

# Gemeinde Bentwisch

Landkreis Bad Doberan  
Land Mecklenburg-Vorpommern

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12

für das Wohngebiet  
nördlich der Goorstorfer Straße  
und südlich des „Nie Dieck“

Bentwisch, 25.03.1999



Albrecht  
Bürgermeister

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr.12 der Gemeinde Bentwisch für das Wohngebiet nördlich der Goorstorfer Straße und südlich des „Nie Dieck“.

### 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. Verkehrserschließung
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 08.10.1998 eingeleitet.

In gleicher Sitzung hat die Gemeindevertretung den Vorentwurf des Bebauungsplans als weitere Arbeitsgrundlage bestätigt. Mit dem Vorentwurf sind zunächst die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt worden. Am 04.02.1999 hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Am 25.03.1999 sind alle eingegangenen Anregungen gegeneinander abgewogen und ist der Satzungsbeschluß gefaßt worden.

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

---

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Da die Kinderkrippe seit mehreren Jahren nicht mehr in Nutzung ist, ist diese Darstellung nicht mehr gerechtfertigt. Derzeitig wird der Flächennutzungsplan geändert. Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist beabsichtigt, als allgemeines Maß der baulichen Nutzung Wohnbaufläche darzustellen. Die Gemeindevertretung hat den geänderten Flächennutzungsplan am 25.03.1999 als Entwurf beschlossen und bestimmt, daß die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind. Da bereits mit dem Bebauungsplan alle betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Bürger beteiligt wurden ist nicht zu erwarten, daß gegen die Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan Bedenken geäußert werden.

## 3. Anlaß der Planung

---

Die Gemeinde verfügt über ein innerörtliches Grundstück an der Goorstorfer Straße, welches vor Jahren als Kinderkrippengrundstück genutzt wurde. Der vorhandene zweigeschossige Baukörper steht seit mehreren Jahren leer. Da eine Sanierung des Gebäudes den Aufwand für einen Neubau übersteigen würde, ist ein Abriß des Gebäudes vorgesehen. Damit steht die Frage nach einer sinnvollen Nachnutzung des ehemaligen Krippengrundstücks. Ursprüngliche Bemühungen, an diesem Standort geförderten Wohnungsbau zu errichten, haben nicht zum Erfolg geführt. Aus diesem Grunde ist beabsichtigt, auf dem ehemaligen Krippengrundstück Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Damit könnte auch die mit dem Abriß des Krippengebäudes entstehende Baulücke in der Goorstorfer Straße wieder geschlossen werden. Die zur Verfügung stehende Fläche läßt die Errichtung von ca. 10 Einzel- bzw. Doppelhäuser zu. Da mit der vorgesehenen Bebauung die Tiefe des vorhandenen Baugrundstücks ausgenutzt werden soll und somit die hintere Bauflucht überschritten wird und überdies Verkehrsflächen für die Erschließung des Baugrundstücks erforderlich sind, ist eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB nicht mehr möglich. Die Zulässigkeit für die Errichtung der Einfamilienhäuser soll über die Aufstellung eines Bebauungsplans herbeigeführt werden.

---

#### 4. Geltungsbereich des Bebauungsplans

---

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Sportplatz bzw. das Flurstück 37 der Flur 1 Gemarkung Bentwisch
- im Osten durch den Kindergarten bzw. die Straße „Am Sportplatz“
- im Süden durch die Goorstorfer Straße
- im Westen durch Kleingärten

Das Plangebiet umfaßt Teile der Flurstücke 24, 26, 27, 28 sowie das Flurstück 36 der Flur 1 Bentwisch und hat eine Größe von 1,24 ha.

---

#### 5. Angaben zum Bestand

---

Im Süden des Plangebietes befindet sich das ehemalige Krippengebäude, das, aufgrund des schlechten Bauzustands, abgerissen werden soll.

Im Norden befindet sich ein Teich, der „Nie Dieck“, der als stehendes Kleingewässer nach § 20 Abs. 1 Nr. 2 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) ein geschütztes Biotop darstellt. Zwischen dem „Nie Dieck“ und der Straße „Am Sportplatz“ befinden sich drei Weiden und eine Pappel, die erhalten werden sollen. Ebenfalls erhalten werden die beiden Weiden, der Weißdorn sowie die beiden Erlen, die am Südufer des Teiches stehen.

Entlang der westlichen Gebietsgrenze befindet sich eine freiwachsende Hecke, die aus Pappeln, Schneebeere, Birken, Weißdorn, Eschen und Flieder besteht.

Südlich des Teiches befinden sich fünf einzelnstehende Pappeln. Durch die Pappeln wird die Nutzung der Grundstücke stark eingeschränkt und überdies stellen sie durch den zunehmenden Totholzanteil eine Gefahrenquelle dar. Aus diesem Grunde ist eine Fällgenehmigung für die Pappeln beantragt worden. Die Fällgenehmigung ist zwischenzeitlich erteilt worden. Der entsprechende Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hergestellt.

Nach Mitteilung des Geologischen Landesamtes besteht der oberflächennahe geologische Untergrund im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. *„Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte, M 1: 50 000 (HK50) >10m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Westen.“*

---

#### 6. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten

---

Schutzgebiete gemäß §§ 13 bis 16 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 stehende Kleingewässer im Norden des Plangebietes steht nach § 20 Abs. 1 Nr. 2 LNatG M-V unter Schutz. Gemäß § 81 Landeswassergesetz (LWaG) dürfen im Uferbereich bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, nicht errichtet werden. Als Uferbereich gilt die an den Teich angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern, landseits der Böschungsoberkante.

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.

Derzeit gibt es keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet. Sollten dennoch bei Bauarbeiten 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 Gesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

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 und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Dennoch ist es nicht auszuschließen, daß Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kapfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## **7. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

---

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

---

Im Bebauungsplan ist allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt worden.

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

- 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.

---

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

---

Für die Baugebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt worden. Damit soll auch die Errichtung von Doppelhäusern auf vergleichsweise kleinen Grundstücken ermöglicht werden. 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.

## 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 Krüppelwalmdach 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 werden, könnte dies zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen. Der Straßenraum, der eine wichtige Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion hat, würde, insbesondere bei sparsam ausgebildeten Straßenquerschnitten, optisch eingengt werden. Die Sicht würde sich auf eine Blickachse einschränken. Aus diesem Grunde ist die Höhe der Einfriedung auf 1 m begrenzt worden.

---

## 10. Grünordnung

---

Schutzgebiete gemäß §§ 13 bis 16 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ) bzw. §§ 22 bis 24 Landesnaturschutzgesetz LNatG M-V) sowie geschützte Landschaftsbestandteile nach § 18 BNatSchG bzw. § 26 LNatG M-V sind nicht betroffen. Biotope gemäß § 20 c BNatSchG sind nicht vorhanden.

Das stehendes Kleingewässer im Norden des Plangebietes steht nach § 20 Abs. 1 Nr. 2 LNatG M-V unter Schutz.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenbereichssituation. Zwar ist, wie eingangs ausgeführt, die Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 BauGB nicht möglich, da u.a. neue Verkehrsflächen geschaffen werden müssen und damit ein Planungserfordernis besteht, insgesamt ist das Plangebiet aber dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Nach § 8 a Abs. 2 BNatSchG sind die Vorschriften der Eingriffsregelung im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden.

Trotzdem werden mit den geplanten Bauvorhaben Vegetationsstrukturen zerstört, die entsprechend der *Gehölzschutzverordnung für den Landkreis Bad Doberan* bewertet, bilanziert und ausgeglichen werden müssen.

Im Geltungsbereich sind entsprechend der Hinterhof- bzw. Hausgarten-Situation typische Grenzbepflanzungen und Obstbäume vorhanden. (Siehe auf den folgenden Seiten den Bestandsplan) Durch die geplante Bebauung und Grundstücksneubildung müssen die vorhandenen Vegetationsstrukturen reduziert werden.

Die freiwachsende Hecke, entlang der westlichen Gebietsgrenze besteht aus Pappeln, Schneebeere, Birken, Weißdorn, Eschen und Flieder. In der bestehenden Hecke dominiert in der untersten Krautschicht die Schneebeere, die dünnen, besenartigen Triebe bilden dickichtartige Ausläufer, die im Alter mehrere Meter Durchmesser erreichen. Die daraus resultierende Artenarmut in der Krautschicht zeigt derzeitige ökologische Schwachstellen auf.

Der mittlere Teil dieser Bepflanzung steht in einem Hühnergatter, somit kann man diesen Abschnitt nicht mehr als Hecke bewerten. Der südliche Abschnitt (250 m<sup>2</sup>) ist in der Struktur, Artenvielfalt und somit in der Ökologie der wertvollste. Im nördlichen Teil (250 m<sup>2</sup>) bestimmen Pappeln und Schneebeere die Struktur, die damit nur eine geringe ökologische Wertigkeit hat.

Die Hecke muß aufgrund der neu geplanten Grundstücksformen und wegen des Pappelbestandes in ihrer Art verändert werden. Vornehmlich handelt es sich hierbei um die Beseitigung des Pappelbestandes, sowohl die in der Hecke als auch die fünf einzelnstehenden Pappeln an der Ostgrenze. Die Pappeln würden die Nutzung der Grundstücke einschränken und stellen auch mit ihrem zunehmenden Totholzanteil eine Gefahrenquelle dar. Die Wohnqualität und die Sicherheit kann mit diesem brüchigen Baumbestand nicht garantiert werden.

Demzufolge wird eine Fällgenehmigung beantragt, der eine Neuanpflanzung von Bäumen an einer anderen Stelle und einer vielfältigen Vegetationsstruktur folgen soll. Mit der gezielten Anpflanzung neuer Heckenstrukturen kann der Aufbau und die Artenzusammensetzung optimiert werden.

### **Grünordnerische Maßnahmen:**

(Siehe auf den folgenden Seiten den Maßnahmenplan)

- Die bestehende Heckenstruktur wird bis auf den wertvollen Gehölzbestand (Birken, Weißdorn und Eschen) reduziert. Die verbleibenden Gehölzgruppen, die sich dann auf den privaten Grundstücken befinden, stehen unter Erhaltungsschutz.
- Die Gehölze (u.a. Feld-Ulme) an der westlichen Gebietsgrenze stehen bis auf die Pappeln ebenfalls unter Erhaltungsschutz.

- Im Osten des Plangebietes wird auf dem Kindergartengelände eine 42 m lange und 2,5 m breite; an der westlichen Grenze eine 100 m lange und 2,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Durch textliche Festsetzungen wird sichergestellt, daß auf diesen Flächen freiwachsende Hecken unter Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher angepflanzt werden. (Siehe Pflanzenliste)
- Die Weiden an der Teichböschung werden im Zuge der Ersatzmaßnahmen umfangreich saniert.

In der Bilanzierung, die sich auf den folgenden Seiten befindet, wird nachgewiesen, daß die geplanten grünordnerischen Maßnahmen die vorhandenen Vegetationsstrukturen (jede Form von Gehölzen) in der ökologischen Wertigkeit ersetzen. Demnach wird der Forderung der *Gehölzschutzverordnung für den Landkreis Bad Doberan* nachgekommen, geschützte Gehölze zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen. Bei unausweichlichen Verlusten gilt es, neue Gehölze zu pflanzen und zu erhalten.

### **Maßnahmen der Grünordnung**

#### **Zielsetzung**

- Erhaltung der Gehölze (Esche, Weißdorn, Birke und Feld-Ulme), die außerhalb der Bauflächen auf den zukünftigen privaten und öffentlichen Grundstücken sind
- optimale Einbindung der Grundstücke in den Innenbereich unter Beachtung einer ausgewogenen Begrünung
- insgesamt ein Ausgleich der durch die Baumaßnahme verursachten Beeinträchtigung an den Gehölzen

#### **Erhaltungsgebot und -streifen**

Das Erhaltungsgebot gilt für die Fläche, an der östlichen Gebiets- und zugleich Kindergartengrenze, auf denen sich der Pappel-Unterbewuchs (Feld-Ulme) befindet. Das Erhaltungsgebot für einzelne Bäume am westlichen Gebietsrand schützt den wertvollsten Gehölzbestand und löst zugleich die Heckenstruktur auf.

Alle Bäume, die dem Teich zugeordnet sind, erhalten den Schutzstatus.

#### **Pflanzgebotsstreifen**

In den Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 unterschiedlich breite geschlossene Gehölzstreifen anzulegen. Für die Bepflanzung sind die in der Pflanzenliste genannten Gehölzarten, -qualitäten, -dichten und -verteilungen vorzusehen.

Beim Pflanzen sind die in Klammern aufgeführten Mindestgrößen zu verwenden:

Bäume	vereinzelt	(Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 18 cm in 1,30 m Höhe)
Gehölze I. Ordnung:	10-20 %	(Heister, 2 x verpflanzt, 150-200)
Gehölze II. Ordnung:	30-40 %	(Heister, 2 x verpflanzt, 150-200)
Sträucher:	40-60 %	(2 x verpflanzt, 100-150)

Je 100 m<sup>2</sup> sind 50 Gehölze in oben genannter Verteilung zu pflanzen.

Die Pflanzung auf den Pflanzgebotsstreifen ist entsprechend der natürlichen Wuchsentwicklung zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

#### **Pflanzgebot für Einzelbäume**

Die einzelnen Anpflanzungsgebote nördlich des Teiches entsprechen einer Baumpflanzung aus Silber-Weiden, Schwarz-Erlen und Eschen, die als Ersatz für die 5 gefälltten Einzel-Pappeln gelten.

Die Austriebe von Kopfweiden sind zur Vermeidung eines Auseinanderbrechens in einem Abstand von 7 Jahren zurückzuschneiden.

In den Pflanzgebotsstreifen sind die einzelnen Anpflanzungsstandorte der Ersatzbäume dargestellt, die zu verwendenden Arten sind in der Pflanzenliste ersichtlich.

### Pflanzenliste

Alle Pflanzen sind in handelsüblichen Qualitäten auf der Grundlage der „Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen“ zu verwenden.

#### Bäume

Hochstamm, Mindeststammumfang von 12 - 18 cm in 1,30 m Höhe, 3 x verpflanzt

Salix alba	- Silber-Weide
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	- Esche
Betula pendula	- Birke
Sorbus aucuparia	- Eberesche

#### Gehölzstreifen, Pflanzgebotsfläche

Zu verwendende Qualitäten:

Gehölze 1. Und 2. Ordnung: Heister 2 x verpflanzt, 150 - 200

Sträucher: 2 x verpflanzt, 100 - 150

Pflanzdichte: je 2m<sup>2</sup> eine Pflanze

Gehölze 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Betula pendula	- Birke
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus petraea	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde

Gehölze 2. Ordnung:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Wild-Apfel
Populus tremula	- Zitter-Pappel
Pyrus communis	- Wild-Birne
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus aria	- Mehlbeere

Sträucher:

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hunds-Rose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

#### Eingriffsbilanzierung

Nach § 1 (2) 1. der Gehölzschutzverordnung für den Landkreis Bad Doberan (20. März 1996) stehen „(...) alle Laub- und Nadelbäume auf öffentlichem und privatem Grund mit einem Stammumfang von 0,50 m und mehr, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden; (...) alle Großsträucher mit einer Höhe von mindestens 3 m sowie freiwachsende Hecken ab 10 m Länge; (...)“ unter Schutz.

Nach § 6 Abs.2 der Verordnung „(...) richtet sich der Umfang der Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzung nach dem Stammumfang des geschützten Baumes, wobei die Art, der Vitalitätszustand und der Standort des Baumes zu berücksichtigen sind.

Hierbei sollten folgende Richtwerte beachtet werden: „(...) Stammumfang 90 -150 Zentimeter: drei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 12 -18 Zentimetern in 1,30 Metern Höhe“.

Die Gehölze, die einen geringeren Stammumfang als 0,50 m haben und kleiner als 3 m sind, stehen laut der Verordnung nicht unter Schutz. In der folgenden Bilanzierung werden diese Gehölze aufgrund ihrer Dominanz im Plangebiet aber dennoch einbezogen.

Bei dem Bewertungsverfahren wird der betroffene Gehölzbestand des Plangebietes hauptsächlich bestehend aus Pappeln, Schneebeere, Weißdorn und Birken wie folgt erfaßt (Siehe auch Bestandserfassung im Plan):

### Eingriffe und Ausgleichbarkeit

#### Gehölzverluste

Baumart	Stammumfang in 1,30 m Höhe	Anzahl	Vitalität	real auszugleichender Bestand	Ersatzpflanzungsfaktor je Stammumfang	Ausgleichspflanzung
Pappeln	90 - 150 cm	5	- 15 % ⇒	4 x	3 ⇒	12
	40 cm	6	- 15 % ⇒	5 x	0,7 ⇒	4
Obstbäume	30 cm	4	- ⇒	4 x	0,7 ⇒	3
Eberesche	30 cm	1	- ⇒	1 x	0,7 ⇒	1
<b>Ausgleich</b>						<b>20</b>

Die Ersatzpflanzung der betroffenen Gehölze ist mit einer Neuanpflanzung von 20 Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 12 - 18 cm in 1,30 m Höhe bilanziert.

Folgende Baumpflanzungen dienen dem Ersatz:

nördliche Böschungsbepflanzung am Teich: 15 Stk.  
Überhälter in dem östlichen Gehölzstreifen: 5 Stk.

Gesamte Ersatzpflanzung: 20 Stk.

#### Heckenstruktur

Eingriff	auszugleichender Bestand	Charakteristik	Ersatzpflanzungsfaktor	Ausgleichspflanzung
Nördlicher Teil	250 m <sup>2</sup>	artenarm und wenig strukturiert	1	250 m <sup>2</sup>
Südlicher Teil	250 m <sup>2</sup>	artenreich und gut strukturiert	2	500 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtausgleichspflanzung</b>				<b>750 m<sup>2</sup></b>

Folgende Gehölzpflanzungen dienen dem Ersatz:

östliche freiwachsende Grenzbepflanzung (42,0 m x 2,5 m): 105,0 m<sup>2</sup>  
 westliche freiwachsende Grenzbepflanzung (100,0 m x 2,0 m): 200,0 m<sup>2</sup>

Gesamte Ersatzpflanzung: 305,0 m<sup>2</sup>

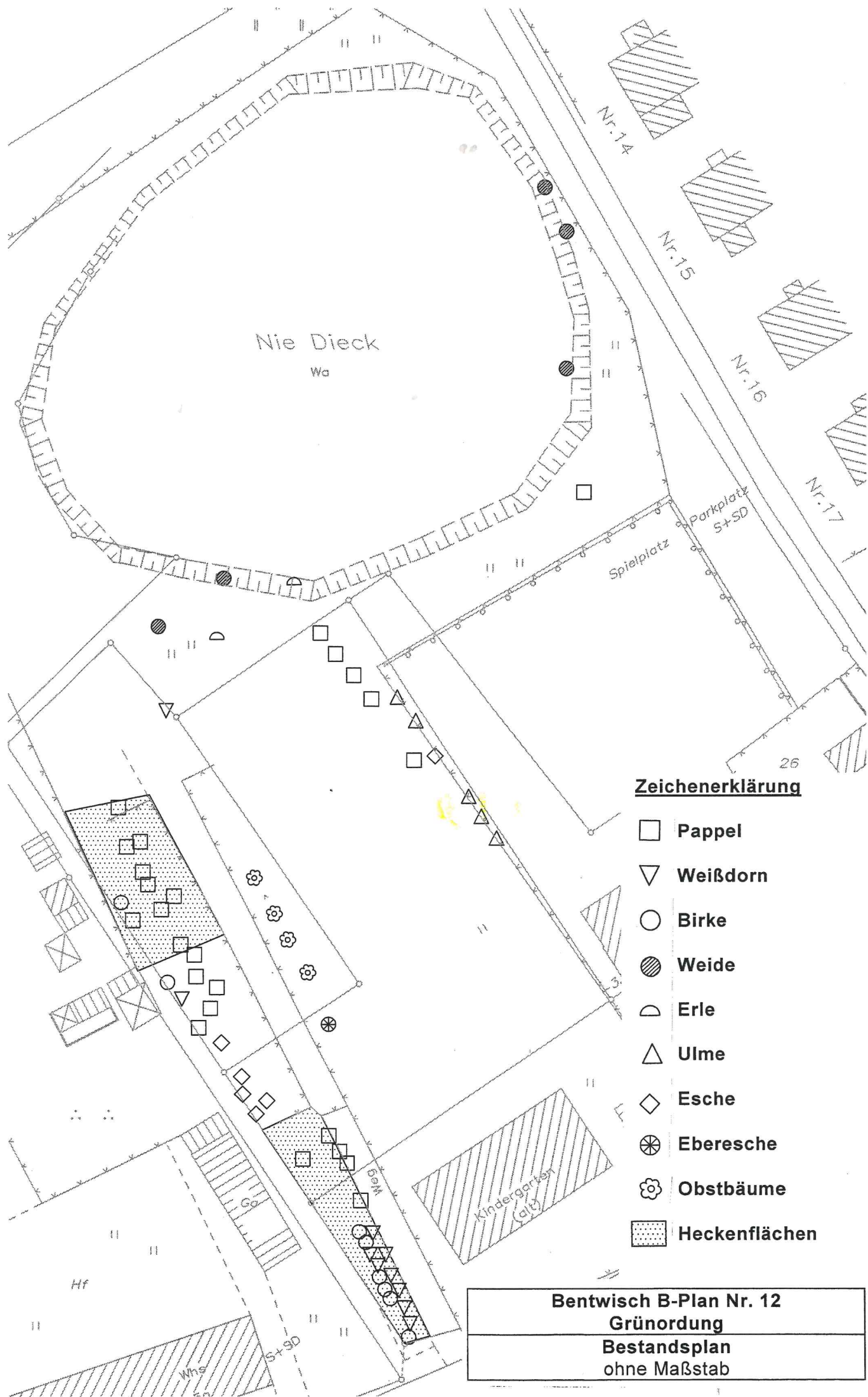
Die Ersatzpflanzung der Gehölzflächen ist mit einer Neuanpflanzung von 305 m<sup>2</sup> noch nicht ausreichend bilanziert. Es verbleibt eine Differenz von 445 m<sup>2</sup>, für die ein Ausgleich geschaffen werden muß.

#### Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung

Defizit Biotopausgleich	445 m <sup>2</sup>		
Kostenäquivalent für Ersatz:			
Fiktive Aufwendungen für die Anlage freiwachsender Gehölzfläche:	445 m <sup>2</sup>	30,0 DM/ m <sup>2</sup> ⇔	13.350,00 DM

Ersatzmaßnahmen			
Weidensanierung am Teich	5 Stk.	700,00 DM/ Stk.	3.500,00 DM
Baumpflanzungen als Überhälter in der westlichen Gehölzfläche	10 Stk.	1.000,00 DM/ Stk.	10.000,00 DM
<b>Summe der Ersatzmaßnahmen</b>			<b>13.500,00 DM</b>

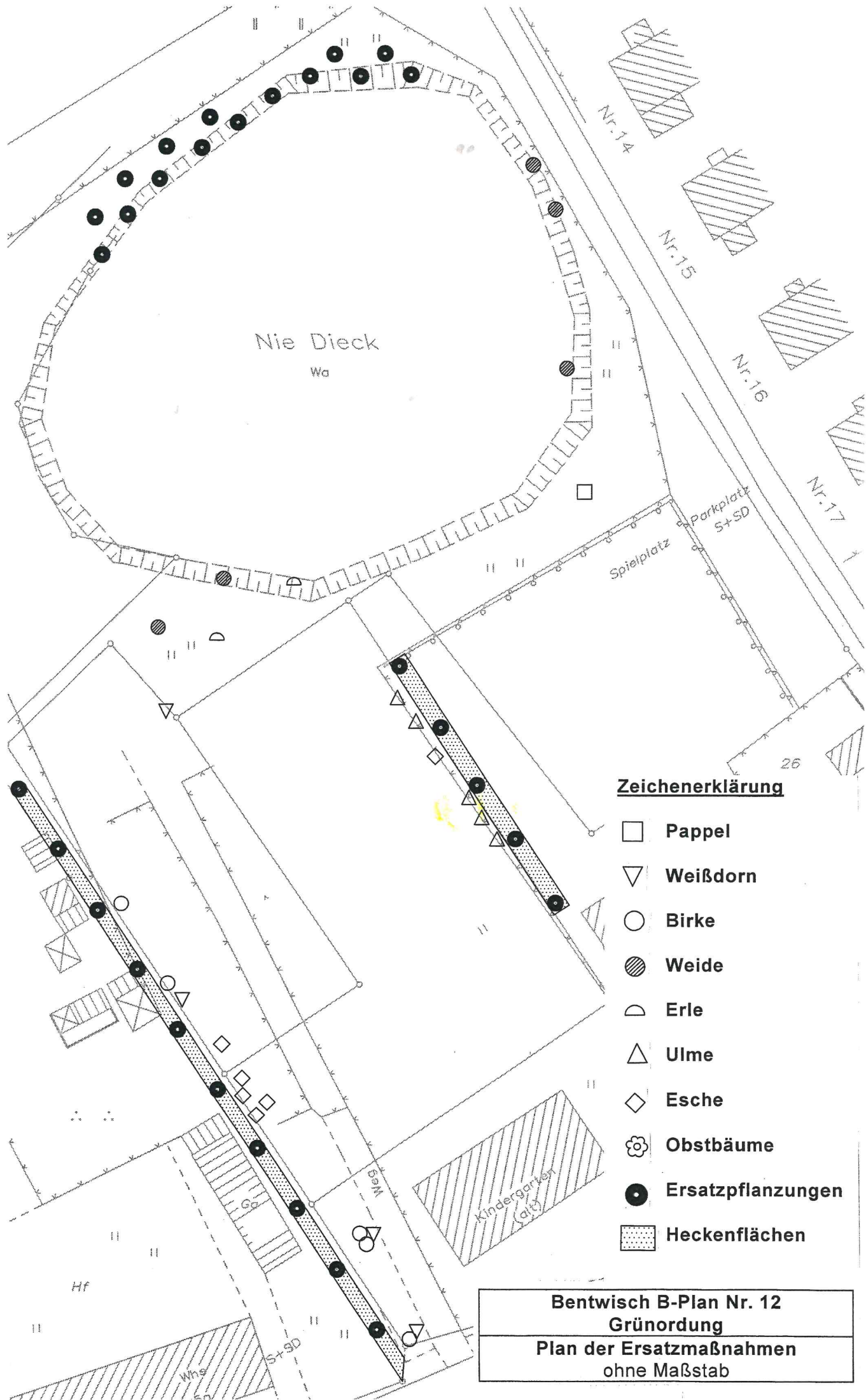
Die geplante Ersatzmaßnahme hat einen größeren finanziellen Umfang als die fiktiven Kosten der eigentlichen Ausgleichsmaßnahme erfordern. Demnach gilt der Eingriff als ausgeglichen.



**Zeichenerklärung**

- Pappel
- ▽ Weißdorn
- Birke
- Weide
- ◐ Erle
- △ Ulme
- ◇ Esche
- ⊗ Eberesche
- ⊗ Obstbäume
- ▨ Heckenflächen

**Bentwisch B-Plan Nr. 12**  
**Grünordnung**  
**Bestandsplan**  
 ohne Maßstab



---

## 11. Verkehrserschließung

---

Das Plangebiet wird über eine Anliegerstraße an die Goorstorfer Straße angebunden. Auf der Goorstorfer Straße besteht im Bereich der zukünftigen Verkehrsanbindung eine Tempo 30 Zone. Ausreichende Sichtfelder im Bereich der Goorstorfer Straße sind gegeben. Derzeitig dient die Goorstorfer Straße noch der Anbindung der Ortslage Goorstorf an die B 105. Darüber hinaus ist eine Zufahrt zum Hanse-Center und zum Gewerbegebiet über die Goorstorfer Straße möglich. Mit dem Bau der Ortsumgehung wird die Goorstorfer Straße Sackgasse und lediglich als Rad- und Fußweg über die Ortsumgehung in Richtung Goorstorf weitergeführt. Damit dient sie nur noch dem Anliegerverkehr, so daß eine deutliche Verkehrsentslastung eintreten wird.

Da über die Anliegerstraße lediglich 10 Einfamilienhäuser erschlossen werden sollen, wird sie als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) soll der Straßentyp AW 1 mit einer Breite von 4,75 m herangezogen werden (Tab. 19 S. 69). Danach ist ein Anschluß von bis zu 30 WE an diesen Straßentyp möglich. Die Straße erhält einen beidseitigen Seitenstreifen in einer Breite von jeweils 0,50 m. Damit beträgt die Breite des öffentlichen Bauraums 5,75 m.

Da die Anliegerstraße nur einseitig angebunden ist, erhält sie am Ende eine Wendemöglichkeit. Der Durchmesser dieses Wendeplatzes beträgt 20 m. Damit ist das Befahren der Anliegerstraße durch Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet. Alle Grundstücke sind direkt von der Straße aus zugänglich.

Die örtlichen Platzverhältnisse lassen die Einordnung eines gesonderten Parkstreifens entlang der Anliegerstraße nicht zu. Gegebenenfalls ist das Parken auf markierten Parkständen im Bereich der Mischverkehrsfläche zuzulassen. Dieses erscheint gerechtfertigt, da nach § 48 Abs. 5 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) die jeweiligen Pflichtstellplätze auf den Baugrundstücken herzustellen sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen die Herstellung der notwendigen Stellflächen auf den Baugrundstücken zu (offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, GRZ 0,4). Der über den Pflichtstellplatzbedarf hinausgehende Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird, angesichts der geringen Größe des Plangebietes, als sehr gering eingeschätzt. Die Breite des öffentlichen Bauraums von 5,75 m läßt das zumindest einseitige Abstellen von Kraftfahrzeugen (Arzt, Post, Versandhäuser o.ä.) zu.

Straßen und Wege im öffentlichen Bereich sollten behindertengerecht (Rollstuhlfahrer) nach DIN 18024-1 ausgebaut werden.

---

## 12. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

---

### 12.1 Schmutzwasserableitung

---

Es ist vorgesehen das Schmutzwasser getrennt vom Regenwasser abzuleiten (Trennsystem). Das im B-Plangebiet 12 anfallende Schmutzwasser kann den vorhandenen Schmutzwasserleitungen in den Straßen Goorstorfer Straße sowie Am Sportplatz in Abhängigkeit von der geodätischen Situation zugeleitet werden. Damit erfolgt die Behandlung des anfallenden Schmutzwassers in der zentralen Kläranlage Rostock-Bramow.

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 Abwasserherkunftsverordnung 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 auf den Grundstücken versickert werden. Der Warnow- Wasser- und Abwasserverband entscheidet jedoch nach Vorlage und Prüfung eines Bodengutachtens über die Notwendigkeit der Regenwasserableitung aus den Grundstücken und damit auch über eine öffentliche Regenwasserableitung für die Straßen und Grundstücke. Im Falle einer Ableitung von Regenwassermengen von den Privatgrundstücken sowie von der öffentlichen Verkehrsfläche sind alle anliegenden Grundstücke anschlusspflichtig. Über eine eventuell eingeschränkte Benutzungspflicht entscheidet der Verband als abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft.

Der genaue Einleitpunkt und die Einleitmenge des aus dem Wohngebiet anfallenden Regenwassers ,unter Einbeziehung der jetzigen und künftigen Bebauungspläne einschließlich der Vorflut aus dem Wohngebiet Hasenheide, die Lage und die Dimensionen der Rohrleitungen sowie die Vorflutrichtungen sind im Rahmen der Erarbeitung der Erschließungsprojekte zu ermitteln und mit der Unteren Wasserbehörde, und dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gemäß §§ 7, 7a in der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltgesetzes vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529, 1654) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) 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.

## 12.3 Wasserversorgung / Löschwasserbereitstellung

---

Die Wasserversorgung kann durch Einbindung in die in der Goorstorfer Straße liegende Leitung DN 100 AZ abgesichert werden.

Über das Trinkwassernetz kann nicht der volle Löschwasserbedarf abgedeckt werden.

Als weitere Löschwasserreserve dient der vorhandene Dorfteich im Norden des Plangebietes. Die in der Tabelle „Löschwasserreserven“ der TRW 405 aufgeführten Löschwassermengen müssen für zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die Zufahrt zu dem Löschwasserteich muß für 10 t Achslast befestigt und winterfest, mit einem Ansaugschacht und Ansaugstutzen, versehen sein. Im Rahmen des Erschließungsprojektes ist zu klären, welche Maßnahmen am Teich vorgenommen werden müssen, damit er diese Funktion erfüllen kann.

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

---

Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Erweiterung der Niederspannungsanlagen möglich.

---

Im Bereich der Goorstorfer Straße befinden sich elektrotechnische Anlagen der HEVAG.

Grundsätzlich besteht die Forderung der HEVAG, 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 HEVAG 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 HEVAG 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. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführende vorher von der zuständigen Stelle der Deutschen Telekom AG in den Leitungsbestand einweisen lassen.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen notwendig. Eine Unterbringung in den öffentlichen Bauraum ist möglich.

### 12.6 Gasversorgung

---

Die Voraussetzungen für den Anschluß des Plangebietes an die öffentliche Gasversorgung sind mit dem Bau von Erdgasleitungen bereits geschaffen worden. So betreibt die Stadtwerke Rostock AG im Bereich der Goorstorfer Straße eine Mitteldruckleitung DN 200 PE. Eine gasseitige Versorgung des Plangebietes kann nach Abschluß einer entsprechenden Vereinbarung erfolgen. Die Verlegung der Gasleitungen im Plangebiet erfolgt entsprechend DIN 1998. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen zu treffen.

### 12.7 Hausmüllentsorgung und Abfallwirtschaft

---

Die Müllentsorgung für die Gemeinde und somit auch für das Plangebiet ist gewährleistet. Öffentliche Verkehrsflächen sind so bemessen worden, daß Müllentsorgungsfahrzeuge verkehren können. Die Wendemöglichkeit am Ende der Planstraße A ist so bemessen worden, daß Entsorgungsfahrzeuge wenden können (Durchmesser 20 m). Jedes Grundstück ist unmittelbar durch Entsorgungsfahrzeuge erreichbar.

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

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist von folgenden Überlegungen ausgegangen worden: Das Plangebiet liegt im Einflußbereich der B 105, der Goorstorfer Straße sowie des nördlich angrenzenden Sportplatzes.

#### Bundesstraße B 105

Die Bundesstraße B 105 liegt ca. 120 m südlich des Plangebietes. Mit dem Bau der Ortsumgehung, der nunmehr als gesichert angenommen werden kann, wird der gesamte Durchgangsverkehr in einem Abstand von ca. 350 m nördlich um die Ortslage herumgeführt. Zwischen der westlichen Ortseinfahrt und dem Abzweig nach Poppendorf hat die jetzige B 105 dann nur noch den Charakter einer Anliegerstraße. Nach derzeitigen Planungen soll die Ortsumgehung zum Ende des Jahres 2000 fertiggestellt sein. Gleichzeitig kann davon ausgegangen werden, daß der Nutzungsbeginn der Wohngebäude im B-Plan Nr. 12 voraussichtlich nicht vor dem Jahre 2000 erfolgen wird.

Es ist trotzdem nicht auszuschließen, daß für eine gewisse Übergangszeit bestimmte Lärmimmissionen, ausgehend von der B 105, auf das Plangebiet einwirken. Dennoch erscheint es ungerechtfertigt, für diese Übergangszeit Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Das Plangebiet hat etwa den gleichen Abstand zur Bundesstraße wie das Baugebiet WA 10 im rechtskräftigen B-Plan Nr. 4 für das Wohngebiet „Hasenheide“. In der für den B-Plan Nr. 4 erarbeiteten Lärmimmissionsprognose werden für den entsprechenden Nachweisort IO 4, Beurteilungspegel von 53,5/48,1 dB (A) für den Tag/Nachtzeitraum angegeben. Die schalltechnischen Orientierungswerte für den Tagzeitraum (55 dB) werden demnach unterschritten. Im Nachtzeitraum kommt es zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte (45 dB) um 3,1 dB. Die angegebenen Immissionspegel sind zwar für den B-Plan Nr. 4 erarbeitet worden, lassen aber Rückschlüsse auf den vorliegenden Planungsfall zu, da sowohl die Abstände zu den Lärmquellen identisch sind als auch die gleichen Lärmquellen mit den gleichen Ausgangsparametern betrachtet wurden.

Darüber hinaus ist bei der Ermittlung der Immissionspegel im B-Plan Nr. 4 die abschirmende Wirkung der vorhandenen Bebauung ebenfalls unberücksichtigt geblieben. Schlußfolgernd kann eingeschätzt werden, daß die derzeitigen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Plangebiet nicht mehr als 3,1 dB betragen. Die Überschreitungen finden im Nachtzeitraum statt.

Die bereits planfestgestellte Ortsumgehung der B 105 und der zu verzeichnende Baufortschritt sowie die mit deren Fertigstellung gesicherte deutliche Verbesserung der Situation, rechtfertigt den Verzicht auf Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

#### Goorstorfer Straße

Die Goorstorfer Straße dient derzeit neben der unmittelbaren Erschließung der Anlieger noch dem Anschluß der Ortslage Goorstorf an die B 105 sowie der Zufahrt zum Hanse-Center und zum benachbarten Gewerbegebiet. Mit dem Bau der Ortsumgehung hat die Goorstorfer Straße nur noch eine reine Anliegerfunktion. Eine Weiterführung der Goorstorfer Straße erfolgt lediglich für den Fuß- und Radverkehr. Nach dem Bauablaufplan für die Ortsumgehung Bentwisch wird die Goorstorfer Straße bereits im April 1999 für den durchgehenden Verkehr Richtung Hansecenter und Goorstorf gesperrt und nicht wieder geöffnet. Damit wird sich die Immissionssituation entlang der Goorstorfer Straße deutlich verbessern.

#### Sportplatz Bentwisch

Grundsätzlich anders zu beurteilen ist der Einfluß des vorhandenen Sportplatzes auf das Plangebiet. Der Sportplatz wird sowohl für den Schulsport als auch für den Fußballtrainings- und -wettkampfbetrieb genutzt. Die Betriebszeiten sind sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen. Nach der ursprünglichen Konzeption des Bebauungsplans war vorgesehen, das Flurstück 37, welches unmittelbar südlich an den vorhandenen Sportplatz angrenzt, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. Um Aussagen darüber zu erhalten, wie sich der Sportbetrieb auf die Immissionssituation im Plangebiet auswirkt, ist eine Schallimmissionsprognose erarbeitet worden (Kohlen & Wendland, Schallimmissionsprognose GP 316/98 vom 28.10.1998). Im Ergebnis ist festgestellt worden, daß im Ruhezeitraum an Sonn- und Feiertagen die Immissionsrichtwerte innerhalb

von Aufenthaltsbereichen im Freien um ca. 4-5 dB(A) und an Hausfassaden um ca. 5-6 dB(A) überschritten werden. Dies gilt für den unmittelbar an den Sportplatz angrenzenden Bereich. Zur Verringerung der Richtwertüberschreitungen sind im Gutachten mehrere Vorschläge gemacht worden:

1. Ausschluß der Wohnnutzung für die vier nördlichsten Grundstücke im ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplans.
2. Ausschluß des Betriebs der Sportanlage innerhalb der sonn- und feiertäglichen Ruhezeiten.
3. Errichtung aktiver Lärmschutzanlagen.

Die Vorschläge sind mit dem Ergebnis diskutiert worden, daß:

1. eine Einschränkung des Spielbetriebes nicht in Betracht kommt, weil dies mit einer nicht zu vertretenden Einschränkung des Freizeitangebotes in Bentwisch verbunden wäre, und
2. die Errichtung aktiver Lärmschutzanlagen für insgesamt 4 Baugrundstücke einen unangemessenen Aufwand darstellen würde.

Aus diesem Grunde ist auf die 4 nördlichsten Baugrundstücke im Bebauungsplan verzichtet worden. Das übrige Plangebiet ist gemäß o.a. Schallimmissionsprognose konfliktfrei.

#### gewerblichen Nutzung westlich des Plangebietes

Die Flächen westlich des Plangebietes werden zum Teil gewerblich genutzt. Folgende Nutzungen sind u.a. vorhanden:

- Automatenfirma (Löwen-Automaten) ca. 120 m Entfernung zum Plangebiet
- Fensterfirma ca. 170 m Entfernung zum Plangebiet
- Firma für Bootszubehör ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet

Derzeitig gibt es keine Immissionskonflikte zwischen den Gewerbebetrieben und den in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Wohnungen. Diese Wohnungen haben zum Teil deutlich geringere Abstände zu den Gewerbebetrieben als das Plangebiet. Aus diesem Grunde ist von gesonderten Nachweisen abgesehen worden. Es ist beabsichtigt, für die gewerblich genutzten Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen (B-Plan Nr. 13). In ihm sollen Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung geregelt werden. Hierbei wird auch das vorliegende Plangebiet zu berücksichtigen sein. Der Aufstellungsbeschluß hierzu ist bereits gefaßt worden. Im überarbeiteten Flächennutzungsplan der Gemeinde sind diese Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt worden.

#### 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.

Beim Neubau von Gebäuden sollten nach Möglichkeit große Dachflächen auf Südrichtung orientiert werden, um für die zukünftig notwendige Nutzung solarer Energien optimale Voraussetzungen zu schaffen.

#### 14. Flächenangaben

---

Das Baugebiet gliedert sich in nachfolgende Flächenanteile:

1. Fläche gesamt	:	1,24	ha	= 100,00 %
2. Verkehrsfläche	:	0,04	ha	= 3,2 %
3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	:	0,11	ha	= 8,9 %
4. öffentliche Grünflächen	:	0,24	ha	= 19,3 %
5. Wasserfläche	:	0,43	ha	= 34,7 %
6. private Grundstücksflächen (WA)	:	0,42	ha	= 33,9 %