefasst:  
Text 28 neu:  
Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5 m über Oberkante Gehweg zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig:  
- bei Gebäuden mit geneigtem Dach: bis zur Höhe der Traufe,  
- bei Gebäuden mit Flachdach: bis zur Gebäudeoberkante.  
Text 28 bisher:  
Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5 m über Oberkante Gehweg zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig:  
- bei Gebäuden mit geneigtem Dach: bis zur Höhe der Traufe,  
- bei Gebäuden mit Flachdach: bis zur Gebäudeoberkante.  
Text 28 neu:  
Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5 m über Oberkante Gehweg zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig:  
- bei Gebäuden mit geneigtem Dach: bis zur Höhe der Traufe,  
- bei Gebäuden mit Flachdach: bis zur Gebäudeoberkante.  
Text 28 bisher:  
Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5 m über Oberkante Gehweg zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig:  
- bei Gebäuden mit geneigtem Dach: bis zur Höhe der Traufe,  
- bei Gebäuden mit Flachdach: bis zur Gebäudeoberkante.  
Text 28 neu:  
Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5 m über Oberkante Gehweg zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig:  
- bei Gebäuden mit geneigtem Dach: bis zur Höhe der Traufe,  
- bei Gebäuden mit Flachdach: bis zur Gebäudeoberkante.  
Text 28 bisher:  
Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5 m über Oberkante Gehweg zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig:  
- bei Gebäuden mit geneigtem Dach: bis zur Höhe der Traufe,  
- bei Gebäuden mit Flachdach: bis zur Gebäudeoberkante.
- Hinter Hinweis „D“ werden die nachfolgenden Hinweise „E“ bis „G“ angefügt:  
E Für jegliche Nutzungsänderung (auch temporär) im Freilungsschutzstreifen zur Trassenachse der 380-kV-Leitung Rostock-Bentwisch und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen mit einer Arbeits-, Bau- bzw. Endwuchshöhe von mehr als 4 m über dem Gelände ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhen einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig und bei starker Wanderungsaktivität zusätzlich in den späten Abendstunden zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.  
F Während der Bau- und Erdarbeiten im Umfeld der Kleingewässer in den Baugebieten GE 8 und GE 12 ist jeweils auf der den Kleingewässern zugewandten Seite ein Amphibienschutzzaun während der Amphibienwanderzeiten vom 01. März bis 31. Oktober zu errichten, um die Tötung von Individuen zu verhindern. Entlang des Zaunes sind Fanggefäße für Amphibien in der Lauffläche dicht am Amphibienschutzzaun bodenbündig einzubauen. Die als Fangrichtung zu nutzenden Aufwärtsgänge sind täglich in den frühen Morgenstunden und bei starker Wanderungsaktivität zusätzlich in den späten Abendstunden abzusammeln. Die Tiere sind anschließend im Bereich des benachbarten Kleingewässers wieder freizulassen. Die Fanggefäße sind zu verschließen, wenn keine Bautätigkeit und somit keine Entleerung der Fanggefäße stattfindet. Die Fanggefäße dürfen jedoch nicht länger als 48 Stunden verschlossen bleiben.  
G Auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird hingewiesen. Danach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurztriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf dem Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Vor Beginn der Fällarbeiten ist gründlich zu prüfen, ob geschützte Tiere in den Bäumen ihre Lebens-, Nahrungs- bzw. Bruträume haben. Ist dies der Fall, darf die Fällung nicht erfolgen, bevor das Brutgeschäft vollendet ist bzw. fachgerechte Maßnahmen zur Umsiedlung in geeignete Lebensräume in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock getroffen wurden. Zu den möglicherweise vorkommenden Arten gehören z. B. alle Vögel, Eiliche und Fledermaus sowie mehrere hochbewohnende Insektenarten, insbesondere Käfer und Hornissen.

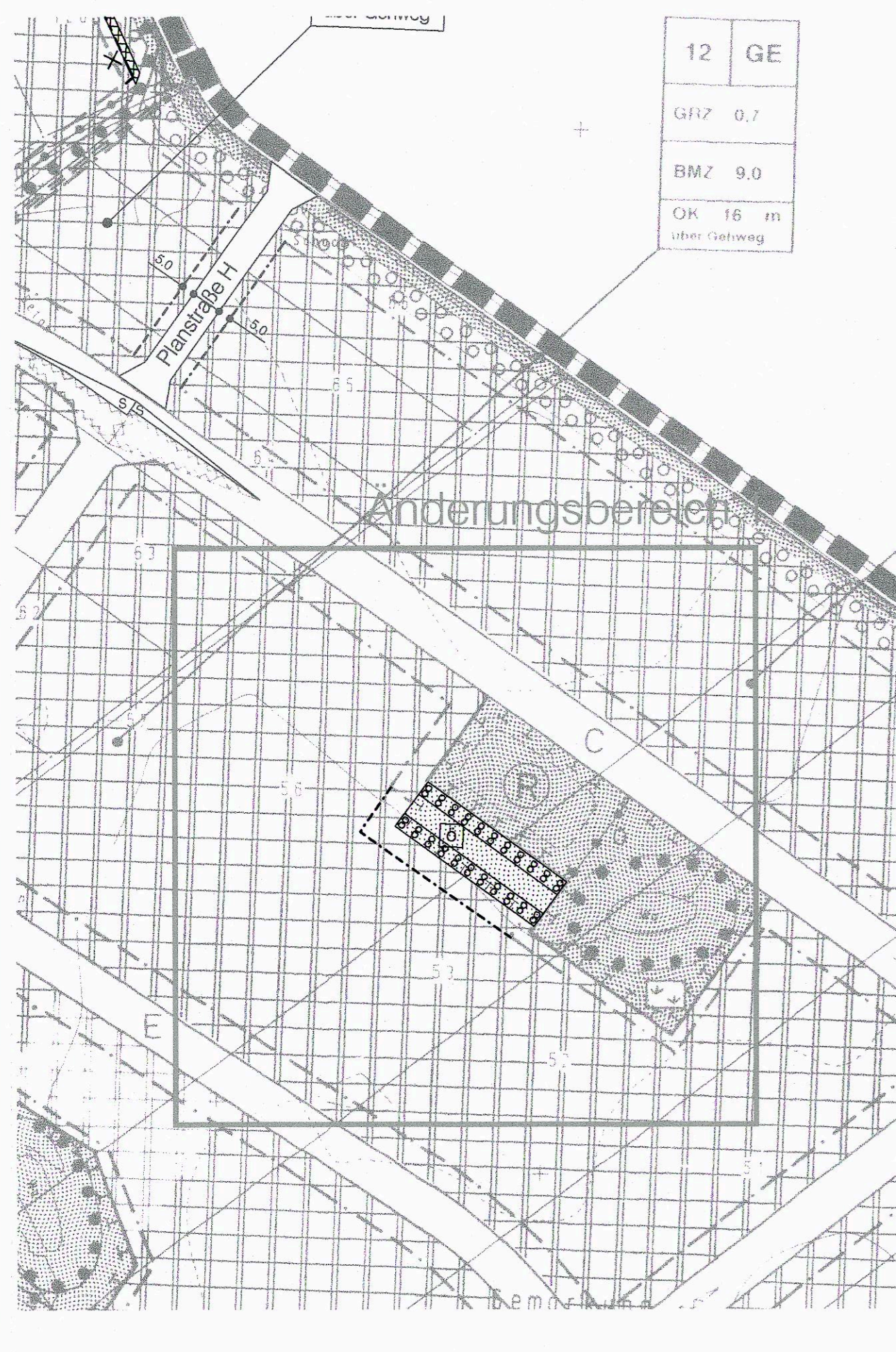
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 28.09.2020 bis zum 12.10.2020 im Amt Rostocker Heide während der Dienst- und Öffnungszeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist in der Zeit vom 11.09.2020 bis zum 28.09.2020 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie vom 10.09.2020 bis zum 13.10.2020 im Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei ist auch bekannt gemacht worden, dass die 5. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.06.2020 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 10.11.2020 bis zum 22.12.2020 nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB und § 3 PlanStG im Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) sowie in der Zeit vom 10.12.2020 nach telefonischer Vereinbarung im Amt Rostocker Heide, Eichentallee 20a, 18182 Gelbensande öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 26.10.2020 bis zum 10.11.2020 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie vom 26.10.2020 bis zum 22.12.2020 im Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 09.09.2020 nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.06.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 5. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.06.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.06.2021 gebilligt.

Bentwisch, 21.06.2021  
  
 Andreas Krüger  
 Bürgermeister

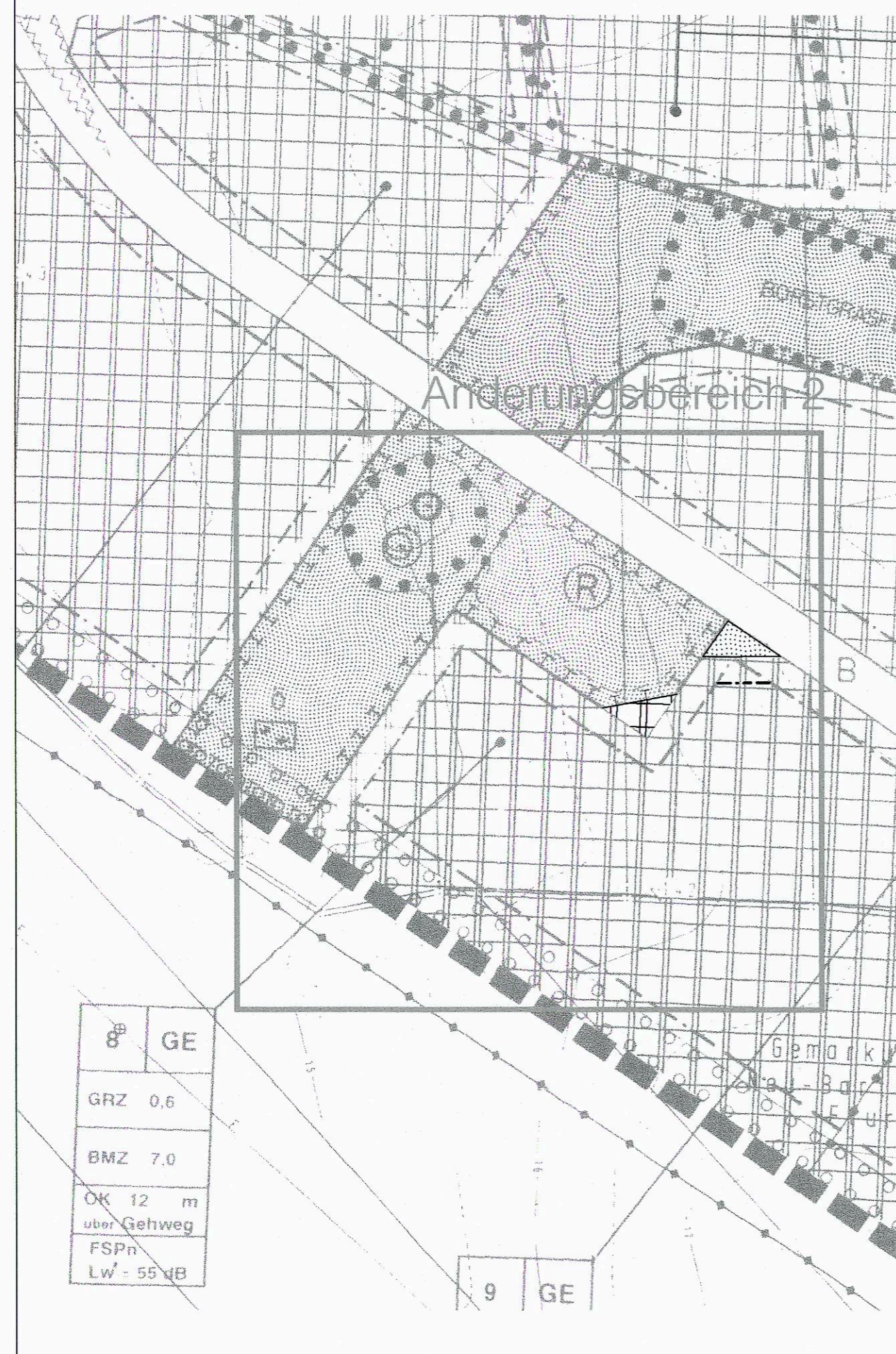
Bentwisch, 19.07.2021  
  
 Andreas Krüger  
 Bürgermeister



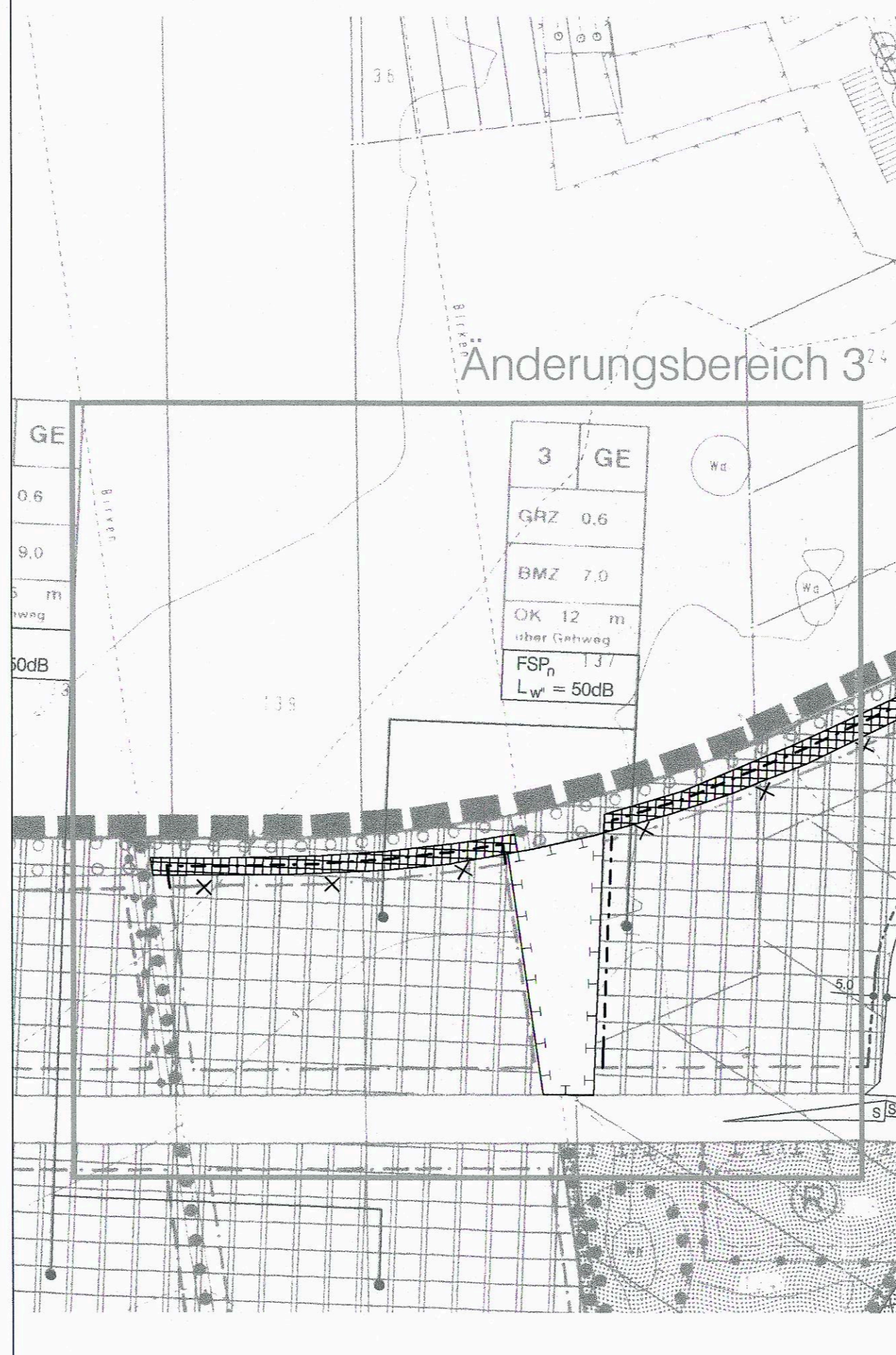
Auszug aus dem B-Plan Nr 3 der Gemeinde Bentwisch in der Fassung der 3. Änderung, rechtskräftig mit Ablauf des 15.07.2010



Auszug aus dem B-Plan Nr 3 der Gemeinde Bentwisch in der Fassung der 3. Änderung, rechtskräftig mit Ablauf des 15.07.2010



Auszug aus dem B-Plan Nr 3 der Gemeinde Bentwisch in der Fassung der 3. Änderung, rechtskräftig mit Ablauf des 15.07.2010



### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.06.2020 Der Aufstellungsbeschluss ist in der Zeit vom 11.09.2020 bis zum 28.09.2020 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie vom 10.09.2020 bis zum 13.10.2020 im Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bentwisch, 17.06.2021  
  
 Andreas Krüger  
 Bürgermeister

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm  
 Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-65-1-d  
 bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59