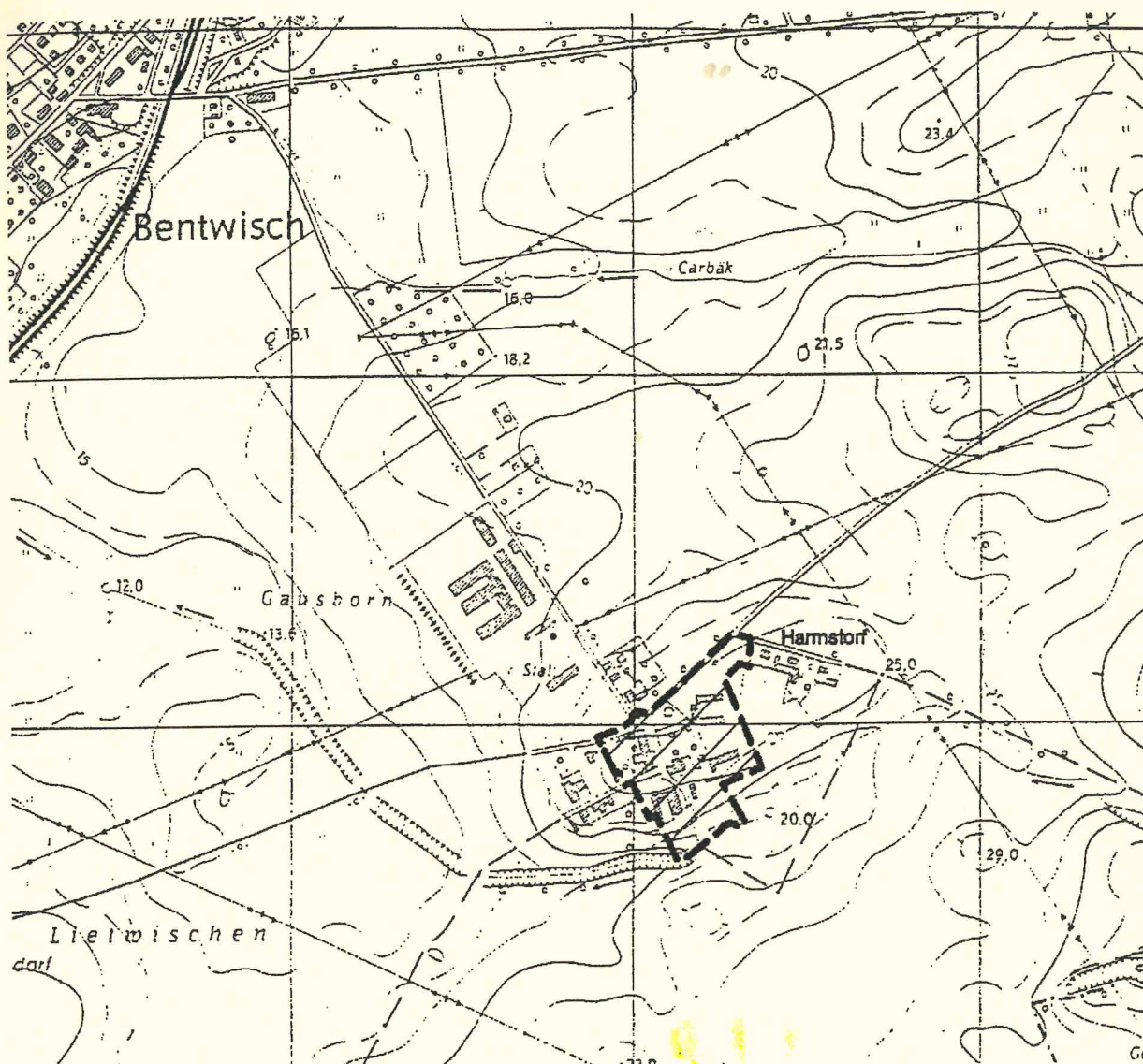




Gemeinde Bentwisch

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

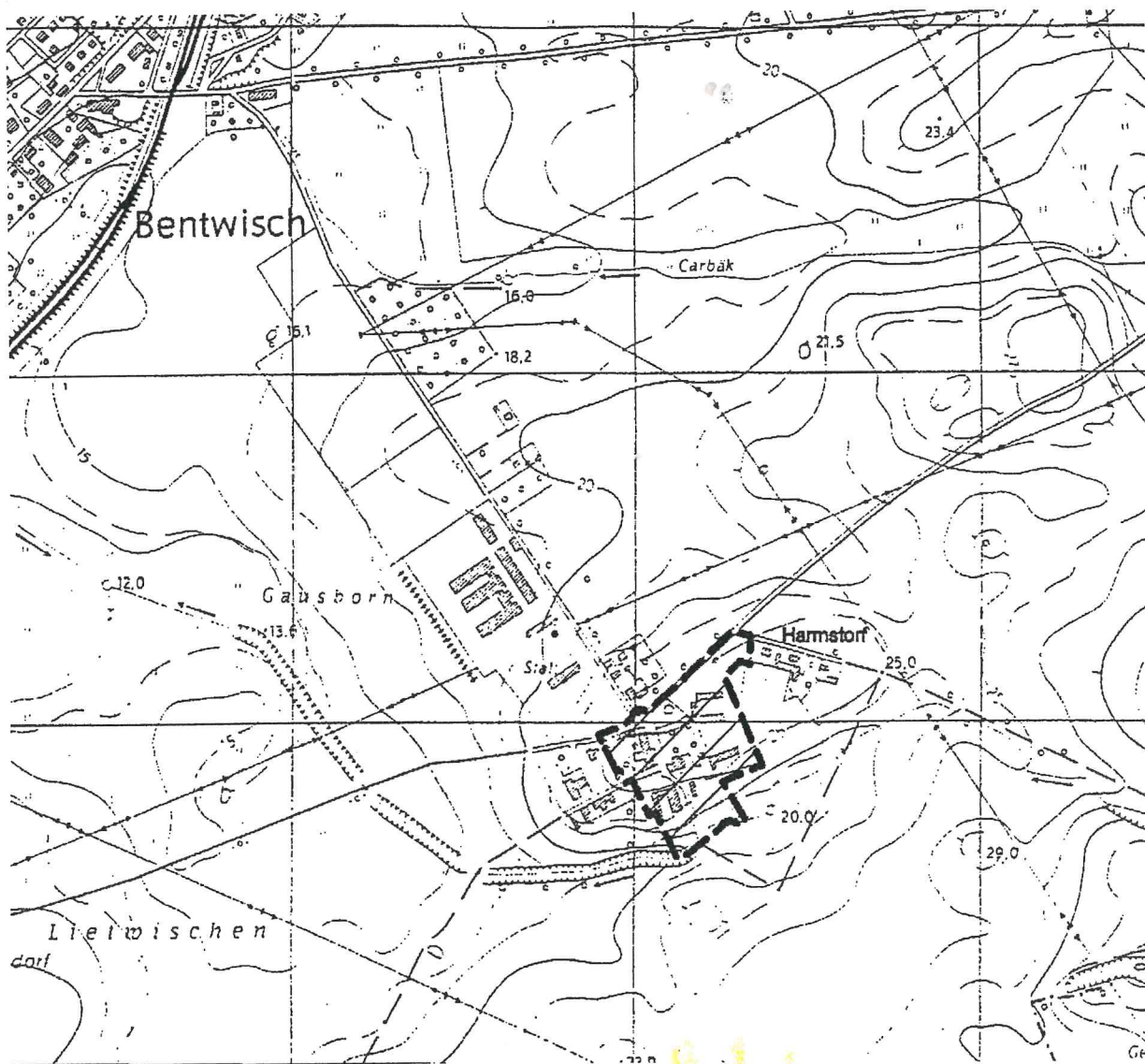
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10

für das Wohngebiet Harmstorf
südlich der Straße zwischen Bentwisch und Albertsdorf
und nördlich des Grabens 27/2 (Hühnerbeck) im Ortsteil Harmstorf

Bentwisch, 06.07.2000




Albrecht
Bürgermeister



Gemeinde Bentwisch

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10

für das Wohngebiet Harmstorf
südlich der Straße zwischen Bentwisch und Albertsdorf
und nördlich des Grabens 27/2 (Hühnerbeck) im Ortsteil Harmstorf

Begründung

Stand: 06.07.2000

zum Bebauungsplan Nr.10 der Gemeinde Bentwisch für das Wohngebiet Harmstorf, südlich der Straße zwischen Bentwisch und Albertsdorf und nördlich des Grabens 27/2 (Hühnerbeck) im Ortsteil Harmstorf

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Inhalt des Flächennutzungsplans
3. Anlaß der Planung
4. Geltungsbereich des Bebauungsplans
5. Angaben zum Bestand
6. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten
7. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise
8. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
9. gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplans
10. Grünordnung
11. Verkehrerschließung
12. stadttechnische Ver- und Entsorgung
- 12.1 Schmutzwasserableitung
- 12.2 Regenwasserableitung
- 12.3 Wasserversorgung / Löschwasserbereitstellung
- 12.4 Stromversorgung
- 12.5 Fernmeldeversorgung
- 12.6 Gasversorgung
- 12.7 Hausmüllentsorgung und Abfallwirtschaft
13. Immissionsschutz
14. Flächenangaben

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1991 (BGBl. I S.132) sowie der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 468), ber. 15.06.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 612).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 29.06.1998 eingeleitet.

In gleicher Sitzung hat die Gemeindevertretung den Vorentwurf des Bebauungsplans als weitere Arbeitsgrundlage bestätigt. Mit dem Vorentwurf wurden zunächst die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Zwischenzeitlich sind mehrere Gutachten zur Bewertung der Geruchs- und Altlastensituation am Standort erstellt worden. Aus diesem Grunde sind die hiervon berührten Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt worden.

Am 13.04.2000 hat die Gemeindevertretung den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 06.07.2000 sind die eingegangenen Anregungen abgewogen worden. In gleicher Sitzung ist der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan gefasst worden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Dorfgebiet (MD) dar. Derzeitig wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan ist für die Ortslage Harmstorf Wohnbaufläche (W) dargestellt worden.

Zur Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeinde beschlossen, die Wohnbaufläche W 1 im Flächennutzungsplan um 4 ha zu reduzieren (Beschluß Nr. 767-44 / 98 vom 29.06.1998. Damit wird eine gleich große Fläche aus der Darstellung des Flächennutzungsplans herausgenommen. Zwischenzeitlich sind weitere Reduzierungen von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan vorgenommen worden.

Mit dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan sind die Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.02.2000 bis zum 10.03.2000 statt. Hinsichtlich der Darstellung von Wohnbauflächen sind im bisherigen Änderungsverfahren keine Anregungen oder Bedenken geäußert worden. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

3. Anlaß der Planung

Die Ortslage Harmstorf ist geprägt durch landwirtschaftliche Produktionsanlagen, die im zentralen Bereich des Ortes entstanden sind. Nur in den Randbereichen der Ortslage befinden sich Wohngebäude.

Der Wegfall landwirtschaftlicher Produktion hatte zur Folge, daß die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude lange Zeit leer standen. Baulicher Verfall führte dazu, daß eine Nachnutzung nicht mehr möglich war. So wurde ein Teil der Gebäude bereits abgerissen. Die noch verbliebenen Anlagen sind in einem schlechten baulichen Zustand und stellen einen städtebaulichen Mißstand dar. Die Ortsmitte von Harmstorf ist nunmehr gekennzeichnet durch Verwahrlosung und baulichen Verfall.

Bereits im Jahre 1997 hat die Gemeinde Bentwisch eine Innenbereichssatzung für die Ortslage Harmstorf erlassen, die seit dem 02.12.1997 rechtskräftig ist. Auf dieser Rechtsgrundlage sind bereits zwei Doppelhäuser westlich des Dorfteiches und einige Einzelhäuser nördlich davon entstanden. Die durch den Abriß der Stallanlagen entstandene große zusammenhängende Fläche sowie die daran angrenzende Fläche mit den noch vorhandenen Stallanlagen bedarf jedoch einer städtebaulichen Planung, da hierfür die mit der Innenbereichssatzung geschaffene Rechtsgrundlage des § 34 BauGB nicht mehr ausreichend ist. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Beabsichtigt ist die Errichtung von Wohngebäuden in Form von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Auf den Bau von Reihenhäusern soll, unter Berücksichtigung der dörflichen Eigenart der näheren Umgebung, verzichtet werden.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Weg zwischen Bentwisch und Albertsdorf
- im Osten durch Grünland bzw. die Grenze der Innenbereichssatzung
- im Süden durch Grünland bzw. die Grenze der Innenbereichssatzung
- im Westen durch einen Weg (Flurstück 2) bzw. die vorhandene Bebauung auf den Flurstücken 9 und 11 der Ortslage Harmstorf

Das Plangebiet umfaßt Teile der ursprünglichen Flurstücke 1, 24 und 22/2 der Flur 1 Harmstorf und hat eine Größe von ca. 4,0 ha.

5. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 5 m auf. Das Gelände fällt hierbei von Norden nach Süden.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Teich, der als stehendes Kleingewässer nach § 20 Abs. 1 Nr. 2 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) ein geschütztes Biotop darstellt. Die Nordseite des Teiches ist mit Pappeln bepflanzt.

Etwa mittig im Plangebiet stehen in Ost-West Ausrichtung 6 Kastanien, die erhalten werden sollen.

Ca. 50 m östlich des Teiches, auf der Südseite der Verbindungsstraße Bentwisch-Albertsdorf steht eine Weide mit einem Kronendurchmesser von ca. 15 m. Die Lage der Anbindung der Planstraße C ist so gewählt worden, dass diese Weide ebenfalls erhalten werden kann.

Im Plangebiet sind bereits zwei Doppelhäuser entstanden, die aus städtebaulichen Gründen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wurden.

Auf dem Flurstück 22/2 befinden sich noch die ehemaligen Stallanlagen die nicht mehr in Nutzung sind. Im Zuge der Neuordnung der Fläche ist ein Abriß dieser Anlagen erforderlich.

Über das Plangebiet verlaufen oberirdische Leitungen sowohl der Telekom als auch der e.dis. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist eine Verkabelung dieser Freileitungen erforderlich.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Geologischen Landesamt M-V meldepflichtig (§§ 4 und 5 Lagerstättengesetz vom 14.12.1934, Vo 750 - 1 - 1).

Nach Auskunft des geologischen Dienstes des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie besteht der oberflächennahe geologische Untergrund der für die Bebauung vorgesehenen Flächen überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte M 1:50 000 (HK50) mehr als 10 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Westen.

6. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten

Schutzgebiete gemäß §§ 12 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. §§ 22 bis 24 Landesnaturschutzgesetz LNatG M-V) sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt ebenfalls außerhalb von geschützten Landschaftsbestandteilen gemäß § 18 BNatSchG bzw. § 26 LNatG M-V.

Biotope gemäß § 20c BNatSchG sind nicht vorhanden. Das stehendes Kleingewässer steht nach § 20 Abs. 1 Nr. 2 LNatG M-V unter Schutz.

Das Gebiet liegt ebenfalls außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Dennoch ist zum Schutz des Wassers und der Gewässer der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit §§ 19g bis 19l des Wasserhaushaltsgesetzes der unteren Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Beim Landkreis Bad Doberan waren bisher folgende Altlastenverdachtsflächen bekannt:

- Ablagerung am ehemaligen Gutshaus (Flurstück 1 der Flur 1 Harmstorf)
- Altstandort ehemaliger Jungrinder- / Kälberstall

Im Ergebnis angefertigter Gutachten hat sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt. (Siehe hierzu auch Punkt 13 -Immissionsschutz- der Begründung).

Sollten bei Bauarbeiten dennoch Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen werden, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern hat mitgeteilt, daß derzeit keine Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans bekannt sind. Sollten dennoch während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Das Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern hat im Rahmen der Aufstellung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Harmstorf mitgeteilt, daß das Plangebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß Einzelfunde auftreten können. Wer Kampfmittel entdeckt ist gem. § 5 Kampfmittelverordnung vom 08. Juni 1993 (GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 2011-1-1) verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Das Betreten von Flächen, auf denen Kampfmittel entdeckt worden sind, ist verboten. Das Betretungsverbot gilt in dem Umkreis um die Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach vernünftiger Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt worden.

Zulässig sind nach § 4 BauNVO in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 im Bebauungsplan:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Nutzungsarten, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Damit wird der örtlichen Situation des Plangebietes Rechnung getragen. Tankstellen fügen sich, angesichts ihrer baulichen Gestaltung, nicht in die vorhandene Ortslage ein. Gartenbaubetriebe benötigen für ihren Betrieb üblicherweise eine erhebliche Grundstücksgröße. Die Einordnung einer solchen Fläche im Plangebiet wäre sowohl unwirtschaftlich als auch bezüglich der übrigen Einfamilienhausbebauung städtebaulich bedenklich. Anlagen für Verwaltungen sind aufgrund der dezentralen Lage des Plangebietes unzweckmäßig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Gewährleistung einer lockeren Bebauung entsprechend der dörflichen Lage des Gebietes und um die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten, wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Für das gesamte Plangebiet ist eine eingeschossige Bauform vorgeschrieben. Hierbei kann das Dachgeschoß nach den Vorschriften der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern zu Wohnzwecken ausgebaut werden, wenn hierbei kein Vollgeschoß entsteht. Das wäre dann der Fall, wenn das Dachgeschoß über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine lichte Höhe von 2,30 m hat.

Für das Plangebiet wird einheitlich eine Firsthöhe von höchstens 9,50 m festgesetzt. Bezugspunkt hierfür ist die Höhe des Anschlusses der Grundstücke an die Verkehrsfläche. Damit paßt sich die zukünftige Bebauung an die bereits vorhandene Bebauung an.

7.3 Bauweise

Für das Plangebiet ist offene Bauweise festgesetzt worden. Das bedeutet, daß die einzelnen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Die Länge der einzelnen Hausformen darf 50 m nicht überschreiten. Damit wird eine für die Größe und Lage des Gebietes angemessene bauliche Gestaltung erreicht.

8. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 beschränkt worden. Da ein Einfamilienhausgebiet mit Einzel- und Doppelhäusern geplant ist, würden übergroße Baukörper, die unter Ausnutzung der festgesetzten GRZ und der offenen Bauweise auf möglicherweise großen Grundstücken entstehen könnten, die städtebauliche Eigenart des Gebietes stören.

Die Gemeinde Bentwisch will durch die Herstellung des Baurechts an dieser Stelle die Art der Schaffung von Wohneigentum in Form von Familienheimen fördern und speziell hierfür Flächen zur Verfügung stellen.

9. gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplans

In den Bebauungsplan wurden einige gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 L BauO M-V aufgenommen.

1. Festsetzungen zu Dächern

Für alle Baugebiete sind Satteldächer einschließlich der Sonderform Krüppelwalmdächer vorgeschrieben. Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 35° bis 49° zu versehen. Die Festsetzung erfolgte in Anlehnung an alte mecklenburgische Bautraditionen mit Dachneigungen um ca. 45°. Durch die gewählte von - bis Spanne hat der einzelne Bauherr eine hinreichende Gestaltungsfreiheit. Mit der Beschränkung auf die Farben rot, braun, rotbraun und schwarz sollen Dachfarben verhindert werden, die nicht regionaltypisch sind (z.B. blau, grün). Für Nebenanlagen Garagen und Carports gilt die festgesetzte Dachform und Dachneigung nicht, da die Einhaltung einer solchen Festsetzung zu unangemessenen Aufwendungen für den einzelnen Bauherren führen würde.

2. Festsetzungen zu Einfriedungen

Gemäß § 65 Abs. 1 Nummer 34 L BauO M-V sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m genehmigungsfrei. Würde diese Regelung durch die Bauherren auch für die Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum ausgeschöpft, könnte dies zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen. Der Straßenraum, der eine wichtige Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion hat, würde, insbesondere bei sparsam ausgebildeten Straßenquerschnitten, optisch eingeengt werden. Die Sicht würde sich auf eine Blickachse einschränken. Aus diesem Grunde ist die Höhe der Einfriedung auf 1 m begrenzt worden.

10. Grünordnung

Der Bebauungsplan umfaßt eine Teilfläche der seit dem 02.12.1997 rechtskräftigen Innenbereichssatzung für die Ortslage Harmstorf. Das Gebiet ist bebaut, ein Teil davon zwischenzeitlich abgerissen worden.

Mit der Innenbereichssatzung sind bereits Baurechte nach § 34 BauGB hergestellt bzw. klargestellt worden. Damit waren bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 Eingriffe im Sinne von § 8 BNatSchG zulässig. Mit dem Bebauungsplan wird die Fläche nunmehr städtebaulich geordnet sowie Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Damit greift § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die vorhandenen Großgehölze, die nach § 1 Abs. 2 der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Bad Doberan vom 08. März 1995 geschützt sind, werden erhalten. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgten deshalb ausschließlich aus städtebaulichen Gründen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Einbindung des Plangebietes in die offene Landschaft ist am südlichen und westlichen Rand eine Hecke, bestehend aus heimischen standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Pro m² Fläche ist eine Pflanze mit einer Qualität von Str 2xv 60 -100 zu verwenden. Das Pflanzgebot ist überwiegend auf Privatgrundstücken festgesetzt worden. lediglich im Bereich der Planstraße C ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt worden.

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten entlang der Planstraßen sowie auf dem Spielplatz sind klein bis mittelgroßkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind folgende Arten festgesetzt worden:

Winter-Linde	Tilia cordata
Schwedische Mehlsbeere	Sorbus intermedia
Rot-Dorn	Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“
Vogelkirsche	Prunus avium

Als Mindestqualität für kleinkronige werden 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, für mittelgroßkronige mit einem Stammumfang von 16-18 cm festgesetzt. Damit soll eine schnellere Wirkung der Pflanzung erreicht, aber auch die Anfälligkeit gegen Beschädigungen vermindert werden.

Je Baum ist eine offene Bodenflächen von mindestens 4 m² mit Landschaftsrasen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Mit den Straßenbaumpflanzungen wird eine Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen und eine Raumgliederung im Baugebiet erreicht.

öffentliche und private Grünflächen

Der Uferbereich sowie die an den Dorfteich angrenzenden Flächen sind als öffentliche Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt worden. Mit der Einbeziehung der östlich angrenzenden Fläche entsteht ein etwas größerer zusammenhängender Grünbereich, der als Spielplatz, unter Einbeziehung des Dorfteiches, gestaltet werden könnte. Hierbei ist zu beachten, dass eine ausreichende Sicherung (Einzäunung) zwischen Dorfteich und Spielplatz vorgenommen wird. Das Angebot an Spielmöglichkeiten auf dem Kinderspielplatz soll sich an die Altersgruppe bis 12 Jahren orientieren. Es ist nicht beabsichtigt einen Abenteuerspielplatz oder einen Bolzplatz zu errichten, da dies die Wohnruhe in den benachbarten Wohngebieten stören könnte.

Um den von der unteren Naturschutzbehörde geforderten 15 m Freihaltestreifen um den Teich zu sichern, ist innerhalb des WA 3 eine Fläche festgesetzt worden, die von Bebauung freizuhalten ist. Da auf dem zugehörigen Baugrundstück noch eine überbaubare Fläche in einer Tiefe von 20 m verbleibt, ergibt sich daraus keine unangemessene Einschränkung in der Grundstücksausnutzung.

Der über den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung hinausgehende Teil des Flurstücks 24 ist als private Grünfläche festgesetzt worden. Das Grundstück befindet sich derzeit in Privatbesitz, eine Übernahme durch die Gemeinde Bentwisch ist nicht beabsichtigt und auch nicht zweckmäßig. Zur Sicherung der Erreichbarkeit der Grünfläche sind Geh- und Fahrrechte in einer Breite von 5,0 m festgesetzt worden. Gleichzeitig ergibt sich die Notwendigkeit der Verlegung einer Regenwasserleitung in Richtung Hühnerbeck zur Ableitung des überschüssigen Regenwassers. Aus diesem Grunde sind ebenfalls Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsbetriebe festgesetzt worden.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfassungen

Für Hecken und die Bepflanzungen auf den Grundstücken sind Nadelgehölze zu vermeiden. Diese stören das Landschafts- und Ortsbild, besitzen nur einen begrenzten ökologischen Wert und sind für die vorhandenen Standorte wenig geeignet.

11. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird zweifach an die Verbindungsstraße Bentwisch Albertsdorf angebunden. Die westliche Zufahrt befindet sich im Bereich des bereits vorhandenen Weges. Die östliche Zufahrt liegt ca. 30 m östlich des Dorfteiches.

Die Planstraße A ist als Haupteerschließungsstraße anzusehen. Hierüber werden auch die westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke in der Ortslage Harmstorf erschlossen. Die Planstraße A hat eine Gesamtbreite des öffentlichen Bauraumes von 10,00 m. Neben einer 5,50 m breiten Fahrbahn sollte ein einseitiger Fußweg und ein Parkstreifen im Wechsel mit Straßenbäumen angeordnet werden. Die Planstraße C dient der weiteren Erschließung des Gebietes. Hier ist eine Fahrbahnbreite von 4,50 m (4,75 m einschließlich Bordsteinen) ausreichend. Auch hier sollte ein einseitiger Fußweg in einer Breite von 1,50 m angeordnet werden. Parkplätze in Parallelaufstellung zur Straße sind im südöstlichen Bereich der Planstraße C sowie auf der Westseite, im Bereich der Anbindung an die Dorfstraße, vorgesehen.

Zur Erschließung der südlich des Dorfteiches gelegenen Flächen dient die Planstraße D mit einer Gesamtbreite von 5,50 m. Hiervon sollte lediglich eine Breite von 3,50 m befestigt werden. Ein beidseitiger Streifen von jeweils 1,00 m dient als Bankett.

Öffentliche Parkplätze

Da im Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, kann davon ausgegangen werden, daß ca. 40 Einfamilienhäuser errichtet werden. Daraus ergibt sich ein Pflichtstellplatzbedarf von ca. 40 bis 60 Stellplätzen, im Mittel 50 Stellplätzen. Dabei wurde vorausgesetzt, daß 1 bis 2 Stellplätzen pro Einfamilienhaus erforderlich sind. Da Reihenhäuser im Gebiet unzulässig sind, können Besucher auch auf den Privatgrundstücken ihre Fahrzeuge abstellen. Darüber hinaus sind 10 öffentliche Parkplätze ausgewiesen worden:

Planstraße A: 6 Parkplätze

Planstraße C südlicher Bereich: 2 Parkplätze

Planstraße C nördlicher Bereich: 2 Parkplätze

Damit beträgt der Anteil der ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze am Pflichtstellplatzbedarf 20 %. Dieses erscheint, unter Berücksichtigung der eingangs erwähnten Rahmenbedingungen, angemessen.

Innerhalb des Wohngebietes sollten keine vorfahrtsregelnden Verkehrszeichen zur Anwendung kommen. Alle Straßen und Wege im öffentlichen Bauraum sind behindertengerecht (entsprechend DIN 18024 Blatt 1) auszubauen. Standorte für Entsorgungscontainer sollten keine Sichteinschränkungen bewirken.

Innerhalb des Baugebietes WA 2 sind mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Sie dienen sowohl als Grundstückszuwegungen als auch als Flächen für die Verlegung von Versorgungsleitungen.

12. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

12.1 Schmutzwasserableitung

Ein öffentliches Schmutzwassernetz besteht in Harmstorf nicht. Mit der Erschließung des Plangebietes kann ein öffentliches Schmutzwassernetz errichtet werden. Es ist vorgesehen das Schmutzwasser getrennt vom Regenwasser abzuleiten (Trennsystem). Das Schmutzwasser ist über die Ortsentwässerung der Gemeinde Bentwisch zur Kläranlage Rostock abzuleiten.

In Abhängigkeit vom Herkunftsbereich des Abwassers sind vor Einleitung in das öffentliche Entwässerungsnetz entsprechende Vorbehandlungsanlagen (z.B. Fettabscheider nach DIN 4040, Abscheideanlagen nach DIN 1999 o. dgl.) vorzusehen.

Bei Abwasser der Abwasserherkunfts-verordnung ist die erforderliche Indirekteinleitungsgenehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde (Untere Wasserbehörde beim Landkreis Bad Doberan) einzuholen.

Gemäß § 38 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bedürfen der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich Rohrleitungen der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist entsprechend § 108 Abs. 1 Buchstabe g des LWaG beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Rostock als zuständige Wasserbehörde zu beantragen.

12.2 Regenwasserableitung

Das anstehende unbelastete Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden (§ 39 Abs. 3 LWaG M-V). Ist eine Ausnahme hiervon notwendig, entscheidet der Warnow-Wasser- und Abwasserverband nach Vorlage eines Bodengutachtens. Für die Ableitung von überschüssigen Regenwassermengen steht der vorhandene Dorfteich sowie der Graben 27/2 (Hühnerbeck) zur Verfügung. Hierbei werden die Flächen, die an den Dorfteich angrenzen (nördlich der Planstraße D) in den Dorfteich entwässert. Das Regenwasser der übrigen Flächen wird nach Süden in die Hühnerbeck abgeleitet.

Der genaue Einleitzpunkt und die Einleitmenge des aus dem Wohngebiet anfallenden Regenwassers, wird im Rahmen der Erarbeitung der Erschließungsprojekte, parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans ermittelt und mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt.

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gemäß §§ 7, 7a des Wasserhaushaltsgesetzes in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12.11.1986 (BGBl. I S. 1690) sowie §§ 5 bis 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVOBl. M-V S. 178) einzuholen.

Die Planung für die wasser- und abwasserseitige Erschließung ist mit dem StAUN Rostock abzustimmen und zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme von landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

12.3 Wasserversorgung / Löschwasserbereitstellung

Die Wasserversorgung kann aus dem öffentlichen Netz der Gemeinde Bentwisch abgesichert werden. Netzerweiterungen für den Anschluß der ca. 40 Einfamilienhäuser in Harmstorf sind erforderlich. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten sind über den Warnow Wasser- und Abwasserverband mit dem Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen, der Eurawasser GmbH abzustimmen.

Die neu zu verlegenden Wasserleitungen können im öffentlichen Bauraum verlegt werden.

Über das Trinkwassernetz kann aus Kapazitätsgründen kein Löschwasser bereitgestellt werden. Zur Löschwasserversorgung dient der im Norden des Plangebietes vorhandene Dorfteich. Die in der Tabelle „Löschwasserreserven“ der TRW 405 aufgeführten Löschwassermengen müssen für zwei Stunden zur Verfügung stehen. Da nach dem jetzigen Erschließungskonzept vorgesehen ist, einen Teil des anfallenden Regenwassers (Bereich nördlich der Planstraße D) in den Dorfteich einzuleiten, ist eine Wasserzuführung gewährleistet. Zur Auffüllung des Teiches in Trockenperioden kann ein fester Anschluß bei der Eurawasser GmbH in einer der Versorgungssituation entsprechenden Dimension beantragt werden, so daß zumindest fehlende Wassermengen über einen gestreckten Zeitraum zugeführt werden können.

Die Zufahrt zu dem Löschwasserteich muß für 10 t Achslast befestigt und winterfest, mit einem Ansaugschacht und Ansaugstutzen, versehen sein.

Eine maximale Entfernung von 300 m zwischen dem Teich und den am weitesten entfernten Objekten ist gewährleistet.

Gemäß § 38 Abs. 1 des LWaG M-V bedürfen der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich Rohrleitungen der wasserbehördlichen Genehmigung. Diese ist entsprechend § 108 Abs. 1 Buchst. 9 des LWaG beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Rostock als zuständige Wasserbehörde zu beantragen.

12.4 Stromversorgung

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, daß die Stromversorgung der ca. 40 Einfamilienhäuser über das öffentliche Stromversorgungsnetz abgesichert werden kann. Abhängigkeit vom zu erwartenden Leistungsbedarf ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Im Bebauungsplan ist hierfür keine Fläche festgesetzt worden. Nach § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden.

Über das Plangebiet verlaufen derzeit noch Energieversorgungsfreileitungen. Im Zuge der Bebauung des Gebietes ist eine Verkabelung erforderlich.

Grundsätzlich besteht die Forderung der e.dis, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen), entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen- sowie der RAS -Richtlinie für die Anlage von Straßen-. Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,50 zwischen dem geplanten Kabel und der geplanten Begrünung (Bäume) einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind entsprechende Schutzmaßnahmen einzuplanen.

Einer Überbauung der Kabel sowie einer Verlegung im Straßenbereich wird von Seiten der e.dis nicht zugestimmt. Eine Verlegung in gepflasterten Wohnwegen ist möglich.

Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung, möglichst im öffentlichen Raum einzuordnen. Dieses ist bei der Grundstücksbildung zu berücksichtigen. Ansonsten sind der e.dis entsprechende Leitungsrechte einzuräumen.

Neben der Deckung des allgemeinen Bedarfs kann die Elektroenergie auch für die Nahrungszubereitung, Beheizung und Warmwasserbereitung eingesetzt werden. Alternative für Raumheizung und Warmwasserbereitung ist die Anwendung der Wärmepumpentechnik.

12.5 Fernmeldeversorgung

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Beschädigungen hieran sind bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen zu vermeiden.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen notwendig. Eine Unterbringung der Leitungen im öffentlichen Bauraum ist möglich.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Deutschen Telekom nicht zu erwarten.

12.6 Gasversorgung

Die Voraussetzungen für den Anschluß des Plangebietes an die öffentliche Gasversorgung sind mit dem Bau von Erdgasleitungen in Harmstorf bereits geschaffen worden. Der Anschluß des B-Plan Gebietes an das bestehende Netz ist möglich. Die Verlegung der Gasleitungen im Plangebiet erfolgt entsprechend DIN 1998. Der Mindestabstand zwischen Bäumen und Versorgungsleitungen beträgt 2,50 m.

Im Falle der Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen vorzusehen. Nähere Abstimmungen hierzu sind mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen, den Stadtwerken Rostock, vorzunehmen.

12.7 Hausmüllentsorgung und Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung für die Gemeinde und somit auch für das Plangebiet ist gewährleistet. Öffentlich Verkehrsflächen sind so bemessen worden, daß Müllentsorgungsfahrzeuge verkehren können. Innerhalb des Baugebietes WA 2 sind mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Sie dienen sowohl als Grundstückszuwegungen als auch als Flächen für die Verlegung von Versorgungsleitungen.

Ein Befahren dieser Flächen mit Müllfahrzeugen ist ausgeschlossen, da ein Wenden am Ende nicht möglich ist. Die Ausweisung eines gesonderten Bereitstellungsplatzes ist dennoch nicht erforderlich, da nur die hinteren beiden Grundstücke nicht unmittelbar an die Planstraße C angrenzen. Diese beiden Grundstücke haben eine gemeinsame Zufahrt in einer Breite von 4,00 m. Am Abfuhrtag können die Mülltonnen im Bereich dieser Grundstückszufahrt aufgestellt werden.

Die Müllentsorgung selbst erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Bad Doberan zuletzt geändert durch Beschluß des Kreistages Nr. 334-24/97 vom 10.12.1997.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, daß im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

Die Standorte für Abfallbehälter sind so auszubauen, daß eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezieferansammlungen und -vermehrung dürfen nicht begünstigt werden.

13. Immissionsschutz

Lärm

Die durch den Ortsteil führenden Gemeindeverbindungsstraßen Bentwisch-Harmstorf und Harmstorf Albertsdorf sind so gering belegt, daß sie keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet haben. Aus diesem Grunde wird von weitergehenden gesonderten Nachweisen abgesehen.

Geruch

Für die nördlich gelegene Rinderanlage ist ein Geruchsgutachten erarbeitet worden (Geruchsgutachten für die Stallanlage Harmstorf, NORDUM, Institut für Umwelt und Analytik GmbH & Co. KG, Gewerbepark Am Weidenbruch 22, 18196 Kessin, April 1999).

Das Gutachten hat nachgewiesen, dass im Schwerpunkt der Beurteilungsfläche (geplantes Wohngebiet) eine Geruchshäufigkeit von 6,4 % der Jahresstunden nicht überschritten wird. Nach der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern gilt zur Beurteilung der Gerüche aus Tieranlagen für Wohngebiete eine Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden, die nicht überschritten werden sollte. Der Nachweis der Unterschreitung der Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden ist dann gegeben, wenn rechnerisch für die Beurteilungsfläche eine Geruchshäufigkeit für weniger als 7 % (Faktor 0,7) der Jahresstunden bestimmt wird. Daraus kann gefolgert werden, dass die vorhandene Rinderanlage keine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung zur Folge hat.

Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind in den vergangenen Jahren Bodenauffüllungen vorgenommen worden. Zur Bewertung dieser Erdstoffe nach eventuellen Verunreinigungen und zur Bewertung der vorhandenen Stallanlage auf eventuelle Altlasten sind zwei Gutachten angefertigt worden (Bericht zur Untersuchung von Bodenablagerungen auf Schadstoffbelastung im Ortsteil Harmstorf, NORDUM März 1999 und Untersuchungsbericht zur Bewertung von Bodenkontaminationen am Standort „Ehemalige Schweine- und Rinderanlage „ in Harmstorf, NORDUM, März 2000).

Im Ergebnis kann folgendes festgestellt werden:

Bodenauffüllungen

- Der größte Teil der Bodenablagerungen entspricht den Z 0-Richtwerten. Die Gehalte bis zum Zuordnungswert Z 0 (uneingeschränkter Einbau) kennzeichnen natürlichen Boden.
- Aus dem punktuell im Bereich der RKS 21 (WA 2 südlich der Planstraße C) vorliegenden leicht erhöhten Mineralölkohlenwasserstoffgehalt von 335 mg/kg Bodentrockenmasse lässt sich keine nachhaltige Gefährdung der Schutzgüter Boden bzw. Grundwasser am Standort ableiten. Eine Entnahme der belasteten Bodenbereiche wird als nicht erforderlich angesehen.
- Der im Sondierungspunkt RKS 19 (Grünfläche südlich WA 2) ermittelte EOX-Gehalt von 5,3 mg/kg Bodentrockenmasse entspricht einem Zuordnungswert von Z 1.2 (eingeschränkter offener Einbau). Unter der Voraussetzung, dass sich der Sondierungspunkt innerhalb einer festgesetzten naturbelassenen Grünfläche befindet und angesichts der Tatsache, dass Wasserschutzzonen nicht vorhanden sind, kann von einem Bodenaustausch abgesehen werden. Eine ausreichende Überdeckung des Schadmateri als mit unbelastetem Erdstoff ist jedoch zu gewährleisten.

Bodenkontamination am Standort „ehemalige Rinder- und Schweineanlage“

Das vorliegende Gutachten kommt zu dem Schluß, „...dass die ermittelten Schadstoffkonzentrationen im Boden eine Nutzung des Standortes zur Wohnbebauung ohne zusätzliche Maßnahmen gestatten. Alle untersuchten Schadstoffgehalte liegen im Bereich natürlicher Hintergrundwerte mit punktuellen Erhöhungen für Zink und Kohlenwasserstoffe in den Rammkernsondierungen RKS 4 und 7“. (RKS 4 = Grünfläche südlich WA 2, RKS 7 = hintere Grundstücksfläche WA 5)

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse für das Grundwasser geben ebenfalls keine Hinweise auf Schadstoffbelastung am Standort. Dennoch wird empfohlen, anfallendes Baugrubenwasser auf ausgewählte Schadstoffe zu untersuchen.

Die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten zeigen, dass das Plangebiet grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet ist. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Allgemeine immissionsschutzrechtliche Hinweise:

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen so errichtet und betrieben werden, daß

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden
- die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

In Ausfüllung des § 23 BImSchG gelten für diese Anlagen folgende Verordnungen (BImSchV):

- Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen (1.BImSchV) vom 15.07.88
- 2. BImSchV vom 10.12.90
- Verordnung zur Auswurfbegrenzung von Holzstaub (7.BImSchV) v. 18.12.75
- Verordnung zur Begrenzung der Kohlenwasserstoffemissionen (20./21. BImSchV)
- Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV)

Bei der Errichtung von Feuerungsanlagen sollte, zur Sicherung guter Luftverhältnisse, vorrangig auf Gasheizanlagen orientiert werden.

14. Flächenangaben

Das Baugebiet gliedert sich in nachfolgende Flächenanteile:

Flächen	m ²	%
Allgemeine Wohngebiete		
WA 1	4.514,4	
WA 2	5.403,2	
WA 3	2.701,3	
WA 4	5.592,8	
WA 5	7.305,3	
gesamt:	25.517,0	64,2
Straßenverkehrsflächen	6.854,8	17,2
Grünflächen		
privat	5.127,2	
öffentlich	1.843,2	
gesamt	6.970,4	17,5
Wasserflächen	440,5	1,1
Geltungsbereich gesamt	39.782,7	100,0