

Übersichtsplan

M 1 : 25 000



# Gemeinde Bentwisch

Kreis Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.3**

für das Gewerbegebiet westlich der Goorstorfer Straße  
und nördlich von Neu Bartelsdorf

Bentwisch, 26.08.1993



*Schwaß*  
Schwaß  
Bürgermeisterin

---

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Inhalt des Flächennutzungsplans
3. Anlaß der Planung
4. Geltungsbereich des Bebauungsplans
5. Angaben zum Bestand / Natürliche Bedingungen
6. Altlasten/Abfallwirtschaft
7. Erschließung des Baugebietes
  - 7.1 Verkehrserschließung
  - 7.2 Schmutzwasserableitung
  - 7.3 Regenwasserableitung
  - 7.4 Wasserversorgung / Löschwasserbereitstellung
  - 7.5 Stromversorgung
8. Planinhalt
  - 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 8.2 Straßenverkehrsflächen
  - 8.3 Grünordnung
  - 8.4 Immissionsschutz
9. Flächen und Kostenangaben
10. Anlage 1: Berechnung der zu erwartenden Lärmimmission (Lärmimmissionsprognose)
11. Anlage 2: Untersuchungsbericht Gewerbegebiet Bentwisch- Flugplatz (Auszug)
12. Anlage 3: Grünordnungsplan

---

**Begründung**

Stand: 26.08.1993, §10 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 3 , der Gemeinde Bentwisch für das Gewerbegebiet westlich der Goorstorfer Straße und nördlich von Neu Bartelsdorf .

---

**1. Verfahrensablauf**

---

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993, sowie der § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBL I Nr.50 S. 929). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. 41-4 / 91 vom 03.04.1991 eingeleitet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen der öffentlichen Gemeindevertretersitzungen am 24.07.1991 und am 27.02.1992 sowie durch Ausstellung der Vorentwürfe 1-4 ( Maßstab 1: 5000) vom 06.04.1992 bis zum 06.05.1992 in der Gemeindeverwaltung durchgeführt. Nach Beschluß der Gemeindevertretung vom 02. Juli 1992, fand die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3(2) BauGB vom 17. 07. bis zum 18.08.1992 statt. Gemäß § 4(1) und (2) BauGB fand gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Bürger und Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung am 15.10.1992 geprüft und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 03.11.1992 mitgeteilt worden. Im Januar 1993 wurde beim Innenministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern der Antrag auf Zustimmung zur Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 125 Abs. 2 BauGB gestellt. Am 26.08.1993 hat die Gemeindevertretung den Satzungsbeschuß gefaßt.

**2. Inhalt des Flächennutzungsplans**

---

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentwisch vom 20.08. 1991 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans " Gewerbegebiet " dar.

**3. Anlaß der Planung**

---

Die Gemeinde Bentwisch hat auf Grund der kritischen Lage auf dem Arbeitsmarkt und der derzeitigen Arbeitslosenrate sowie in Anbetracht der

territorialen Lage im Wirtschaftsraum Rostock ein Gewerbegebiet von ca. 75 ha Größe im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Durch die Planung dieser Fläche sollen im Ergebnis bestehende Arbeitsplätze im Raum Rostock erhalten und in der Gemeinde Bentwisch zusätzlich neue geschaffen werden. Durch die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben soll die Wirtschaftskraft der Gemeinde gestärkt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Bentwisch in einem Bereich großflächiger übergemeindlicher gewerblicher Entwicklung. Funktionelle Zusammenhänge ergeben sich nicht nur mit dem geplanten Sondergebiet Bentwisch sondern auch mit den von der Hansestadt Rostock geplanten Gewerbegebieten "Nördlich der Goorstorfer Straße" und "Hafenvorgelände Ost", sowie mit den Sondergebieten "Güterverkehrszentrum" und "Allkauf". Das Gewerbegebiet Bentwisch in der Nähe der Bundesautobahn 19, der Bundesstraße 105 und des Seehafen Rostock bietet sich durch seine geographische und verkehrstechnische Lage für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben besonders an. Es ist die Ansiedlung überwiegend produzierender Betriebe vorgesehen. Mit den zu erwartenden Steuereinnahmen sollen insbesondere die Dorfsanierung und der Wohnungsbau in der Gemeinde Bentwisch gefördert werden.

#### 4. Geltungsbereich des Bebauungsplans

---

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die geplante Ortsumgehungsstraße Goorstorf (ca. 350 m südlich der Goorstorfer Straße zwischen "Allkauf" und Goorstorf)
- im Osten durch die Goorstorfer Straße
- im Süden durch das geplante Sondergebiet (entsprechend Flurstück 49 der Flur 1 Gemarkung Bentwisch)
- im Westen durch eine gedachte Linie ca. 50 m parallel zur geplanten 380 kV-Leitung Rostock-Güstrow

#### 5. Angaben zum Bestand / Natürliche Bedingungen

---

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich, in Form von Feldfruchtanbau genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich eine ehemalige Obstplantage, die durch Anpflanzungen von Birkenreihen gegliedert ist. Zwischen der östlichsten Birkenreihe und der Goorstorfer Straße sind noch Pflanzungen von Birnenbäumen erhalten geblieben. Die gesamte Obstplantage ist durch eine Feldgehölzhecke vom übrigen Plangebiet getrennt.

Insgesamt existieren vier Sölle im Planbereich, die nach § 20 c Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 2 des 1. NatSchG M-V zu schützende Biotope darstellen. Durch langjährigen Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, sind sie stark eutrophiert und teilweise verlandet.

---

Südlich der Feldgehölzhecke liegt eine mit Borstgras bewachsene Fläche, die ebenfalls zu schützen ist. Im Nordwesten, im Bereich der Feldgehölzhecke und im Süden an der Goorstorfer Straße stehen zwei Einzelbäume, die zu erhalten sind.

Ein geringer Teil des Plangebietes ist derzeit bebaut. Westlich der Goorstorfer Straße liegt der ehemalige Agrarflugplatz der ACZ Sanitz, der zwischenzeitlich als Sportflugplatz genutzt wurde. An baulichen Anlagen sind noch eingeschossige Gebäude, eine befestigte Betonfläche (ehemals Mischplatz für Pflanzenschutzmittel) und die Einfriedung des Abstellplatzes für die Flugzeuge erhalten.

Außerdem existiert noch eine ca. 300 m lange Start- und Landebahn aus Betonelementen.

Unmittelbar an der Goorstorfer Straße steht ein Betonsilo, in dem Gärfutter gelagert wurde. Alle Anlagen sind in einem schlechten baulichen Zustand. Durch das geplante Gewerbegebiet ist kein zur Zeit bekanntes archäologisches Denkmal betroffen. Dennoch sind aus archäologischer Sicht Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

## **6. Altlasten/ Abfallwirtschaft**

---

Durch die langjährige Agrarnutzung des ehemaligen Flugplatzes und die Gärfutterlagerung an der Goorstorfer Straße lagen Verdachtsmomente vor, die auf eine Verunreinigung des Bodens im Umfeld des Flugplatzes schließen ließen. Insbesondere war im Bereich der jetzigen Betonfläche ein Mischplatz für Pflanzenschutzmittel, innerhalb der Einfriedung der Flugzeugabstellfläche ist Ölwechsel an den Flugzeugen vorgenommen worden und in dem Silo an der Goorstorfer Straße ist Gärfutter mit entsprechendem Abdeckmaterial gelagert worden.

Durch die Firma AnalyTech sind Altlastenuntersuchungen im Bereich des ehemaligen Flugplatzes vorgenommen worden. Ziel war die Bestimmung des räumlichen Ausmaßes der Kontamination und die Ermittlung des weiteren Handlungsbedarfes mit der Zielstellung der Sanierung / Entsorgung in Vorbereitung von Baumaßnahmen.

Das vorliegende Gutachten der Firma AnalyTech vom 18.11.1992 (siehe Anlage) kommt zu dem Ergebnis, daß ausgehend von der regional-hydrogeologischen Situation und einer Mächtigkeit des erbohrten Geschiebemergels bis zu 40 m, eine Kontamination der tieferen Grundwasserleiter weitestgehend ausgeschlossen werden kann.

Darüberhinaus wurde entsprechend der vorausgegangenen Recherchen sowie einer Begehung, die Erkundung (Bohrung, Beprobung, Analytik) auf zwei potentielle Verdachtsflächen verdichtet:

1. Abstellfläche Flugzeuge
2. Leichtflüssigkeitsabscheider, Betonplatte zur Beladung der Flugzeuge bzw. Service-Platz

Bei der Abstellfläche für die Flugzeuge kann auf Grund der abgestorbenen Vegetation von einer punktförmigen Kontamination in der vergangenen Vegetationsperiode ausgegangen werden.

Beim Leichtflüssigkeitsabscheider kann die nachgewiesene Kontamination auf unsachgemäßen Umgang mit Treib- und Schmiermitteln sowie mit Verdünnung zurückgeführt werden, begünstigt durch den schlechten bautechnischen Zustand (Versiegelung) der Betonplatte sowie des LFA.

Zur Festlegung eventueller Sanierungsmaßnahmen wurden sowohl das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Rostock Abt. Abfallwirtschaft / Dez. Altlasten als auch die Kreisverwaltung Rostock-Land, Amt für Umweltschutz und Landschaftspflege beteiligt. Generell kann festgestellt werden, daß gegen die beabsichtigte Nutzung als Gewerbegebiet keine Bedenken bestehen. Eine akute Beeinträchtigung durch die ehemalige Nutzung des Geländes kann auf Grund der im Gutachten ausgewiesenen Geschiebemergelschichten von 20 bis 40 m Mächtigkeit sowie keiner nutzbaren Grundwasserleiter im Territorium ausgeschlossen werden. Darüberhinaus sind folgende Auflagen zu realisieren:

1. Die Rückstände des Leichtflüssigkeitsabscheiders einschließlich der unterirdischen Rohrleitungs- und Behältersysteme sind durch ein zugelassenes Unternehmen zu entsorgen. Da es sich um Sonderabfall handelt, ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur, Abt. Abfallwirtschaft, zuständige Behörde.
2. Der Leichtflüssigkeitsabscheider, einschließlich aller Nebenanlagen sowie aller kontaminierten Betonelemente des ehemaligen Flugplatzgeländes sind durch ein zugelassenes Unternehmen entsorgen zu lassen.
3. Der Vollzug der Auflagen 1. und 2., die vorrangig zu realisieren sind, ist dem Umweltamt anzuzeigen. Weitere eventuell notwendige Auflagen (z.B. weitere Bodenproben, Bodenbehandlung) behält sich das Umweltamt in diesem Zusammenhang vor.
4. Die Restbestände der Silage sind zu beräumen. Das im Silo anstehende Sickerwasser ist außerhalb von Trinkwasserschutzzonen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen dosiert auszubringen und in den Boden einzuarbeiten.
5. Beim Asbestrückbau der Gebäude ist die Gefahrstoffverordnung mit der technischen Regel für Gefahrstoffe 519 (TRGS 519) zu beachten. Mit dem Entfernen von asbesthaltigen Materialien sind nur Firmen zu beauftragen, die mit den Arbeiten, den dabei auftretenden Gefahren und erforderlichen Schutzmaßnahmen vertraut sind und über die erforderlichen Geräte und Ausrüstungen verfügen. Näheres ist der TRGS 519 zu entnehmen.
6. Es ist zu prüfen, ob im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes noch

---

Einzelbrunnenanlagen für die Trinkwasserversorgung genutzt werden. Diese sind der Unteren Wasserbehörde und dem Gesundheitsamt zu melden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Forderungen, sind die Auflagen 1 bis 3 in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen worden. Der unmittelbare Bereich um den Leichtflüssigkeitsabscheider ist im Bebauungsplan als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Über die Befunde der Altlastenuntersuchungen hinaus, muß während der geplanten Bauarbeiten im besonders altlastenverdächtigen Wartungs- und Pflegebereich des Flugplatzes (Abstellplatz, Wasch- und Wartungsplätze etc.) mit punktuellen Belastungen des Bodens gerechnet werden, die dann durch die jeweiligen Bauherren ordnungsgemäß nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBL I S 1410) beseitigt werden müssen; auf die Anzeigepflicht nach § 11 Abfallgesetz wird ausdrücklich hingewiesen.

Generell sind alle Abfälle gemäß Abfallgesetz vom 27. August 1986 und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 4. August 1992 sowie der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Kreis Rostock-Land (Beschuß des Kreistages Nr. 59-7/90) zu entsorgen. Unbelasteter, recyclefähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer Bauschutt-aufbereitungsanlage zuzuführen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie

- abartiger Geruch
- anomale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 Abfallgesetz verpflichtet.

## **7. Erschließung des Baugebietes**

---

### **7.1 Verkehrserschließung**

---

Die Anbindung des Gewerbegebietes Bentwisch an das übergeordnete Straßennetz erfolgt im Endausbau des Gebietes sowohl über die Hinrichsdorfer Straße als auch über die geplante Ortsumgehung der B 105 / Goorstorfer Straße. Die Verkehrsanbindung über die Hinrichsdorfer Straße ist dabei sowohl Bestandteil der Planung von Bauflächen auf Rostocker Gebiet im Bereich

Hinrichsdorf als auch Bestandteil der Planungen für das Sondergebiet Bentwisch (B-Plan Nr.1). Im Zusammenhang mit den Planungen zur Neutrassierung der Hinrichsdorfer Straße und der Erschließung des Sondergebietes "Allkauf" erfolgt der verkehrsgerechte Ausbau des Autobahnknotens Hinrichsdorf. Über diesen Knoten erfolgt dann sowohl die Erschließung des Sondergebietes "Allkauf" als auch die Anbindung des Gewerbegebietes Bentwisch. Der unmittelbare Anbindepunkt für das Gewerbegebiet Bentwisch liegt ca. 70 m östlich des Autobahnknotens am neu zu schaffenden Knotenpunkt "Anschluß Allkauf". Von diesem Punkt bis zur Stadtgrenze der Hansestadt Rostock ist ein ca. 200 m langes Straßenstück als Voraussetzung für die Anbindung des Gewerbegebietes Bentwisch zu bauen. Dieses Straßenstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B- Plans Nr. 3 Bentwisch, da es sich auf Rostocker Gebiet befindet. Die Zulässigkeitsvoraussetzung wird über den B- Plan Nr. 16 VF 55 der Hansestadt Rostock derzeit hergestellt. (Genehmigung durch Erlass des Innenministeriums vom 20.04.1993, AZ II 660b-512.113-01.31.00 (16.VF.55) unter Maßgaben, Auflagen und Hinweisen erteilt). Das Straßenstück zwischen dem Knotenpunkt "Anschluß Allkauf" bis zum Autobahnknoten Hinrichsdorf liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 SO 14 der Hansestadt Rostock und erlangt hierüber Baurecht. Die Nordanbindung für das Gewerbegebiet ist gleichzeitig die Nordanbindung für das geplante Sondergebiet (B-Plan Nr. 1). Bei Realisierung der geplanten Ortsumgehung erfolgt die südliche Anbindung beider Baugebiete über eine gemeinsame Zufahrtsstraße von der Goorstorfer Straße. Bis dahin wird das Sondergebiet über eine Zwischenzeitliche Anbindung von der B 105 erschlossen.

In gemeinsamen Gesprächen mit der RSAG und der Küstenbus GmbH wurden die Möglichkeiten für eine Anbindung des Gewerbegebietes an das ÖPNV- Netz beraten. Von Seiten der Verkehrsbetriebe wurde dargelegt, daß Bentwisch derzeit ausreichend mit Linienbussen angefahren wird. Es ist beabsichtigt eine Untersuchung zur generellen Verkehrsgestaltung im NO der Hansestadt Rostock durchzuführen. In diese Untersuchungen sollen die Randgemeinden mit einbezogen werden. Generell ist eine Linienführung durch das Gewerbegebiet bei nachweisbarem Bedarf denkbar. Bedarfszahlen können jedoch erst nach endgültiger Ansiedlung der Gewerbebetriebe ermittelt werden. Bei nachgewiesenem Bedarf wird eine generelle Lösung des Problems unter Mitwirkung von Gemeinde, Kreis und Verkehrsbetriebe herbeigeführt.

## 7.2 Schmutzwasserableitung

---

Das Schmutzwasser des Gewerbegebietes ist über das zentrale Schmutzwassernetz der Stadt Rostock in die zentrale Kläranlage Bramow einzuleiten. Der Übergabepunkt liegt westlich des Plangebietes etwa zwischen Neu Bartelsdorf und der Dierkower Mühle. Dort erfolgt die Einleitung in den derzeit im Bau befindlichen Schmutzwassersammler (DN 600) für das Kraftwerk Rostock.

In Abhängigkeit vom Herkunftsbereich des Abwassers sind gegebenenfalls entsprechende Vorbehandlungsanlagen auf eigenem Grundstück vorzusehen. Hierbei ist das ATV-Regelwerk "Abwasser - Abfall" Arbeitsblatt A 115 zu berücksichtigen.

Abwässer, die wassergefährdende Stoffe gemäß der Abwasserherkunftsverordnung enthalten, bedürfen der gesonderten Genehmigung der Wasserbehörde, auch wenn eine Einleitung in zentrale Abwasserbehandlungsanlagen erfolgt. Diese Abwässer sind in der Regel einer Vorbehandlung zu unterziehen, bis die Einleitwerte nach ATV 115 erreicht sind.

### **7.3 Regenwasserableitung**

Das unverschmutzte Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden. Diese Gewässernutzung ist gemäß § 33 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnisfrei. Nur Überschusswasser darf an die Vorflut abgegeben werden. In der textlichen Festsetzung Nr. 17 wurde diese Forderung berücksichtigt.

Das Plangebiet gehört zum Wassereinzugsgebiet des Peezer Bachs. Demgemäß wird das Regenwasser in nördlicher Richtung abgeleitet. Über vorhandene bzw. mit der Planung des Güterverkehrszentrums Rostock umzuverlegende Drainsammler erfolgt die Einleitung in den südlichen Peezer Bach. Um die anfallende Regenwassermenge auf maximal 150 l/s zu begrenzen, werden im Plangebiet insgesamt 5 Regenrückhaltebecken als Naßbecken ausgebildet. Diese Becken dienen gleichzeitig der Löschwasserversorgung. Die Rückstauenebene liegt hierbei auf Höhe OK Straße. Werden Gebäude mit Keller errichtet, sind entsprechende Rückschlagklappen vorzusehen.

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gemäß § 16 und 17 Wassergesetz vom 02.07.1982 (GBL I Nr. 26 S 467) sowie § 7a in der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 23.09.1986 (BGBL I S 1529, 1654) geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBL I S. 205) einzuholen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit Wasserschadstoffen gemäß § 26 Abs. 1 Wassergesetz in Verbindung mit §§ 19 g bis 19 l des Wasserhaushaltsgesetzes der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen.

Belastetes Niederschlagswasser ist über Abscheideanlagen gemäß DIN 1999, die dem Stand der Technik entsprechen, zu leiten.

### **7.4 Wasserversorgung / Löschwasserbereitstellung**

Die Wasserversorgung des Gewerbegebietes kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Stadt Rostock abgesichert werden. Der Anschlußpunkt liegt an gleicher Stelle wie beim Schmutzwasser (Trinkwasserleitung zum Kraftwerk Rostock DN 1000).

---

Es ist vorgesehen die geplanten Regenrückhaltebecken als Löschwasserreserve für die Feuerwehr zu nutzen. Die erforderlichen Abstände zu Löschwasserentnahmestellen wird durch technische Maßnahme im Leitungsnetz gewährleistet.

## **7.5 Stromversorgung**

---

Die Stromversorgung kann aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz abgedeckt werden. Für das Gewerbegebiet ist eine komplexe 20 kV-Erschließung erforderlich. Entsprechend der Versorgungsstruktur die sich nach der Art und der Anzahl der anzusiedelnden Firmen richtet, sind Trafostationen im Gewerbegebiet einzuordnen. Zur Sicherung des 20 kV-Netzes im Gewerbegebiet sind im Bebauungsplan für die Trassenabschnitte, die nicht im öffentlichen Bauraum liegen, Leitungsrechte festgesetzt:

- am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes von der Planstraße B in südwestlicher Richtung parallel zur Grenze des Geltungsbereiches
- im Baufeld 13 zwischen der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der Baugrenze.

Westlich des Baufeldes 1 und 4 befindet sich die Trasse der geplanten 110 kV-Leitung der HEVAG. Der Trassenkorridor quert im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens nördlich Baufeld 1 und im Baufeld 4 geringfügig das Gewerbegebiet. Für diese Bereiche erfolgte eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB (Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind). Parallel zu diesem Trassenkorridor in einem Abstand von 45 m zur Trassenachse, befindet sich der im Bebauungsplan gekennzeichnete Schutzabstand S 1. Innerhalb dieses Bereiches dürfen keine oberirdischen Gasdruckregleranlagen errichtet werden. Dieses ist durch die textliche Festsetzung Nr. 6 abgesichert.

Um eine maximale Wuchshöhe von 3,50 m für Bepflanzungen innerhalb des Trassenkorridors zu sichern, erfolgte im Text Teil B unter Nr. 9 eine entsprechende Festsetzung. Im Kreuzungsbereich der 110 kV-Leitung mit der Planstraße A muß gewährleistet werden, daß zwischen Fahrbahnhöhe und Leiterseilen ein Abstand von 7 m eingehalten wird.

## **8. Planinhalt**

---

### **8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

---

Im Bebauungsplan ist Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Damit sind entsprechend BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für Sportliche Zwecke zulässig.

Unter Berücksichtigung der besonderen Lage des Baufeldes 14 in enger Nachbarschaft und in städtebaulichem Zusammenhang mit dem geplanten Hanse-Fachmarkt-Zentrum ist hier die Zulässigkeit bestimmter Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. Nicht zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe da anzunehmen ist, daß von ihnen ungünstige städtebauliche Wirkungen ausgehen können. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Alle ausgeschlossenen oder eingeschränkten Nutzungsarten sind in allen anderen Baufeldern zulässig. Eine generelle Einschränkung erfolgte nur bei Einzelhandelsbetrieben. Da:

1. das Gewerbegebiet überwiegend dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben soll
2. darüberhinaus der Einzelhandel in der Hansestadt Rostock nicht gefährdet werden soll und
3. die Gemeinde bereits ein Sondergebiet "Handel" ausgewiesen hat,

erfolgte die Einschränkung, daß im Gewerbegebiet nur Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsraumfläche von 700 m<sup>2</sup> zulässig sind, die der Vermarktung von auf gleichem Grundstück produzierter Waren dienen.

Im Gewerbegebiet sind Grundflächenzahlen zwischen 0,5 und 0,7 festgesetzt. Dabei erfolgt eine größere Verdichtung in den inneren Bereichen (GRZ 0,7), zu den Rändern hin wird die Bebauung aufgelockerter (GRZ 0,6). Eine GRZ 0,5 wurde nur dort festgesetzt, wo auf Grund anderer Festsetzungen keine höhere Baulandausnutzung möglich war. Die Gebäudehöhen differieren ebenfalls aus städtebaulichen Gründen zwischen 12 m in den Randbereichen und 16 m im kompakten inneren Bereich. Dieses Prinzip wurde auch bei der Festsetzung der Baumassenzahlen ( zwischen 6,0 und 9,0 ) angewandt.

## 8.2 Straßenverkehrsflächen

---

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Straßenverkehrsflächen so festgesetzt, daß sich eine möglichst variable Grundstücksaufteilung ergibt. Auf Grund des überwiegend vorherrschenden Güterverkehrs in Gewerbegebieten wurden durchgängig Fahrbahnbreiten von 6,00 - 6,50 m gewählt. Innerhalb des Gewerbegebietes sollten im Interesse der Reduzierung der Umweltbelastung und der Erhöhung der Verkehrssicherheit durch die damit verbundene Minimierung der Fahrgeschwindigkeit, keine vorfahrtsregelnden Verkehrszeichen zur Anwendung kommen.

Alle objektgebundenen Stellflächen sollen auf den eigenen Grundstücken realisiert werden. Für notwendige öffentliche Stellplätze ist ein jeweils einseitiger 2,50 m breiter Park / Grünstreifen vorgesehen.

Die Planstraße A erhält entsprechend ihrer Funktion als Teilstück einer zukünftigen Kreisstraße gemäß "Richtlinie für die Anlage von Straßen" (RAS)

---

Teil Querschnitte, Ausgabe 1982 eine Fahrbahnbreite von 7,00 m. Das entspricht dem Regelquerschnitt d 2 (RQ 10).

Die Planstraßen B; C und D als äußere Haupterschließungsstraßen erhalten einseitig einen Fußweg in einer Breite von 1,50 m und einen einseitigen kombinierten Fuß- und Radweg von 3,25 m Breite. Die Planstraßen E und F als deutlich untergeordnete Erschließungsstraßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 6,00 m , einen einseitigen Fußweg von 1,50 m Breite und einen gemeinsamen Fuß- und Radweg von 2, 50 m bzw. 3,25 m Breite. In allen Anliegerstraßen werden zwischen der Fahrbahn und den Fuß-bzw. Radwegen Pflanzstreifen von 2,00 m bzw. 2,50 m angeordnet. In den breiteren Pflanzstreifen können gleichzeitig die öffentlichen Parkstände untergebracht werden. nach jeweils 2 bis 3 Parkständen ( alle 20 m ), ist ein Straßenbaum zu pflanzen.

### 8.3 Grünordnung

---

Vorrang- und Schutzgebiete i.S.d. §§ 12 bis 18 BNatSchG sind durch die Planung nicht betroffen. Von der Planung sind jedoch vier geschützte Biotope i.S.d. § 20 c BNatSchG bzw. § 2 des 1. NatSchG M-V betroffen. Sie sind im Bebauungsplan als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern innerhalb von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sollte durch die Anlage der in diesen Bereichen geplanten Regenrückhaltebecken oder sonstige Maßnahmen im Zuge der Bebauung diese Biotope beeinträchtigt werden können, ist eine gesonderte Genehmigung als Befreiung beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Rostock, zu beantragen.

Der überwiegende Teil der im Geltungsbereich sonst vorhandenen und als erhaltenswert eingestuften Landschaftsbestandteile konnte im vorliegenden Entwurf erhalten werden. Die Feldgehölzhecke und die Birkenreihen müssen nur in den Bereichen unterbrochen werden, die für öffentliche Verkehrsflächen benötigt werden. In allen übrigen Bereichen liegen sie entweder auf privatem Baugrundstück und könnten die Grundstücksgrenzen darstellen oder sind in die öffentlichen Grünflächen einbezogen. Zwischen den beiden nördlichen Söllen liegt ein Grünbereich in den sowohl die Borstgrasfläche als auch zwei der geplanten Regenrückhaltebecken integriert sind. Die beiden südlichen Sölle sind ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hier soll jeweils ein Regenrückhaltebecken angelagert werden, um die einzelnen Grünflächen zu vergrößern. Im nördlichen Bereich zwischen der Feldgehölzhecke und der Planstraße A und B ist ebenfalls eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Die Feldgehölzhecke, die Birkenreihen, die Borstgrasflächen und die Sölle sind zusätzlich mit dem Planzeichen 13.2.2 der Planzeichenverordnung, Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern belegt, um die dauerhafte Erhaltung dieser Flächen zu sichern. Die Regenrückhaltebecken sind so

anzulegen, daß sie in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Ackerhohlformen ökologisch und landschaftsbildlich mit diesen eine Einheit bilden und die Biotope langfristig nicht beeinträchtigen werden. Da die Ackerhohlformen einen sehr wertvollen Bestand in diesem Gebiet bilden, ist größter Wert auf die Ausbildung der Regenrückhaltebecken mit Biotopcharakter zu legen.

Auf den in den Randbereichen des Gewerbegebietes liegenden Gewerbeflächen ist an der äußeren Grenze ein Pflanzgebot in einer Breite von jeweils 10-15 m festgesetzt. Damit soll eine vollständige Eingrünung des Gewerbegebietes als Abgrenzung zur natürlichen Landschaft erreicht werden. Es sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Als Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft sind über die grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus weitere, ca. 4 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auszuweisen. Es ist vorgesehen auf dem Flurstück 68 / 18 der Flur 1 Harmstorf diese und die für das Sondergebiet notwendigen Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Gemeinde Bentwisch beabsichtigt dieses durch gesonderte Beschlüsse zu sichern. Alle angesprochenen grünordnerischen Maßnahmen sind im Grünordnungsplan weiter untersetzt .

#### 8.4 Immissionsschutz

Durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans soll gesichert werden, daß die Immissionsrichtwerte gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1, Teil 1, in den Bereichen mit schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Gewerbegebietes, eingehalten werden. Das betrifft die Ortslage Goorstorf, die Ortslage Neu Bartelsdorf und die Bebauung im Nordwesten des Plangebietes auf Rostocker Territorium. Sowohl Goorstorf als auch Neu Bartelsdorf sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentwisch als Dorfgebiet ausgewiesen. Damit gelten die schalltechnischen Orientierungswerte von

tags	60 dB
nachts	45 dB.

Die im Nordwesten vorhandene Bebauung ist nach dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock Außenbereich. Eine Beurteilung muß demnach nach der tatsächlichen Nutzung erfolgen. Die tatsächliche Nutzung entspricht einem Mischgebiet. Demgemäß können die gleichen schalltechnischen Orientierungswerte angesetzt werden.

Die Berechnung der Lärmimmission erfolgte nach DIN 18005 Abschnitt 4.5 (siehe Anlage 1). Danach kann mit einem flächenbezogenen A-Schalleistungspegel von  $L_w'' = 60 \text{ dB /qm}$  tags und nachts für Gewerbebetriebe ausgegangen werden. In der Fachliteratur wird darauf hingewiesen, daß der Nachtwert von  $60 \text{ dB(A)/qm}$  nicht mehr GE- typisch ist, sondern für GI- Gebiete zutreffend ist. In GE- Gebieten werden meist nicht mehr als  $50 \text{ dB(A)/qm}$  erzeugt. Demgegenüber können am Tage durchaus Werte von

65 dB(A)/qm auftreten. Um eine größtmögliche Sicherheit zu erreichen, wurde zunächst mit einem Wert von 65 dB(A)/qm gerechnet. In die Berechnung sind alle den Bereichen mit schutzbedürftigen Nutzungen nächstgelegenen Bauflächen einbezogen worden. Eine Stichprobenartige Berücksichtigung weiter entfernt liegender Bauflächen ergab, daß sie auf Grund der großen Entfernung keine Schallpegelerhöhung mehr bewirken (die Hinderniswirkung der vorderen Baufelder blieb dabei noch unberücksichtigt). Nachweisorte waren die dem Gewerbegebiet nächstgelegenen Punkte der Dorf- bzw. Mischgebiete. Im Ergebnis konnten folgende Immissionswerte ermittelt werden:

Neu Bartelsdorf	:	56 dB
Goorstorf	:	52 dB
Rostock	:	49 dB

Damit sind die Tagwerte durchgängig einzuhalten. Die Einhaltung der Nachtwerte ist demgegenüber bei uneingeschränktem Gewerbegebiet nicht möglich. Aus diesem Grunde sind folgende Höchstwerte für den flächenbezogenen Schalleistungspegel nachts festgesetzt worden:

Baufeld 1	55 dB(A)/qm
Baufeld 2	55 dB(A)/qm
Baufeld 3	55 dB(A)/qm
Baufeld 8	55 dB(A)/qm
Baufeld 10	50 dB(A)/qm

Mit dieser Festsetzung werden folgende Immissionswerte erreicht:

Neu Bartelsdorf	:	43 dB
Goorstorf	:	42 dB
Rostock	:	39 dB

Durch die Begrenzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels nachts in den Baufeldern 1 - 3, 8 und 10, können die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden.

Nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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 (BImSchG)

- Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen (1.BImSchV) v.15.07.1988
- 2. BImSchV vom 10.12.1990

- Verordnung zur Auswurfbegrenzung von Holzstaub (7.BlmSchV) v.18.12.1975
- Verordnung zur Begrenzung der Kohlenwasserstoffemissionen
- Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BlmSchV)

## 9. Flächen- und Kostenangaben

Das Baugebiet gliedert sich in nachfolgende Flächenanteile:

1. Fläche gesamt	:72,56 ha	= 100,00 %
2. Verkehrsfläche	: 6,88 ha	= 9,48 %
3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	: 7,02 ha	= 9,67 %
4. öffentliche Grünflächen ( soweit nicht in Nr. 3 enthalten)	: 1,81 ha	= 2,50 %
5. private Gewerbeflächen	: 56,85 ha	= 78,35 %
5.1 davon:		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	: 3,67 ha	= 5,05 %
5.2 davon:		
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern	: 0,47 ha	= 0,65 %

Grobkostenschätzung für die Erschließung des Gewerbegebietes  
( nach Angaben des planenden Ingenieurbüros )

1. Straßen/ Wege/ Radwege	7.224.000
2. Straßenentwässerung	4.560.000
3. Wasserversorgung	1.800.000
4. Beleuchtung/ Ausrüstung	924.000
5. Energie ( Elt- Trafo, Verkabelung )	312.000
6. Gasversorgung	440.000
7. Schmutzwasserableitung (Pumpstation, Leitungen)	864.000
8. Begrünung	900.000
9. Baunebenkosten	1.080.000
10. Unvorhergesehenes (5% der Gesamtsumme)	936.000

Gesamtsumme	19.656.000
+ 15% Mehrwertsteuer	2.751.800
	22.604.400



Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20, 18182 Gelbensande

Landkreis Bad Doberan  
Planungsamt  
August-Bebel-Str. 3

18209 Bad Doberan

Abteilung: Bauamt  
Name: Ines Vorlauf  
Tel.: 038201/500-31  
Fax: 038201/239  
e-mail: vorlauf@amt-rostocker-  
heide.de  
Ihr Zeichen:  
Datum: 11.08.2010

**Satzung der Gemeinde Bentwisch über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbegebiet westlich der Goorstorfer Straße**

Sehr geehrte Herr Grundmann,

in der Anlage übersenden wir Ihnen 2 Ausfertigungen der o.g. Satzung der Gemeinde Bentwisch sowie die Kopie des Bekanntmachungsnachweises zu Ihrer weiteren Verwendung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

  
Ines Vorlauf

2 Anlagen

**Postanschrift:**

Eichenallee 20  
18182 Gelbensande  
Tel.: 038201/500-0  
Fax: 038201/239  
e-mail: amt-rostocker-heide@T-Online.de

**Bankverbindungen:**

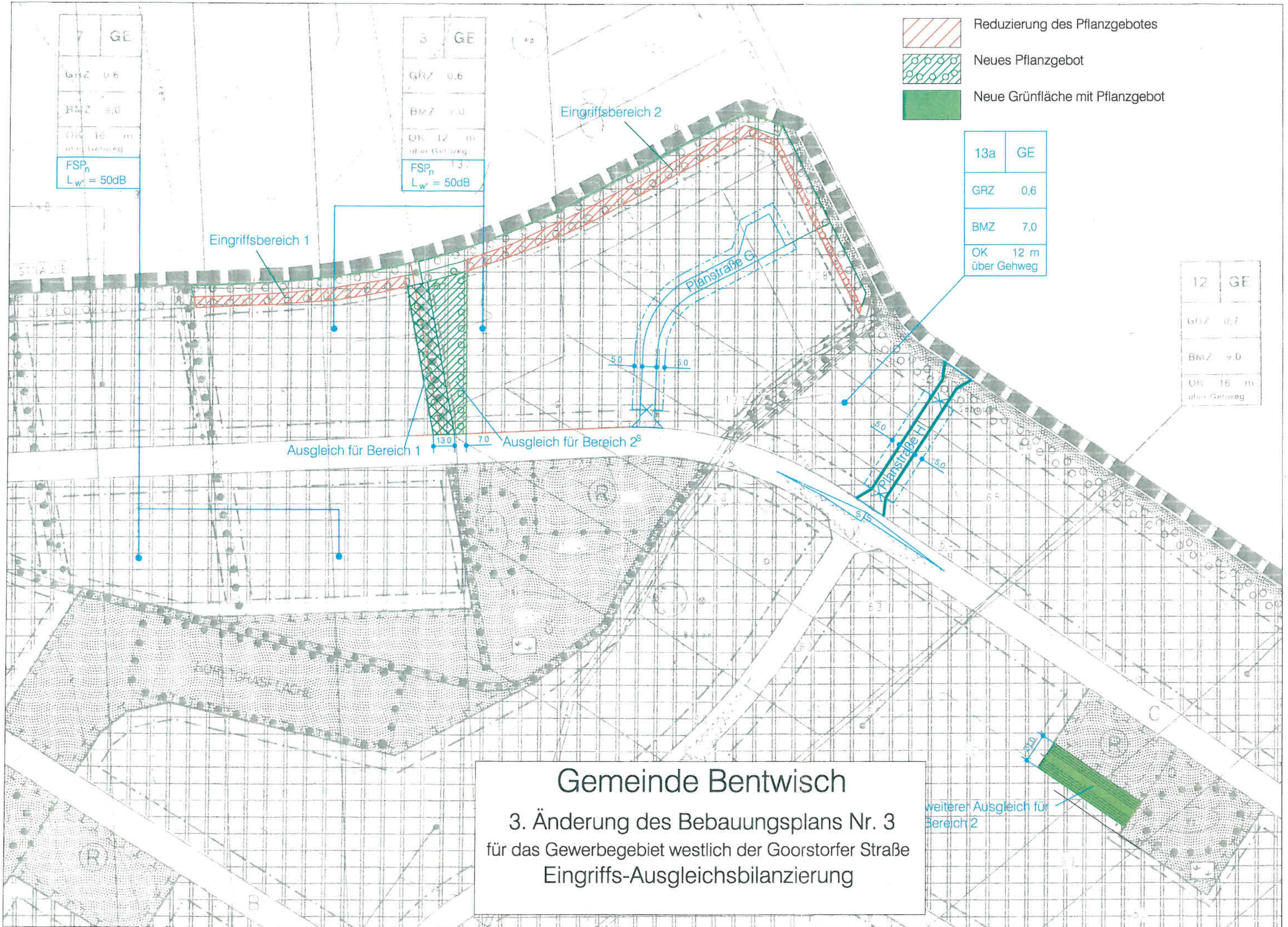
Ostseesparkasse  
Rostock  
Kto-Nr.: 280 555 555  
BLZ: 130 500 00

Rostocker Volks- und  
Raiffeisenbank  
Kto-Nr.: 211 15 00  
BLZ: 130 900 00

Deutsche Kreditbank  
Kto-Nr.: 101 741  
BLZ: 120 300 00

**Öffnungszeiten:**

Dienstag: 8.00 – 12.00 Uhr  
14.00 – 18.00 Uhr  
Donnerstag: 8.00 – 12.00 Uhr  
13.00 – 17.00 Uhr  
weitere Termine: nach Vereinbarung



7	GE
GRZ	0,6
BMZ	9,0
OK	12 m über Gehweg
FSP <sub>n</sub>	L <sub>w</sub> = 50dB

3	GE
GRZ	0,6
BMZ	9,0
OK	12 m über Gehweg
FSP <sub>n</sub>	L <sub>w</sub> = 50dB

13a	GE
GRZ	0,6
BMZ	7,0
OK	12 m über Gehweg

12	GE
GRZ	0,7
BMZ	9,0
OK	16 m über Gehweg

**Gemeinde Bentwisch**  
 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3  
 für das Gewerbegebiet westlich der Goorstorfer Straße  
 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

weiterer Ausgleich für Bereich 2