



# Gemeinde Bentwisch

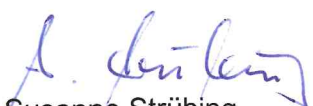
Landkreis Rostock  
Land Mecklenburg-Vorpommern

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22

„Birkenweg“ in Bentwisch,  
westlich des Bebauungsplangebiets Nr. 5



Bentwisch, Januar 2017

  
Susanne Strübing  
Bürgermeisterin

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22

„Birkenweg“ in Bentwisch,  
westlich des Bebauungsplangebiets Nr. 5

| Inhalt:                                              | Seite |
|------------------------------------------------------|-------|
| 1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans | 3     |
| 2. Rechtsgrundlagen und Verfahren                    | 4     |
| 3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebiets          | 5     |
| 4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen           | 7     |
| 5. Grünordnung                                       | 9     |
| 6. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans   | 10    |
| 7. Technische Infrastruktur                          | 10    |
| 8. Maßnahmen zur Sicherung der Planung               | 11    |
| 9. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung       | 11    |

Umweltbericht einschl. Eingriff-Ausgleich-Bilanz

**Verfasser**  
**Bauleitplanung:**



TÜV NORD Umweltschutz  
GmbH & Co. KG  
Trelleborger Str. 15  
18107 Rostock  
Herr M. Sc. F. Winter

TEL.: (0381) 7703 533  
FAX: (0381) 7703 450  
E-MAIL: fwinter@tuev-nord.de

**Umweltbericht**  
**sowie grünord-**  
**nersicher und ar-**  
**tenschutzrechtlich**  
**er Fachbeitrag:**



**Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel**  
Freiraumplanung + Landschaftsplanung + Umweltplanung

Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt  
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock  
Tel.: (0381) 490 99 82  
Fax.: (0381) 490 99 83



## **1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans**

Der Bedarf an Wohnraum und Grundstücken für den Wohnungsbau innerhalb der Gemeinde Bentwisch ist weiterhin groß. Der Ortsteil Bentwisch ist auf Grund räumlicher und wirtschaftlicher Voraussetzungen nach wie vor ein beliebter Wohnstandort.

Trotz prognostizierten Bevölkerungsrückgangs gibt es in der Gemeinde Bentwisch eine konstante Nachfrage nach Wohnraum. Besonders in Hinblick auf die Entwicklung neuer Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebiets, ist mit weiterem Zuzug in die Gemeinde zu rechnen.

Der erhöhten Nachfrage an Flächen für den Wohnungsbau in der Gemeinde Bentwisch wird auch mit der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung getragen, deren Gegenstand die Darstellung weiterer Flächen für den Wohnungsbau ist, denn durch vermehrte Gewerbetätigkeit steigt der Bedarf an Wohnraum. Bis zu der Wirksamkeit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans bietet besonders die Wohnbaufläche W 5 noch Potential für die ortskernnahe Nachverdichtung.

Die Wohnbaufläche W 5 befindet sich in der südwestlichen Ortslage, wobei die zu beurteilende Teilfläche im Nord-Westen an eine Grünfläche, im Nord-Osten an das Bebauungsplangebiet Nr. 5, im Süd-Osten an das gewachsene Ortsgebiet und Gartenflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 5 und im Süd-Westen an den Friedhof angrenzt. Weiterhin befindet sich diese Fläche in unmittelbarer Nähe zu der Bundesstraße B 105. Die Fläche ist derzeit ungenutzt und liegt brach. Dies stellt einen städtebaulichen Missstand dar, da diese Brachfläche häufig als Müllplatz missbraucht wird und direkt an ein Wohngebiet angrenzt.

Daher wird es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen, der hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und durch örtliche Verkehrsflächen, die Zulässigkeit von Wohngebäuden begründet. Dementsprechend liegt der Festsetzungsrahmen eines qualifizierten Bebauungsplans vor, der im Regelverfahren aufgestellt werden soll, da die Voraussetzung für ein vereinfachtes (§ 13 BauGB) oder beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) nicht gegeben sind.

Für den Bebauungsplan ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 15. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722) eine Umweltprüfung zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen.

Aufgrund der Nähe zu der Bundesstraße 105 als Emissionsort, ist es ebenfalls notwendig eine genauere schalltechnische Untersuchung durchzuführen und mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm mit Maßnahmen zum Schallschutz zu begegnen.

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets. Dabei soll eine zweigeschossige Bauweise, entsprechend dem angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 5 ermöglicht werden.

Die Potenziale einer geordneten Innenentwicklung wurden geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes Bentwisch keine Reserven vorhanden sind, die geeignet wären, den Wohnbauflächenbedarf zentrumsnah zu decken. Die vereinzelt vorhandenen Baulücken entziehen sich auch weitgehend der gemeindlichen Steuerung, da dort allein private Interessenlagen ausschlaggebend sind. Weiterhin entspricht das Planungsgebiet in seinem Umfang von 0,6 ha dem derzeit akuten Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau.

Die Gemeinde Bentwisch ist mit der Sicherung und Umsetzung der vorliegenden Planung bestrebt, ihre gewachsene und zugewiesene Rolle für die Entwicklung der Deckung des Wohnbedarfs und zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich auszufüllen und wahrzunehmen.

Damit soll die Leistungsfähigkeit der Gemeinde Bentwisch als Wohnstandort gestärkt und das Angebot an die ansässige Bevölkerung hinsichtlich des bauträgerfreien Bauens gesichert werden. Weiterhin wird damit auch der städtebauliche Missstand der brachliegenden und als Müllplatz missbrauchten Wohnbaufläche beseitigt.

## **2. Rechtsgrundlagen und Verfahren**

Für den vorliegenden Bebauungsplan erfolgte der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 23.06.2016. Im Aufstellungsbeschluss wurden die Ziele der Planung wie folgt formuliert:

- Entwicklung der brachliegenden Fläche in ein Wohnbaugebiet,
- Verkehrserschließung über den Birkenweg,
- Erhalt und planungsrechtliche Sicherung der fußläufigen Anbindung des Friedhofs ausgehend von dem Birkenweg.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen für die Neugestaltung des Gebiets die in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, wurde durch Bereithaltung des Vorentwurfs zu jedermanns Einsicht vom 24.08.2016 bis zum 06.09.2016, mit entsprechender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung, durchgeführt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch den ortsüblichen Aushang vom 07.07.2016 bis zum 22.07.2016.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 08.08.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert. In dieses Verfahren wurde die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und der Raumordnungsbehörde integriert.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde für die Dauer eines Monats, vom 10.11.2016 bis zum 12.12.2016, öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden durch öffentlichen Aushang, vom 26.10.2016 bis zum 10.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht, dabei ist darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung, mit Schreiben vom 10.11.2016 benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleich-



zeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.11.2016 durchgeführt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29), soll die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 „Birkenweg“ der Gemeinde Bentwisch zwischen einer Grünfläche im Nord-Westen, dem Bebauungsplangebiet Nr. 5 im Nord-Osten, dem gewachsenen Ortsgebiet und Gartenflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 5 im Süd-Osten und dem Friedhof im Süd-Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung erlassen werden.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegenden Grundstück ist im wirk-samen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentwisch als Wohnbaufläche W 5 darge-stellt. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, wird die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 rechtswirksam. Der Satzung wird eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Jedermann kann den Bebauungsplan, die Begründung und die zu-sammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Für die vorliegende Planung werden die Vorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Septem-ber 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) und die
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), berich-tigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29),

unmittelbar und vollständig wirksam.

### 3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Birkenweg“ liegt auf der Wohnbaufläche W5 des Flächen-nutzungsplans, nordöstlich des Friedhofs und umfasst das Flurstück 43/63 der Gemar-kung Bentwisch, Flur 1.

Mit der Planung erfolgt ein Abschluss der Wohnbebauung innerhalb der Wohnbauflä-che W5 der Gemeinde Bentwisch. Weiterhin wird durch die Planung eine Durchwegung zum Standort des Friedhofs ermöglicht.

Die Fläche des Bebauungsplangebiets umfasst ca. 6.795 m<sup>2</sup>.

Davon beträgt die bebaubare Fläche 5.740 m<sup>2</sup>, die Verkehrsfläche 964 m<sup>2</sup> und der Fußweg 91 m<sup>2</sup>.

### **Verkehrsanbindung**

Mit der Lage direkt östlich angrenzend an der Hansestadt Rostock und der Nähe zu den Autobahnen A 19 und A 20 sowie der Anbindung an die Bundesstraße 105 ist Bentwisch gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Der Ort Bentwisch wird durch die Buslinien 112 und 118 bedient. Dieser Linienverkehr verbindet Bentwisch mit dem Oberzentrum Rostock und den umliegenden Gemeinden. Damit bestehen auch gute Möglichkeiten für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung, den Ort Bentwisch mit dem ÖPNV zu erreichen.

Die straßenseitige Anbindung wird durch den direkten Bahnanschluss des Ortes Bentwisch an die Strecke der Deutschen Bahn AG Rostock-Graal-Müritz und Rostock Ribnitz-Dammgarten ergänzt.

### **Zustand und bauliche Nutzung des Gebiets**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine baulich genutzten Anlagen. Die Fläche liegt derzeit brach und wird durch die Bürger missbräuchlich zur Entsorgung von Abfällen genutzt.

### **Gesetzlich geschützte Biotope, Wald, Gewässer, Schutzgebiete und Artenschutz**

Durch das Bebauungsplangebiet werden keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 überplant.

Hinsichtlich des Artenschutzes wird begleitend zur Planaufstellung eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfes liegen die Ergebnisse dieser Untersuchung noch nicht vor. Im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wird dies entsprechend ergänzt.

Die Fläche innerhalb des Plangebiets befindet sich in privaten Eigentum. Zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Bentwisch besteht grundsätzliche Übereinstimmung zur Entwicklung des Gebiets.

Besondere Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung etwa im Sinne der § 14 (Veränderungssperre) oder § 45 (Bodenordnung) BauGB sind daher derzeit nicht vorgesehen.

Die einzelnen Festsetzungen werden im nächsten Kapitel erläutert.

### **Schallschutz**

Begleitend zur Planaufstellung ist eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen worden. Es erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 22 durch den Straßenverkehr hervorgerufen werden. Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs wurden nach der DIN 18005 in Verbindung mit den RLS-90 durchgeführt.

Im Ergebnis der Berechnungen wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete mit Pegeln von bis zu 61/54 dB(A) tags/nachts im Tag- und Nachtzeitraum überschritten wird.

Es wurde die Wirkung verschiedener Lärmschutzmaßnahmen untersucht und eine Vorzugsvariante gewählt. Der Schutz der Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes soll durch eine lärmabgewandte Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern sowie Außenwohnbereichen in Verbindung mit baulichen Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.



Der Verzicht auf einen Wall als aktive Schallschutzmaßnahme begründet sich auf der Tatsache, dass die Gemeinde keinen Zugriff auf die angrenzenden Flächen hat und dementsprechend ein möglicher Wall nicht realisierbar ist.

Zum Entwurf werden demnach die folgenden Festsetzungen getroffen:

- 3.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schlafräume, Wohnräume, Bettenräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 eingehalten werden.

*Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1\**

| Lärm-<br>pegel-<br>be-<br>reich | Maßgebli-<br>cher Außen-<br>lärmpegel<br>[dB(A)] | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß<br>des Außenbauteils<br>$R'_{w,res}$ [dB] |                                    |                               |
|---------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
|                                 |                                                  | Bettenräume in<br>Krankenanstal-<br>ten und<br>Sanatorien                              | Aufenthalts-<br>und Wohn-<br>räume | Büroräume<br>und<br>Ähnliches |
| II                              | 56 - 60                                          | 35                                                                                     | 30                                 | 30                            |
| III                             | 61 - 65                                          | 40                                                                                     | 35                                 | 30                            |
| IV                              | 66 - 70                                          | 45                                                                                     | 40                                 | 35                            |

- 3.2 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A) und
  - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- 3.3 Schlaf- und Kinderzimmer innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind neben der Realisierung der erforderlichen Schalldämmung der Gebäudeseiten und Dachflächen ab Lärmpegelbereich III auch aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, erforderlich.
- 3.4 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Terrassen und Balkone nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Wo dies nicht möglich ist, sind Wintergärten oder verglaste Balkone vorzusehen.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

#### 4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen

Die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 22 ermöglichte und angestrebte Nutzung für Wohnzwecke lässt sich am besten mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO erreichen.

Dabei wird der grundsätzliche Zulässigkeitsrahmen der BauNVO im vorliegenden Fall fast vollständig beibehalten.

Lediglich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kein Bestandteil des Bebauungsplans.

Diese Nutzungen sind im Ortsgebiet ausreichend vorhanden und würden der angestrebten Nutzung im vorliegenden zentrumsnahen Bereich widersprechen.

Der damit verbundene Flächenverbrauch durch Gartenbaubetriebe und die Störungen die vom Betrieb einer Tankstelle ausgehen, wären mit der angestrebten Nutzung schwerlich vereinbar.

Gemäß § 13 BauNVO sind in Baugebieten, auch in allgemeinen Wohngebieten, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 und Baugrenzen gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

Dabei wird die Entwicklung im Bestand bei bescheidener Ergänzung gesichert und gleichzeitig der von der Gemeinde gewünschte Charakter erreicht. Die Höhe der geplanten Gebäude soll auf maximal zwei Vollgeschosse, gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V beschränkt werden. Dies ist für die gewünschte Entwicklung eines Wohngebietes für Einfamilienhäuser ausreichend und gewährleistet, dass sich das Wohngebiet harmonisch in die nähere Umgebung einfügen wird.

Die verbleibenden Flächen entfallen auf die Erschließung der Baufläche von dem Birkenweg kommend und der fußläufigen Verbindung nach Süd-Westen, in Richtung des Friedhofs.

### **Überbaubaren Grundstücksflächen**

Die festgesetzten zulässigen Grundflächen orientieren sich ebenfalls am Bestand der angrenzenden Grundstücke, gleicher Prägung. Damit werden Baugrenzen, die eine Bebauung 3 bis 5 m Abstand zu den örtlichen Verkehrsflächen bzw. Grünflächen, festgesetzt.

### **Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von dem Birkenweg. Die Zuwegung wird als Stich ausgeführt und über einen Wendehammer gemäß der RAST 06 Bild 59 verfügen. Damit wird eine Erreichbarkeit durch dreiaxlige Müllfahrzeuge gewährleistet, die innerhalb des Wendehammers wenden können. Der Birkenweg wird als Fußweg zum Friedhof hin fortgeführt und schließt das Bebauungsplangebiet im Süd-Osten ab.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für dieses Wohngebiet einen gestalterischen Rahmen vorgeben, der mit individuellen Vorstellungen gefüllt werden kann. Sie gewährleisten die städtebauliche Qualität des Wohngebietes, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem eigenständigen charakteristischen Siedlungsbild in zeitgemäßer architektonischer Gestaltung. Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

„Die Dächer aller Gebäude sind nur mit festen Baustoffen, einschließlich Dachpappe (feste Bedachung), herzustellen. Die Verwendung so genannter weicher Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet- oder Schilf, ist unzulässig.“

Diese Regelung erfolgt auch zur Sicherstellung einer geringen Brandlast.

„Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist mindestens 30 cm und maximal 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.“

„In den Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38° bis weniger/gleich 45° festgesetzt. Flachdächer sind nicht zulässig.“

„Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 Meter über Oberkante Gelände nicht überschreiten.“



Mit den vorgenannten Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die Bebauung des Plangebiets harmonisch in das umliegende Ortsbild einfügt.

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften gemäß (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V) werden lediglich Regelungen zu den Umzäunungen der Grundstücke und zum Material und der Art der Dächer der Gebäude getroffen.

Neben dem gestalterisch bedingten Ausschluss von Reet- oder Schilfdächern wird mit der festgesetzten festen Bedachung auch allgemein die Brandlast in diesem stark überbauten Gebiet reduziert.

Weiterhin wird als gestalterisches Ziel für das Bebauungsplangebiet die Entwicklung von klassischen Einfamilienhäusern mit Satteldach angestrebt und zur Einfügung in das bestehende Ortsbild werden Stadtvillen ausgeschlossen.

## **5. Grünordnung**

### **Grünordnung**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

In diesem Sinn hat das Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan eine Bestandsaufnahme durchgeführt, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und Maßnahmen zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs vorgeschlagen. (Stand: Oktober 2016)

Nach der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist festzustellen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Kompensationsmaßnahmen sinnvoll umsetzbar sind. Dies ist in der geringen Größe und der Lage des Plangebietes sowie der damit verbundenen dichten Bebauung begründet.

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Abbuchung von einem Ökokonto. Dafür sollen 11.051 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalente im Ökokonto LRO 040 „Neubukow - Panzower Weg“ erworben werden.

### **Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans galt es auch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben auf vorkommende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie ausgelöst werden. Sofern Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen in Betracht kommen, gilt es deren Durchführbarkeit zu prüfen. Schließlich ist zu ermitteln, ob Ausnahmen nach § 45 BNatSchG aus naturschutzfachlicher Sicht gewährt werden können.

In einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der durch das Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel erstellt wurde (Stand: Oktober 2016), werden die zu erwartenden Wirkfaktoren des Bebauungsplans Nr. 22 ermittelt und in Bezug auf die Erheblichkeit ihrer Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie analysiert.

Mit der Umsetzung der Satzung kann es zu bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf die vorhandenen Lebensräume kommen.

Das Vorkommen von Pflanzenarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kann für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Nach der Relevanzprüfung können das Vorkommen geschützter Amphibien, Reptilien, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter und Säugetiere im Untersuchungsgebiet weitgehend ausgeschlossen werden.

In den an den Bebauungsplan angrenzenden Gehölzstrukturen können Höhlen als Quartiere von Fledermäusen vorhanden sein. Für 3 Fledermausarten stellt das Untersuchungsgebiet einen potentiellen Nahrungsraum dar. Der Flächenverlust ist hier aber nur gering sodass eine Gefährdung der Populationen nicht zu erwarten ist.

Die Ruderalflur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als potentieller Nahrungsraum für den Weißstorch nur bedingt geeignet. Die Flächengröße beträgt nur 0,5 % der um Bentwisch herum verfügbaren essentiellen Nahrungsflächen. Eine Aufgabe des in 500 m Entfernung befindlichen Horstest ist nicht zu erwarten.

Mögliche Beeinträchtigungen für Gebäudebrüter können insgesamt als gering eingeschätzt werden. Eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Auch für die das Untersuchungsgebiet nutzenden Gehölzbrüter sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen für Gehölzbrüter nur gering. Eine Gefährdung der Populationen dieser Arten ist nicht zu erwarten. Die Erheblichkeitsschwelle für die Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird nicht erreicht.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplans**

Die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ausführlich in den vorherigen Kapiteln dargelegt, die einzelnen Gegenstände der Planung im Kapitel 4.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 zielt auf die dringend benötigte Entwicklung von Wohnungsbau in Bentwisch und die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands in repräsentativer Ortslage ab.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen auf andere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange durch die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans erkennbar.

Aufgrund des geringen Umfangs der möglichen Wohnbebauung von maximal 11 Wohneinheiten sind keine Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange zu erkennen. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit raumordnerischen Belangen der Gemeinde Bentwisch erfolgt im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans.



## **7. Technische Infrastruktur**

### **Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser kann durch eine vorhandene Trinkwasserleitung (da 90x8,2 PEh) der EURAWASSER NORD GmbH im Birkenweg sichergestellt werden.

### **Löschwasser**

Die benötigte Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden kann durch den Hydranten im Birkenweg/Kastanienweg gewährleistet werden.

### **Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwassersammler DN 200 PVC im Birkenweg zuzuleiten.

### **Niederschlagswasser**

Seitens des Baugrundbüros HSW aus Rostock wurde nachgewiesen, dass der anstehende Boden im Plangebiet nicht versickerungsfähig ist. Aus diesem Grund ist das Niederschlagswasser so abzuleiten, dass das vorhandene RW-System nicht zusätzlich belastet wird. Bei der Lösung der Entwässerung ist zu berücksichtigen, dass sowohl die Straße (öffentlicher Bereich), als auch die Grundstücke (privater Bereich) angeschlossen werden. Erfahrungen aus dem benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 5 zeigen, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.

### Vorflutanschluss

Anschluss an das RW-System des benachbarten Bebauungsplangebietes Nr. 5 „NTK-Viertel“ im Birkenweg:

Dieses RW-System dient der Straßenentwässerung des angrenzenden Wohngebietes „NTK-Viertel“ (Bebauungsplan Nr. 5). Es wird von der Gemeinde Bentwisch betrieben. Die Leitungen der Gemeinde haben einen Vorflutanschluss am nordwestlichen Ende des Stauraumkanals im Eschenweg. Einschließlich Stauraumkanal wird das RW-System dann vom Warnow-Wasser- und Abwasserverband (WWAV) betrieben. Der Vorflutanschluss dieses RW-Systems besteht über den Klein Bartelsdorfer Weg – das Regenrückhaltebecken am Klein Bartelsdorfer Weg – in den Graben 27-2 des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Untere Warnow-Küste“.

### Niederschlagsentwässerung für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22

Im Bereich des benachbarten Bebauungsplangebietes Nr. 5 mit den Straßen Kastanienweg, Birkenweg, Eschenweg gibt es Probleme mit der Ableitung des anfallenden Regenwassers. Aus diesem Grund ist, nach Aussage der EURAWASSER Nord GmbH, das vorhandene RW-System nicht in der Lage zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser aus dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 aufzunehmen.

Durch das Ingenieurbüro Voss & Muderack wurde im Jahr 2014 das Regenwasser-Konzept der Gemeinde Bentwisch fortgeschrieben. Darin ist in den Straßenabschnitten des Birkenweges die nachträgliche Herstellung von Stauraumkanälen vorgesehen. Seitens des Ingenieurbüros Voss & Muderack stellen sich für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 aus technischer Sicht folgende Lösungsmöglichkeit dar:

Ableitung über die RW-Leitungen im Birkenweg

- a) Herstellung eines Stauraumkanals mit Drosselabfluss in der geplanten Erschließungsstraße des Bebauungsplangebietes Nr. 22 und Anschluss über die Straßenentwässerungsleitung im Birkenweg an das vorhandene RW-System des WWAV. In Abhängigkeit von der durch die EURAWASSER Nord GmbH zugelassene Einleitmenge ist für den Stauraumkanal eine Rohrleitung DN1200

von 70-80 m Länge erforderlich. Nachteil dieses Stauraumkanals: Bedingt durch die Größe dieses Bauwerks ist es notwendig, die Schmutzwasserleitung (im Freigefälle) sowie die Trinkwasserleitung (frosthfrei) an beiden Seiten des Stauraumkanals zu verlegen. Die max. Einleitmenge an Niederschlagswasser in das vorhandene RW-System des WWAV ist durch die EURAWASSER Nord GmbH festzulegen.

b) Teilweise Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Diese entwässern über eine Drosseleinrichtung in die geplante RW-Leitung des Bebauungsplangebietes Nr. 22. Ansonsten wie unter a) beschrieben.

### **Vorbeugender Gewässerschutz**

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz sind die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

### **Gasversorgung**

Eine Versorgung des Plangebiets mit Erdgas ist über das Netz der Stadtwerke Rostock AG, als Netzbetreiber innerhalb der Gemeinde Bentwisch, möglich. Hierfür ist der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung des Erschließungsträgers mit der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG erforderlich.

In den Verkehrsflächen sind die erforderlichen Trassen nach DIN 1998 freizuhalten. Baumpflanzungen und tief wurzelnde Gehölze müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen einhalten. Es wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadtwerke Rostock AG empfohlen.

### **Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie soll über die E.DIS AG durch Anschluss an das in Bentwisch vorhandene Netz gewährleistet werden. Dazu ist nach entsprechender Antragstellung eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

### **Fernmeldeeinrichtungen**

Die Versorgung mit den entsprechenden Dienstleistungen der Telekommunikation erfolgt in der Gemeinde Bentwisch durch die Deutsche Telekom AG.

Im Plangebiet befinden sich derzeit noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG, Technik Niederlassung Ost, PTI 23, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## **8. Maßnahmen zur Sicherung der Planung**

Die Gemeinde Bentwisch sieht sich in Übereinstimmung mit den Eigentümern bzw. Investoren.

Von daher sind keine speziellen Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach §§ 45 ff BauGB (Umlegung) vorgesehen oder beabsichtigt.

## **9. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung**



Hinweise auf eine Belastung mit **Kampfmitteln oder Altlasten** sowie Besonderheiten der Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Rostock über diesen Tatbestand zu informieren. Die **Altlasten** sind vom Abfallbesitzer bzw. dem Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrWG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Mögliche **Asbestbelastungen** darf nur durch Fachbetriebe – unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) – erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

Auch wenn das Gebiet des Bebauungsplans nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist es jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten **kampfmittelverdächtige 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 sind die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt der Gemeinde Sanitz hinzuzuziehen. Weiterführende Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden.

Es gehört zu den allgemeinen Pflichten des Bauherrn, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Plangebiets einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Ausgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten **kontaminierte Bereiche** – im Sinne des Gefahrstoffrechts – festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Funde auftreten können. In diesem Fall gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Dann ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter des Landesamtes bei

den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Für anfallende **Überschussböden** und Bodenmaterial das auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

Eventuell aufgefundene **Leitungssysteme** (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Die **abwasser- und trinkwassertechnische Erschließung** des Bebauungsplans ist vertraglich über einen Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger, der Gemeinde Bentwisch sowie Warnow- Wasser- und Abwasserverband und der EURAWASSER Nord GmbH zu regeln.

Zu den Betriebsmitteln der **E.DIS AG** sind nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 Abstände einzuhalten und vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel nicht freigelegt oder überbaut werden. Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung nötig. Eine Umverlegung von Anlagen ist mittels Antrag abzustimmen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der **Bergbauberechtigung** „Erlaubnis „Geothermiefeld Rostock“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die e.contract GmbH & Co. KG aus Rostock. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Daher steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.