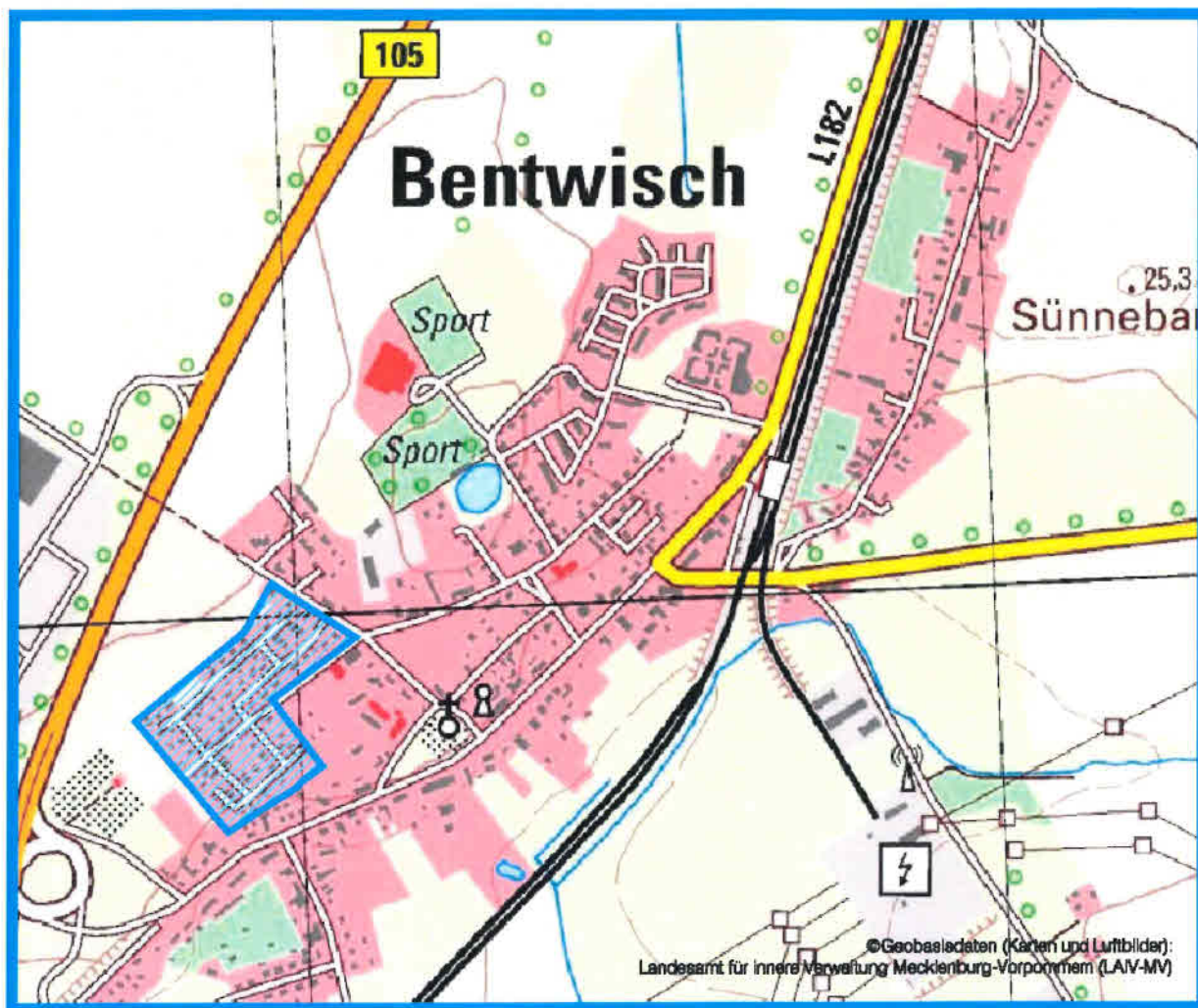




Übersichtsplan

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr.5 der Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock

Gebiet zwischen dem Friedhof im Südwesten
und der Goorstorfer Straße im Nordosten in Bentwisch

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.02.2014

Schwaß
Bürgermeister

Inhalt

PLANUNGSANLASS	3
1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2 Geltungsbereich der Planänderung	3
1 AUFSTELLUNGSVERFAHREN	5
1.1 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	5
1.2 Verfahrensablauf	7
2 PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	7
2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	8
3 PLANUNGSINHALTE	9
3.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung	10
3.3 Bauweise	11
3.4 überbaubare Grundstücksflächen	12
3.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
3.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12
3.7 Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
3.8 Übernahme von landesrechtlichen Vorschriften	13
3.8.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	13
4 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
5 GRÜNORDNUNG	14
5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB	14
5.2 Artenschutz	16
6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
7 ALTERNATIVENPRÜFUNG	18
8 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	19
8.1 Äußerungen im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit	19
8.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	19
9 FLÄCHENBILANZ	24
10 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	24
10.1 Bodenordnende Maßnahmen	24
11 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	24

PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Ausgehend von der Goorstorfer Straße verläuft südlich, außerhalb des jetzigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der Gartenweg. Derzeitig ist für die südlich an den Gartenweg angrenzenden Grundstücke keine ausreichende Erschließung gegeben, weil der Gartenweg durch Entsorgungsfahrzeuge nicht befahren werden kann. Daher können für die genannten Grundstücke auch keine Baugenehmigungen erteilt werden, obwohl sie planungsrechtlich dem Innenbereich zuzurechnen sind. Für die beiden bereits vorhandenen Wohngrundstücke besteht lediglich Bestandsschutz. Hinzu kommt, dass der Gartenweg einer der letzten nicht ausgebauten Wege in der Gemeinde ist. Durch einen Ausbau des Gartenweges sollen u.a. die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung geschaffen werden. Da keine Wendemöglichkeit besteht, ist ein Anschluss an die Planstraße A (Birkenweg) vorgesehen. Der Gartenweg soll hierzu in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden.

Des Weiteren ist im Geltungsbereich des B-Planes der Bereich der 3 Garagen am Eschenweg (Fußwegeverbindung zur Stralsunder Straße) derzeitig als öffentliche Grünfläche ohne besonderen Nutzungszweck im Bebauungsplan festgesetzt. Da die vorhandenen Garagen das Ortsbild in diesem Bereich beeinträchtigen, soll die Fläche in das angrenzende Baugebiet WA 3 einbezogen werden. Dadurch könnte ein zusätzliches Baugrundstück geschaffen werden. Für eine zukünftige bauliche Nutzung ist die Änderung in eine Baugebietsfestsetzung „allgemeines Wohngebiet“ (WA) erforderlich. Um die Erschließung zu gewährleisten, muss der heranreichende Fußweg in eine Verkehrsfläche geändert werden. Eine Durchfahrt zur Stralsunder Straße soll verhindert werden.

1.2 Geltungsbereich der Planänderung

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans umfasst zwei Teilflächen. Die im Südwesten des Plangebietes gelegene Änderungsfläche umfasst eine bisherige öffentliche Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung sowie den nordöstlich angrenzenden Fußweg.

Im Nordosten ist der Gartenweg als Planstraße D in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen worden. Geändert wurde hier zusätzlich eine öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in „Verkehrsberuhigter Bereich“.

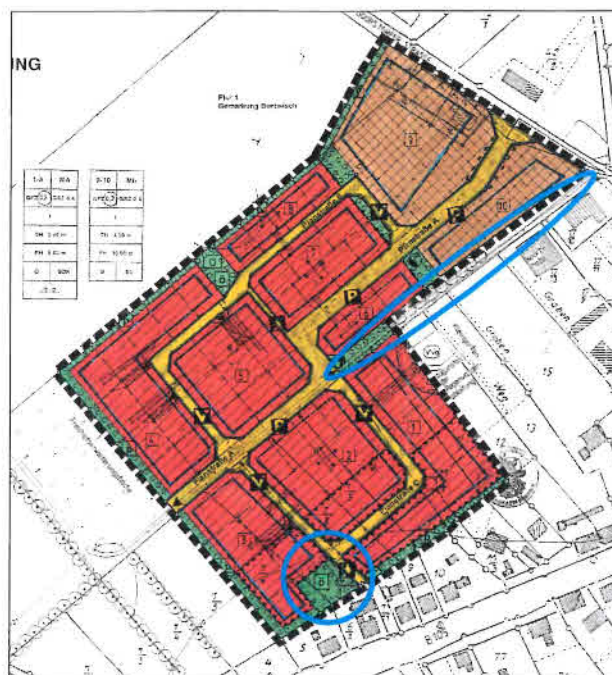
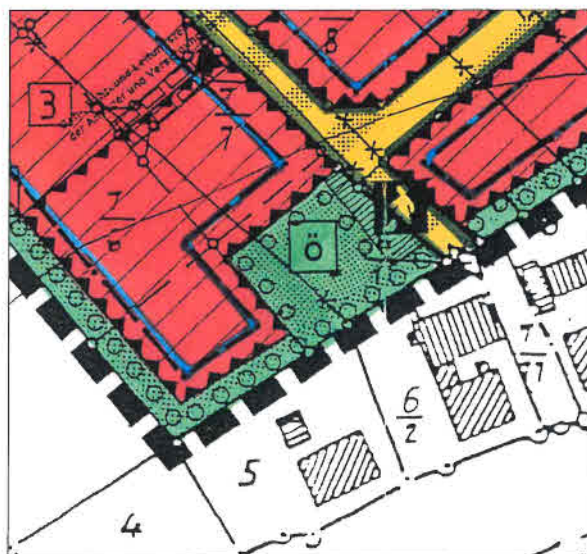


Abb. 1 Darstellung der Änderungsbereiche



bisherige Festsetzungen



zukünftige Festsetzungen

Abb. 2 südwestliche Teilfläche mit bisherigen und zukünftigen Festsetzungen

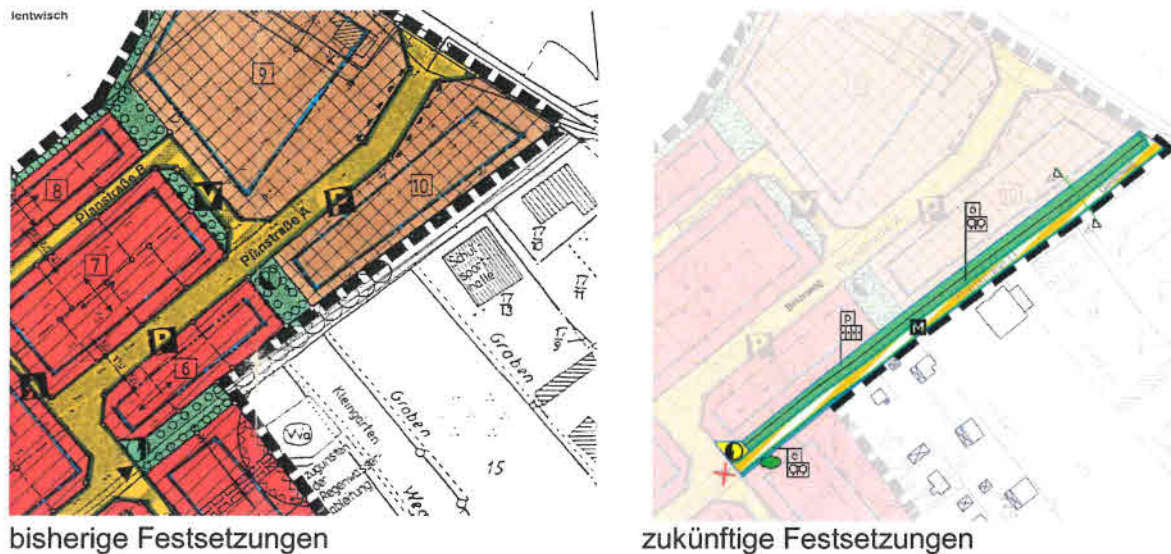


Abb. 3 nordöstliche Teilfläche mit bisherigen und zukünftigen Festsetzungen

1 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Gemeindevertretung hat am 25.08.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zu ändern.

1.1 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt oder geändert werden.

Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird ein zusätzliches Baugrundstück auf einer jetzigen innerörtlichen Garagenfläche im Sinne einer Nachverdichtung bereitgestellt. Der Begriff der Innenentwicklung erfasst Bebauungspläne, die die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen. Erfasst werden auch die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Nachverdichtungen. In Betracht kommen insbesondere innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll. Ein solcher Fall liegt hier vor. Der Bebauungsplan Nr. 5 wird geändert und u.a. eine Fläche für die Nachverdichtung bereitgestellt. Das Planverfahren nach § 13a BauGB ist von daher anwendbar.

zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 wird im Höchsthalle folgende Grundfläche erreicht:

Baugebiet	Baugebietsgröße	GRZ	zul. Grundfläche
Teilfläche WA 3	490 m ²	0,4	196 m ²

Die im Höchsthalle zu erreichende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 196 m².

Die gesamte Baugebietsfläche der im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 bis 8 beträgt einschließlich des neu hinzukommenden Baugrundstücks in der Summe ca. 29.800 m². Die Baugebietsfläche der festgesetzten Mischgebiete 9 und 10 ca. 8.800 m². Bei einer für alle Baugebiete festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 errechnet sich eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 15.440 m². Die zulässige Grundfläche des gesamten Baugebietes liegt damit unter dem Schwellwert von 20.000 m². Die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs.4 Satz 2 und 3 BauNVO bleibt dabei außer Betracht. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, sind derzeit nicht in Aufstellung. Damit ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird, ist das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar. Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines nach Anlage 1 Landes-UVP-Gesetz M-V UVP-pflichtigen Vorhabens begründet werden soll.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem UVP oder dem LUVPG M-V eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung erforderlich ist, darf das beschleunigte Verfahren nur angewandt werden, wenn im Ergebnis der Vorprüfung das Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans eine Fläche von weniger als 500 m² in die WA-Festsetzung einbezogen wird und weiterhin lediglich eine Neustrukturierung von Verkehrsflächen erfolgt, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (DE 2138-302) befindet sich ca. 5.500 m südöstlich des Plangebietes.

Das nächstgelegene EU Vogelschutzgebiet „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ (DE 1941-401) befindet sich in Ribnitz-Damgarten, ca. 24 km vom Plangebiet entfernt.

Aufgrund der sehr großen Abstände des Plangebietes zu den genannten Schutzgebieten kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

1.2 Verfahrensablauf

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 17.11.2011 bis zum 02.12.2011 im Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20, 18182 Gelbensande, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 02.11.2011 bis zum 17.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Gleichzeitig ist bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2012 bis zum 03.02.2012 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 19.12.2011 bis zum 03.01.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.01.2012, gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung, beteiligt.

Aufgrund von Änderungen nach der öffentlichen Auslegung wurde der Plan in der Zeit vom 11.07.2012 bis zum 13.08.2012 nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt. Die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 26.06.2012 bis zum 11.07.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan im Hinblick auf die Neupflanzung von Bäumen geändert. Als Ausgleich für die im Zuge des Straßenausbaus notwendige Fällung der Birken sollen auf der Nordseite des Gartenweges Neupflanzungen vorgenommen werden. Der entsprechend geänderte 3. Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 lag daher vom 28.10.2013 bis zum 28.11.2013 erneut öffentlich aus. Parallel wurde der Landkreis Rostock erneut beteiligt.

Am 27.02.2014 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und in die Abwägung eingestellt. In gleicher Sitzung ist der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans gefasst worden.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Ziele der Raumordnung

1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Stadt-Umland-Räume

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern liegt die Gemeinde Bentwisch innerhalb des landesinternen Stadt-Umland-Raumes Rostock.

Gemeinden, die Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (Z 3.1.2(2)).

Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf andere Gemeinden im Stadt-Umland-Raum, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen. (Z 3.1.2(3)).

Ziel des Kooperations- und Abstimmungsgebotes ist es, den Gesamttraum, sowohl in der Kernstadt als auch in den Umlandgemeinden, so zu entwickeln, dass eine dynamische Wirtschaftsentwicklung, gesunde Wohnverhältnisse und vielfältige Infrastrukturangebote eine hohe Lebensqualität der Bewohner sichern.

2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Stadt-Umland-Raum

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock liegt die Gemeinde ebenfalls im Stadt-Umland-Raum Rostock.

Außerhalb des Oberzentrums Rostock ist im Stadt-Umland-Raum eine weitere Wohnbauflächenentwicklung über den kommunalen Eigenbedarf hinaus nur durch interkommunale Abstimmungen zulässig (Z 3.1.2(3)).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Neuordnung der Verkehrsführung im Bereich des Gartenweges sowie die Schaffung eines ca. 500 m² großen Baugrundstückes, welches dem kommunalen Eigenbedarf zuzurechnen ist. Auswirkungen auf andere Gemeinden im Stadt-Umland-Raum sind nicht zu erwarten.

Siedlungsstruktur

Die Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (Z 4.1 (3)).

Durch die Nutzung von Standortreserven innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans wird dem o.g. raumordnerischen Ziel entsprochen.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im jetzigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentwisch ist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W 5) dargestellt. Das betrifft auch die in das WA 5 einbezogene bisherige Grünfläche. Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

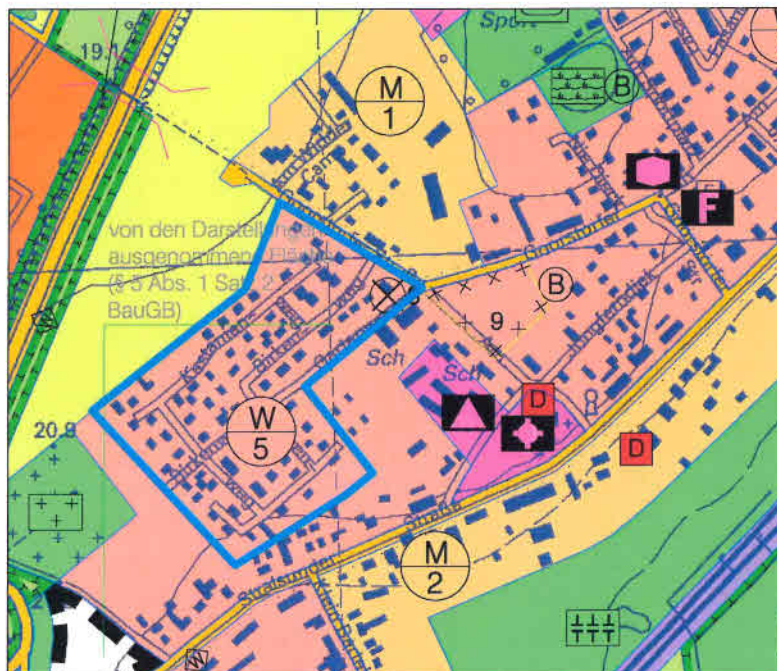


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

allgemeines Wohngebiet (WA)

Die bisherige Grünfläche im Südwesten des Plangebietes wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Bestandteil des Baugebietes WA 3. Dadurch greifen die Vorschriften des § 4 BauNVO in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1/2 des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Danach sind im allgemeinen Wohngebiet WA 3 zulässig

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen,

sind unzulässig.

freie Berufe

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Räume, jedoch keine eigenständigen Gebäude zulässig (§ 13 BauNVO).

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind im gesamten Plangebiet im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zulässig, soweit sich der Bedarf aus der zugelassenen Nutzung ergibt. (§ 12 Abs. 1 BauNVO).

Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen, und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind im Baugebiet WA 3 allgemein zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§19 Abs. 2 BauNVO). Nach § 17 BauNVO darf in allgemeinen Wohngebieten bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 nicht überschritten werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 das höchstzulässige Maß ausgeschöpft worden, um eine flächensparende kompakte Bebauung zu ermöglichen. Durch die Einbeziehung der bisherigen Grünfläche in das Baugebiet WA 3 gilt dieses Maß auch für die hinzukommende Fläche. Bei einer Baugebietsfläche von 490 m² beträgt die Grundfläche im Höchstfall 196 m².

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die oben bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Von dieser Regelung sind keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden, so dass sie unmittelbar gilt. Danach beträgt die maximal zulässige Versiegelung für die neue Baugebietsfläche 294 m².

Zahl der Vollgeschosse

Für das WA 3 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Vollgeschoss zugelassen worden. Diese Festsetzung gilt nunmehr auch für die in das Baugebiet einbezogene ehemalige Grünfläche. Damit wird erreicht, dass sich auch der neu hinzukommende Baukörper in die bisherige Bebauung einfügt.

Nach § 87 LBauO M-V gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

Geschossflächenzahl

Im bisherigen Bebauungsplan ist für das WA 3 eine Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt worden, die nunmehr auch für die neue Baugebietsfläche gilt.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Da für das WA 5 nur ein Vollgeschoss zulässig ist, ist die Geschossfläche mit der Gebäudegrundfläche gleichzusetzen. Für die neu hinzukommende Baugebietsfläche beträgt die Geschossfläche im Höchstfalle 147 m².

Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen festgesetzt worden. Für das WA 3 gelten folgende Festsetzungen:

Traufhöhe (TH)	: 3,50 m,
Firsthöhe (FH)	: 9,00 m.

Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße.

3.3 Bauweise

Für das WA 3 sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Auf die Zulässigkeit von Hausgruppen wurde seinerzeit verzichtet, da sie für die relativ sparsame Erschließung im Plangebiet problematisch wären. Hausgruppen sind ausschließlich in den Mischgebieten MI 9 und MI 10 im Bereich der Goorstorfer Straße zulässig.

Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die maximale Gebäudelänge darf nicht mehr als 50 m betragen. Dieses Maß kann jedoch durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Maßfestsetzungen nicht erreicht werden.

3.4 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen im Hinblick auf die Abstände zur angrenzenden Verkehrsfläche bzw. Grünfläche. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, weil sich aus dem jetzigen Bestand und den städtebaulichen Zielen hierfür keine Notwendigkeiten ableiten lassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen können nur soweit ausgenutzt werden, wie die Regelungen über Abstandsflächen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern dies zulassen.

3.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine zu hohe Konzentration von Wohnungen an diesem Standort zu vermeiden ist im ursprünglichen Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt worden, dass in den allgemeinen Wohngebieten in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Das gilt nunmehr auch für das neue Baugrundstück im WA 3. Damit soll das Wohnen von mehreren Generationen unter einem Dach ermöglicht werden. Gleichzeitig sollte eine übermäßige Ausnutzung der Gebäudelängen-Regelung in der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) vermieden werden, ohne die überbaubaren Grundstücksflächen zu sehr einzuengen.

3.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Mischverkehrsflächen

Die Planstraße D ist als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden. Es handelt sich hierbei um den südlich angrenzenden Gartenweg, der zukünftig ausgebaut werden soll.

Der Gartenweg endet derzeit als Sackgasse in einer Grünfläche ohne Wendemöglichkeit und kann daher nicht von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Aus diesem Grunde ist für die südlich des Gartenweges gelegenen Grundstücke eine ausreichende Erschließung nicht gegeben. Dadurch sind Nutzungsänderungen für die dort befindlichen Grundstücke hin zur Wohnnutzung nicht möglich. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, so dass eine zukünftige Wohnnutzung mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde vereinbar wäre.

Vorgesehen ist ein sparsamer Straßenausbau des Gartenweges (Planstraße D) mit einer Fahrbahnbreite von 3,55 m. Damit werden die Mindestforderungen hinsichtlich einer grundstücksbezogenen Abfallentsorgung erfüllt. Eine größere Fahrbahnbreite ist aufgrund des geringen Anliegerverkehrs auch nicht erforderlich. Die genannte Fahrbahnbreite erfordert zukünftig Richtungsfahrverkehr. Hierüber ist im Rahmen der weiteren Straßenplanung gesondert zu entscheiden. Festsetzungen im Bebauungsplan hierzu sind mangels Rechtsbezug nicht möglich. Die Gestaltung der Planstraße D sollte so erfolgen, dass ein Befahren durch Nichtanlieger möglichst unattraktiv wird. Insbesondere sollte der gebietsfremde Durchgangsverkehr unterbunden werden. Ggf. sollte dieses Ziel durch Gestaltung der Zu- und Ausfahrt (Aufpflasterung) und durch entsprechende Beschilderung unterstützt werden.

Zur verkehrlichen Erschließung der neuen Teilfläche des WA 3 ist der östlich angrenzende Fußweg in eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ geändert worden. Dadurch wird ein Befahren auch durch die Pkw der Anlieger ermöglicht. Eine Durchfahrt in Richtung Stralsunder Straße bzw. eine Zufahrt aus Richtung Stralsunder Straße soll jedoch unterbunden werden. Zu diesem Zweck sind innerhalb der Verkehrsfläche Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt worden.

3.7 Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb des Baugebietes WA 3 sowie der östlich davon gelegenen Baugebiete sind Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor oder zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt worden. Die Art der Lärmschutzmaßnahmen wurde nicht näher bestimmt. Aus der Erläuterung in der Planzeichenerklärung geht hervor, dass es sich um passive Schallschutzmaßnahmen an den jeweiligen Gebäuden handeln soll. Ursache für die Festsetzung ist die naheliegende Stralsunder Straße, seinerzeit B 105.

Nach Abschnitt 2.1 der DIN 4109 bedarf es eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Tabelle 8 der Norm DIN 4109), wenn u.a. der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die Festsetzungen aus dem bisherigen Bebauungsplan sind für die neue Teilfläche des WA 3 daher übernommen worden.

3.8 Übernahme von landesrechtlichen Vorschriften

3.8.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

In den ursprünglichen Bebauungsplan wurden zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB) folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf der Basis des § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen.

- In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38° bis weniger /gleich 45° festgesetzt.
- Die Steildächer sind mit Dachziegeln/Dachpfannen einheitlich je Baufeld in roter, rotbrauner oder grauer Farbe zu decken.
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.
- Zäune sind nur in 1,0 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Metallzäune sind unzulässig.
- Garagen sind in der Materialwahl den jeweiligen Hauptbaukörpern anzupassen. Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.
- Doppelhäuser sind nach einheitlichen Gesichtspunkten zu gestalten.
- Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u. dgl.) genutzt werden.

Mit Ausnahme der Regelung unter dem zweiten Anstrich gelten die örtlichen Bauvorschriften auch für die neu hinzugekommene Teilfläche des WA 3.

Von der Vorschrift, wonach Steildächer mit einheitlicher Farbe *je Baufeld* zu decken sind, wurde bereits mehrfach abgewichen, wie aktuelle Luftaufnahmen zeigen. Da diese Vorschrift zukünftig nicht mehr durchsetzbar ist, wird sie ersatzlos gestrichen. Die Auswahl der Dachfarben (Rot, Rotbraun und Grau) wird hingegen beibehalten, um das Ortsbild nicht durch unangemessene Farbgestaltung zu beeinträchtigen.

4 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist vollständig an die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Bentwisch angeschlossen. Für die Nutzung der neuen Teilfläche des WA 3 ist ggf. eine Kapazitätserweiterung einzelner Medien notwendig.

Wasserversorgung und Abwasserableitung

Die Ver- und Entsorgung mit Trink- und Schmutzwasser für die Bebauung der Teilfläche WA 3 kann über die jeweils vorhandene Leitung in der Fußwegverbindung zur Stralsunder Straße abgesichert werden.

Im Bereich der Planänderung besteht kein öffentliches Niederschlagswassernetz des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern.

Gasversorgung

Ein Anschluss des neuen Baugrundstücks im WA 3 an das Erdgasversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG ist grundsätzlich möglich.

Im Änderungsbereich Planstraße D verläuft eine Mitteldruckversorgungsleitung DN 100 PE. Ein Überbauen der Leitung durch Straßenborde einschließlich Rückenstütze ist auszuschließen. Eine Überdeckung der Leitung $\geq 0,8$ m muss gewährleistet sein. Ansonsten ist eine Umverlegung der Leitung erforderlich.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des neuen Baugrundstücks im WA 3 kann über vorhandene Niederspannungsleitungen im Eschenweg sichergestellt werden.

Im Bereich des Gartenweges befinden sich ebenfalls Niederspannungsleitungen der E-ON edis AG.

5 GRÜNORDNUNG

5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig. Das betrifft die Eingriffe, die durch die Nutzungsänderung bisheriger Grünflächen zu erwarten sind.

Durch die Planänderung sind jedoch bestimmte Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr umsetzbar, die für das übrige Plangebiet erforderlich sind. Das betrifft das Anpflanzen von Bäumen auf den bisherigen Grünflächen. Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind innerhalb der mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Angaben zur Pflanzdichte oder Pflanzqualität enthält der Bebauungsplan nicht. Sowohl für die im Südwesten des Plangebietes als auch für die zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 6 gelegene Grünfläche sind Pflanzgebote festgesetzt worden.

In Anbetracht der Flächengröße und der Lage der beiden betroffenen Flächen und im Hinblick auf die räumliche Entwicklungsfähigkeit der zu pflanzenden Bäume kann davon ausgegangen werden, dass sich auf der südwestlich gelegenen Fläche und auf der nordöstlich gelegenen Fläche der Biotoptyp „Siedlungsgehölzflächen mit heimischen Baumarten“ entwickeln hätten.

Dieser Biotoptyp mit dem Wertfaktor 2, erhält einen Kompensationswert von 2,5, da sich das Siedlungsgehölz mit der Entwicklungszeit bereits zu einer dichten Grünstruktur geschlossen hätte.

Biotoptyp		FLÄCHE in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	(+) Zuschlag Versiegelung/ (-) Abschlag Kurzfristigkeit d. Eingriffs	Korrektur Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m²Ä
Siedlungsgehölze heim Baumarten	13.1.1							
Verlust als Ausgleichsfläche		630	2	2,5	0,0	0	2,50	1.575
Summe Kompensationsflächenäquivalent								1.575

Da weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in der Gemeindefläche geeignete Flächen für die geforderte Ausgleichsverpflichtung zur Verfügung stehen, soll von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, das ermittelte Flächenäquivalent von einem bestehenden Ökokonto abzubuchen. Derzeitig steht das vom Ökokonto Fresendorf zur Verfügung.

Eingriffe durch Baumfällungen

Im Plangebiet nördlich der neuen Planstraße D befinden sich bereits 31 Stck. kartierte Birken einer einseitigen Baumreihe (nach Baumkataster Nr. 1 -34). Ein Erhaltungsgebot kann durch den notwendigen Straßenausbau nicht festgesetzt werden. Eine Fällung im Zuge der weiteren Erschließungsmaßnahmen setzt gleichwohl eine Ausnahmeentscheidung von den Verboten des gesetzlichen Baumschutzes gem. § 19 NatSchAG M-V (einseitige Baumreihen) voraus. Eine einzelne Birke (nach Baumkataster Nr. 35) befindet sich südlich der neuen Planstraße D. Auch hier kann die Erhaltung nicht festgesetzt werden. Eine Fällung im Zuge der weiteren Erschließungsmaßnahmen setzt gleichwohl eine Ausnahmeentscheidung von den Verboten des gesetzlichen Baumschutzes gem. § 18 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Bäume) voraus. Die Fällungen sind nach § 39 (5) BNatSchG zudem auf den Zeitraum von Oktober bis Februar zu beschränken.

Beiden Fällanträgen wurde gemäß Bescheid der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vom 05.02.2013 stattgegeben. Als Ersatz sind 31 Bäume in Form einer einseitigen Baumreihe im Sinne des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V und 1 Einzelbaum in Baumschulqualität aus gebietseigenem Pflanzmaterial, Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, mit einem durchgehenden Leittrieb und einem Kronenansatz von 2 m zu pflanzen.

Baumersatz

Im Bebauungsplan ist festgesetzt worden, dass nördlich der Planstraße D, 32 Stck. Wildbirnen (*Pyrus communis* L) zu pflanzen sind. Die Zwischenräume sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern dicht zu bepflanzen.

Mit den 32 Stk. Ersatzpflanzungen nördlich der Planstraße D und der ausgleichspflichtigen Abbuchung von einem Ökokonto sind die entstandenen und die ausstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

5.2 Artenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist zu prüfen, ob dem Vollzug des Bebauungsplans ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen.

Schädigungsverbot:

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. i.Z.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Störungsverbot:

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungsverbot:

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Die o.g. Verbote treffen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Die Flächen, die von der Änderung des Bebauungsplans betroffen sind, sind als Lebensraum für geschützte Tierarten ungeeignet. Die im Nordosten festgesetzte Grünfläche befindet sich zwischen zwei Baugebieten, unmittelbar angrenzend an eine Erschließungsstraße.

Sie hat nur eine Größe von 420 m² bei einer Breite von 10 m. Neben den Störungen aus der vorhandenen Straße ist die Fläche den Störungen aus der angrenzenden baulichen Nutzung ausgesetzt, so dass sie als Lebensraum für z.B. bodenbrütende Vögel nicht in Betracht kommt. Ältere Bäume mit eventuellen Baumhöhlen als Lebensraum von baum- und höhlenbewohnenden Vögeln, Horst- und Koloniebrütern, Fledermäusen oder Käfern sind nicht vorhanden. Gewässer als Lebensraum von z.B. Amphibien sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die nördlich des Gartenweges vorhandene artenarme Hecke kommt allenfalls als Lebensraum für in Hecken und Gebüsch brütende Vogelarten in Betracht. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, da die Beseitigung der Hecke oder Teile der Hecke im Zuge des Ausbaus des Gartenweges außerhalb der Brutzeit erfolgt. Hinweise auf Vogelarten, die regelmäßig Brutplätze in der Hecke nutzen liegen nicht vor.

Die im Südwesten gelegene Fläche ist mit einer Garagenzeile bebaut. Die nicht bebauten Teilflächen unterliegen einer intensiven Nutzung. Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Die vorhandenen Garagen sind aufgrund ihrer leichten Bauweise als Lebensraum von Fledermäusen oder gebäudebewohnenden Vogelarten nicht geeignet.

Für Rastvögel und Nahrungsgäste spielen die beiden Flächen aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Flächengröße keine Rolle.

Sonstige Informationen über eventuell geschützte Tier- oder Pflanzenarten liegen ebenfalls nicht vor. Aufgrund der Lage und der derzeitigen Nutzung der Änderungs- und Ergänzungsflächen kann eine Betroffenheit von geschützten Arten weitestgehend ausgeschlossen werden. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es ist nicht auszuschließen, dass der zukünftige Gartenweg auch von Bewohnern des übrigen Wohngebietes genutzt wird. Das wird mit großer Wahrscheinlichkeit nur die Bewohner betreffen, die ihr Ziel über den Gartenweg schneller erreichen als über den Birkenweg. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Birkenweg deutlich großzügiger ausgebaut ist und der Gartenweg nur in eine Richtung befahren werden kann.

Die Nutzung des Gartenweges könnte hauptsächlich für den südlichen Teil des Plangebietes (WA1, 2 und 3) und für die an den Birkenweg unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke (südliche Randbebauung von WA 4 und 5) relevant sein. Das betrifft etwa 30 WE. Zuzüglich der über den Privatweg erschlossenen 6 Grundstücke südlich des Gartenwegs kommen insgesamt 36 Grundstücke in Betracht.

In Anwendung der Berechnung des Verkehrsaufkommens nach Bosserhoff (Verfahren zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung) kann von folgenden Fartenhäufigkeiten ausgegangen werden:

$$36 \text{ WE} \times 2,7 \text{ EW/WE (ländliche Gemeinde)} = 97,2 \text{ EW} \sim 100 \text{ EW}$$

Ansatz für Weghäufigkeit: 3,5 Wege/ Werktag (ländlicher Raum)

$$100 \text{ EW} \times 3,5 \text{ Wege/Werktag} = 350 \text{ Wege/Werktag}$$

MIV-Anteil: 70% (Maximalwert)

$$350 \text{ Wege/Werktag} \times 0,7 = 245 \text{ Wege im MIV}$$

Pkw-Besetzungsgrad: 1,2 Pers./Pkw

$$245 \text{ Wege im MIV} / 1,2 \text{ Pers./Pkw} = 204 \text{ Kfz-Fahrten/Tag}$$

Ansatz Wirtschaftsverkehr: 0,1 Kfz/EW

$$100 \text{ EW} \times 0,1 \text{ Kfz/EW} = 10 \text{ Kfz-Fahrten/Tag}$$

Kfz-Fahrten gesamt:

$$204 \text{ Kfz-Fahrten/Tag} + 10 \text{ Kfz-Fahrten/Tag} = \underline{214 \text{ Kfz-Fahrten/Tag}}$$

Es kann von einer Fahrtenhäufigkeit von 214 Kfz-Fahrten pro Tag (Zu- und Abfahrten) im Höchstfalle ausgegangen werden.

Da der Gartenweg zukünftig nur in eine Richtung befahren werden kann, beträgt die maximale Fahrtenanzahl 107 Kfz-Fahrten pro Tag, soweit man unterstellt, dass alle infrage kommenden Bewohner den Gartenweg tatsächlich nutzen.

Geht man davon aus, dass nur die Hälfte der infrage kommenden Bewohner den Gartenweg nutzt, beträgt die maximale Fahrtenanzahl 54 Kfz pro Tag. Dieses Ziel könnte durch verkehrsberuhigende Maßnahmen erreicht werden, soweit nicht eine vollständige Pollerung des Gartenweges erfolgt.

Für die Prüfung der Immissionssituation ist das unmittelbar am Gartenweg gelegene Grundstück im WA 1 (Eschenweg 1) maßgebend, da hier die geringsten Abstände zu verzeichnen sind (3,5 m bis zur Grundstücksgrenze). Unter der Annahme von 107 Kfz-Fahrten pro Tag beträgt der Orientierungswert an der dortigen Grundstücksgrenze 44,2 dB(A) nachts und 54,2 dB(A) am Tage.

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV : 	107	48 dB(A)
Straßengattung: Gemeindefstraßen		
Höchstgeschwindigkeit	30 km/h	-6.7 dB(A)
Straßenoberfläche: Pflaster mit ebener Oberfläche		2 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	3,5 m	11 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	0,5 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		0 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht)	T 54.2 dB(A)	N 44.2 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je	14 m	einsehen können!

Quelle: <http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/index-12.htm>

Das bedeutet, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für den ungünstigsten Fall eingehalten werden.

Eine Berechnung für die zwischen dem Birkenweg und dem Gartenweg gelegenen Grundstücke erübrigt sich, weil hier deutlich größere Abstände zu verzeichnen sind (ca. 6,5 m zur Grundstücksgrenze des WA 6 und ca. 8 m zur Grundstücksgrenze des MI 10). Hinzu kommt, dass die Grundstücke Birkenweg 1a bis 9a auf Grund der Lage im Mischgebiet um 5 dB höhere Immissionen hinnehmen müssen als die Grundstücke im WA 6 bzw. WA 1. Die Frequenzierung des Gartenweges könnte eine theoretische Größe von mehr als 1.000 Kfz/Tag annehmen, ohne dass die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten würden. Damit führt auch ein eventueller Kfz-Verkehr aus der südlich angrenzenden gewerblichen Nutzung nicht zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte im MI 10.

7 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten für die Trassenführung des Gartenweges sind im Aufstellungsverfahren geprüft worden. Sie sind u.a. durch die verschiedenen Planentwürfe belegt. Untersucht wurde eine Verkehrsführung des Gartenweges über die Grünfläche zwischen den Baugebieten WA 6 und MI 10, die von Seiten der Anwohner mehrheitlich abgelehnt wurde. Auch eine Wendemöglichkeit im Bereich der o.g. Grünfläche wurde geprüft. Hierzu wäre privater Grunderwerb an bereits bebauten Grundstücksflächen nördlich des Gartenweges notwendig geworden. Aus diesem Grunde wurde eine gerade Trassenführung des Gartenweges mit Anbindung an den Birkenweg zwischen WA 1 und WA 6 gewählt.

8 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

8.1 Äußerungen im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Von Seiten der rückwärtigen Anlieger des Gartenweges wird eine Öffnung des Gartenweges für den Durchgangsverkehr befürchtet. Auf eine Verbindung zwischen dem Gartenweg und dem Birkenweg (Planstraße A) zwischen den Grundstücken Birkenweg 9a und 11 sollte verzichtet werden, um die Wohn- und Lebensqualität der Anlieger nicht zu beeinträchtigen.

Der Hinweis ist im 2. Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt worden. Nach dem aktuellen Plankonzept erfolgt die Weiterführung des Gartenweges in gerader Richtung mit Anschluss an den Birkenweg. Die Grünfläche zwischen den Baugebieten WA 6 und MI 10 wird nicht mehr als Straßenverkehrsfläche herangezogen.

Auf eine generelle Anbindung des Gartenweges an den Birkenweg kann nicht verzichtet werden, weil für den Bau einer Wendeanlage nicht genügend Fläche verfügbar ist und ein Rückwärtsfahren insbesondere für Entsorgungsfahrzeuge nicht zulässig ist.

8.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung

Es wurde darauf hingewiesen, dass von der örtlichen Bauvorschrift, wonach Dächer je Bau-
feld in der Farbe einheitlich zu gestalten seien, schon mehrfach abgewichen wurde. Es wur-
de angeregt zu prüfen, ob die entsprechende örtliche Bauvorschrift noch zeitgemäß sei.

In Auswertung aktueller Luftbilder ist feststellbar, dass tatsächlich mehrfach von dieser Vor-
schrift abgewichen wurde. Da diese Vorschrift zukünftig nicht mehr durchsetzbar ist, wird sie
ersatzlos gestrichen. Die Auswahl der Dachfarben (Rot, Rotbraun und Grau) wird hingegen
beibehalten, um das Ortsbild nicht durch unangemessene Farbgestaltung zu beeinträchti-
gen.

Landkreis Rostock, untere Abfallbehörde

Die untere Abfallbehörde hat auf eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung hingewiesen. Ins-
besondere ist beim Ausbau des Gartenweges sicherzustellen, dass dieser von allen Müll-
fahrzeugen (z.B. Dreifachfahrzeuge) befahren werden kann. Für die Erweiterungsfläche im
WA 3 ist eine grundstücksbezogene Abfallentsorgung sicher zu stellen.

In dem geänderten Plankonzept wird der Gartenweg, der nunmehr in den Geltungsbereich
des Bebauungsplans einbezogen wurde, in gerader Verlängerung bis zum Birkenweg wei-
tergeführt. Die Breite der Verkehrsfläche beträgt mindestens 3,55 m, so dass Dreifachfahr-
zeuge den Gartenweg befahren können.

Das zukünftige Baugrundstück im WA 3 grenzt an die Planstraße C (Eschenweg).

Landkreis Rostock, untere Naturschutzbehörde

Die untere Naturschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass die Sicherung der geänderten
Ausgleichsmaßnahmen (Baumpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Be-
bauungsplans) über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Bentwisch
und der unteren Naturschutzbehörde vor Inkraftsetzung der 1. Änderung des Bebauungs-
plans erfolgen muss.

Weiterhin wurde eine dahingehende Prüfung angeregt, ob eine weitere Bepflanzung des Weges von Harmstorf nach Fienstorf als Ausgleichsmaßnahme möglich ist.

Eine Bepflanzung des Weges von Harmstorf nach Fienstorf ist geprüft worden. Eine zusätzliche Bepflanzung als Ausgleichsmaßnahme für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 ist dort nicht mehr möglich. Zwischenzeitlich ist bezüglich des Ausgleichs folgende Regelung vorgesehen:

Der Ersatz der fortfallenden Birkenreihe einschließlich eines Einzelbaums erfolgt durch Neupflanzung von 32 Stck. Wildbirnen auf der Nordseite des auszubauenden Gartenweges. Eine hierfür erteilte Fällgenehmigung wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans wirksam.

Die aus dem ursprünglichen Bebauungsplan fortfallenden Grünflächen werden durch Abbuchung eines Flächenäquivalents von 1.575 m² von einem bestehenden Ökokonto ausgeglichen. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung ergänzt worden.

Landkreis Rostock, Amt für Straßenbau und Verkehr, SG Straßenverkehr

Das Amt für Straßenbau und Verkehr, SG Straßenverkehr hat angeregt, anstelle des Begriffes „verkehrsberuhigter Bereich“ den Begriff „verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche“ zu verwenden. Die straßenrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches für die Planstraße C (Verlängerung) und D gem. Abschnitt 4 der Anlage 3 zu § 42 Abs. 2 StVO wird insbesondere unter dem Aspekt der Zulassung von Kinderspiel auf der gesamten Straße nicht in Aussicht gestellt.

Der Hinweis ist im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Anstelle des Begriffes „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird die Bezeichnung „Mischverkehrsfläche“ verwendet. Dadurch wird gleichermaßen deutlich, dass es sich um eine verkehrsberuhigte multifunktionale Fläche handelt.

Belange der Ver- und Entsorgung

Die Eurawasser Nord GmbH hat darauf hingewiesen, dass die Ver- und Entsorgung des zukünftigen Baugrundstücks im WA 3 durch Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Fußweg Richtung Stralsunder Straße möglich ist. Das Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

Die Hinweise sind in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden. Aus Sicht der Stadtwerke Rostock ist ein Anschluss des ehemaligen Garagenkomplexes am Eschenweg an das Erdgasversorgungsnetz der SWR AG grundsätzlich möglich. Im Bereich des Gartenweges sind Mitteldruckversorgungsleitungen verlegt worden.

Die Hinweise sind in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Aus dem von der EON edis mitgelieferten Übersichtsplan geht hervor, dass im Eschenweg Niederspannungsleitungen verlegt wurden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Anschluss eines zusätzlichen Baugrundstücks möglich ist. Auch im Gartenweg sind Niederspannungsleitungen verlegt worden.

Die Hinweise der E-ON edis AG sind ebenfalls in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Ziele der Raumordnung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock hat die mit der Planung verfolgte Nutzung bereits erschlossener Standortreserven im Sinne des Programmsatzes 4.1 (3) RREP Innen- vor Außenentwicklung - positiv bewertet.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von Seiten der rückwärtigen Anlieger des Gartenweges wird eine Öffnung der bisherigen Grünfläche für den Durchgangsverkehr befürchtet. Auf eine Verbindung zwischen dem Gartenweg und dem Birkenweg (Planstraße A) zwischen den Grundstücken Birkenweg 9/9a und 11 sollte verzichtet werden. Befürchtet werden eine erhebliche Wertminderung der anliegenden Grundstücke sowie weitere Lärmbelästigungen.

Der Hinweis ist im 2. Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt worden. Nach dem aktuellen Plankonzept erfolgt die Weiterführung des Gartenweges in gerader Richtung mit Anschluss an den Birkenweg. Die Grünfläche zwischen den Baugebieten WA 6 und MI 10 wird nicht mehr als Straßenverkehrsfläche herangezogen.

Auf eine generelle Anbindung des Gartenweges an den Birkenweg kann nicht verzichtet werden, weil für den Bau einer Wendeanlage nicht genügend Fläche verfügbar ist und ein Rückwärtsfahren insbesondere für Entsorgungsfahrzeuge nicht zulässig ist.

Weiterhin wenden sich Eigentümer im Baugebiet WA 6 gegen den weiteren Ausbau des Gartenweges im rückwärtigen Bereich. Auch das Wenden oder das Parken von Fahrzeugen sollte ab der Einfahrt in die jetzige Kleingartenanlage nicht zugelassen werden.

Beim Ausbau des Gartenweges muss sichergestellt werden, dass entweder eine Wendemöglichkeit geschaffen, oder eine Ausfahrt auf den Birkenweg ermöglicht wird. Ansonsten wäre eine grundstücksbezogene Abfallentsorgung für die Anlieger am Gartenweg nicht gewährleistet. Auch sonstige Fahrzeuge (Lieferfahrzeuge) könnten den Gartenweg nicht befahren. Da eine Wendemöglichkeit aufgrund der Platzverhältnisse nicht realisierbar ist, muss eine Anbindung des Gartenwegs an den Birkenweg erfolgen.

Die Gestaltung des Gartenweges soll so erfolgen, dass ein Befahren durch Nichtanlieger möglichst unattraktiv wird. Insbesondere soll der gebietsfremde Durchgangsverkehr unterbunden werden. Ggf. sollte dieses Ziel durch Gestaltung der Zu- und Ausfahrt, durch entsprechende Beschilderung und verkehrsberuhigende Maßnahmen unterstützt werden. Diese Maßnahmen können jedoch erst in der nachfolgenden Erschließungsplanung bestimmt werden, da Festsetzungsmöglichkeiten für den Bebauungsplan hierzu fehlen. Die Straßenbreite wurde im Bebauungsplan bereits auf ein Mindestmaß reduziert (3,55 m zuzüglich zweimal Bankettstreifen von je 0,5 m). Ein Parken oder Wenden von Fahrzeugen hinter den genannten Grundstücken Birkenweg 11 und 13 ist nicht vorgesehen da die Platzverhältnisse dies nicht zulassen und ein Bedarf an Parkraum auch nicht gegeben ist.

Weiterhin richten sich Einwendungen gegen die Breite der im 2. Entwurf des Bebauungsplans festgesetzten Verkehrsfläche im östlichen Abschnitt des Gartenweges. Während im westlichen Teil des Gartenweges die Breite der Verkehrsfläche weitestgehend der Breite der Fahrbahn entsprach, bezog die Verkehrsfläche im östlichen Abschnitt weitere Flächen, insbesondere Flächen zwischen der zukünftigen Fahrbahn des Gartenweges und den angrenzenden gewerblichen Grundstücken mit ein. Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Bebauungsplan, anders als in der nachfolgenden Erschließungsplanung, nur eine flächenhafte Festsetzung getroffen werden kann. Der bundeseinheitliche Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten erlaubt es den Gemeinden nur Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die Aufteilung des Straßenraums in Fahrbahn und Straßennebenanlagen (Gehweg, Beleuchtung, Bepflanzung, Bankett) ist Aufgabe und Leistungsumfang der nachfolgenden Ingenieurplanung.

Planungsziel für den Gartenweg ist eine Fahrbahnbreite von 3,55 m. Diese Ausbaubreite ist erforderlich, weil der Gartenweg ansonsten nicht durch Entsorgungsfahrzeuge befahren werden könnte. Das ist aber gerade einer der Gründe für seinen geplanten Ausbau.

Im östlichen Abschnitt befinden sich auf der Südseite gewerbliche Anliegergrundstücke mit ihren Zufahrten. Zwischen jetziger Fahrbahn des Gartenweges und den südlich angrenzenden Privatgrundstücken befinden sich Nebenanlagen (Straßenbeleuchtung, Freileitungskabel, Stromverteilerkästen). Um mit dem Bebauungsplan nicht bereits Beschränkungen für die konkrete Aufteilung des Straßenraums und die Einordnung der eigentlichen Fahrbahn für die nachfolgende Planung zu schaffen, ist im östlich Abschnitt eine breitere Verkehrsfläche festgesetzt worden. Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche ist daher nicht mit der Breite der Fahrbahn identisch. Im westlichen Abschnitt verläuft der Gartenweg anliegerfrei, so dass hier die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche weitestgehend der Fahrbahnbreite entsprach.

Zwischenzeitlich haben aufgrund der vorgetragenen Einwendungen Abstimmungen mit dem beauftragten Ingenieurbüro hinsichtlich der konkreten Straßenplanung stattgefunden. Im Ergebnis konnte die festgesetzte Breite auf ein Mindestmaß (3,55m zuzüglich beidseitiger Bankettstreifen von jeweils 0,5m) reduziert werden. Damit sind die vorgebrachten Einwendung vollständig im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Die Fällung von 32 Birken und die Entfernung einer vorhandenen Hecke werden als erheblichen Eingriff in das bestehende Umweltsystem gewertet und würden einen Verstoß gegen die Verbote des gesetzlichen Baumschutzes sowie das Schädigungs- und Störungsverbot darstellen. Durch Verringerung der Straßenbreite könnten die Bäume und die Hecke erhalten werden.

Für die Fällung der vorhandenen Birken liegt eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde vom 05.02.2013 vor. Die Genehmigung ist unter Vorabbeteiligung der Umweltverbände ergangen. Für die Fällung der Birken werden Ersatzpflanzungen an etwa gleicher Stelle vorgenommen. Die Fällung der Birken erfolgt im Zeitraum zwischen dem 01.Oktober und dem 28.Februar (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten können.

Der Ausbau des Gartenweges wird, zumindest teilweise, zur Beseitigung der vorhandenen Hecke führen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist dieser Eingriff nicht ausgleichspflichtig. Es handelt sich hierbei um eine artenarme Hecke mit kurzer Regenerationsfähigkeit im Siedlungsbereich. Die Hecke kommt allenfalls als Lebensraum für in Hecken und Gebüsch brütende Vogelarten in Betracht. Rastvögel können in Anbetracht ihrer Lebensraumansprüche völlig ausgeschlossen werden. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, da die Beseitigung der Hecke oder Teile der Hecke in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit erfolgt (s.o.). Hinweise auf Vogelarten, die regelmäßig Brutplätze in der Hecke nutzen liegen nicht vor und wurden von den Einwendern auch nicht benannt. Im Zuge der Neugestaltung des Gartenweges ist auch eine Neubepflanzung des Baumstreifens vorgesehen. Auf Grund der kurzen Regenerationsfähigkeit der bestehenden Hecke kann davon ausgegangen werden, dass der bisherige Zustand in etwa 5 Jahren wieder erreicht werden kann und zwar mit artenreicheren Gehölzen im Sinne des Artenschutzes

Der Anregung zur Reduzierung der Verkehrsflächenbreite wurde teilweise gefolgt. Die Breite der Verkehrsfläche wurde auf 4,55 m begrenzt (3,55 m Fahrbahnbreite zuzüglich beidseitiger Bankettstreifen von jeweils 0,5 m). Eine Fällung der vorhandenen Birken kann dadurch jedoch nicht vermieden werden. Die Birken auf der Nordseite des Gartenweges haben einen Abstand zwischen 3,30 m und 5,30 m zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze. Das bedeutet, dass bereits die 3,55 m breite Fahrbahn zum Teil in die Baumstandorte hineinragen würde.

Die am weitesten vom Gartenweg entfernt stehenden Bäume würden im Höchsthalle 1,25 m vom zukünftigen Fahrbahnrand entfernt stehen (gemessen bis zur Stammmitte). Gegenseitige Beeinträchtigungen könnten nicht ausgeschlossen werden. Bereits beim Ausbau des Gartenwegs könnten Beschädigungen des Wurzelbereichs der Bäume nicht ausgeschlossen werden. Auch spätere Beeinträchtigungen des Straßenkörpers durch Unterwurzeln könnten nicht vermieden werden. Aus diesen Gründen sollen die Bäume gefällt und neue Bäume in größerem Abstand gepflanzt werden. Die entsprechende Fällgenehmigung liegt vor und wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans wirksam.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Gartenweges wird auf eine ausreichende Lärmvorsorge für die angrenzenden Grundstücke hingewiesen. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen der Begründung unter Punkt 6 - Auswirkungen der Planung- verwiesen.

Es ist weiterhin angeregt worden, die Ersatzpflanzung für die entfallenden Birken auf der im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzten Garagenfläche oder auf der Fläche zwischen dem B-Plan Nr. 5 und dem Friedhof vorzunehmen. Dadurch könnte das jetzige Pachtland nördlich des Gartenweges zukünftig wieder als Pachtfläche zur Verfügung stehen.

Die derzeit als Grünfläche festgesetzte Garagenfläche am Eschenweg kommt für die Ersatzpflanzung nicht in Betracht. Die Flächengröße von 490 m² reicht nicht für die Aufnahme von 32 Baumpflanzen aus. Darüber hinaus ist die Fällgenehmigung unter der Auflage erteilt worden, eine einseitige Baumreihe neu zu pflanzen. Das lässt sich auf dem angesprochenen Grundstück nicht verwirklichen.

Das Grundstück zwischen dem Friedhof und dem Gebiet des B-Plans Nr. 5 befindet sich in Privatbesitz. Außerdem kann hier keine einseitige Baumreihe gepflanzt werden. Im Übrigen stellt es eine Erweiterungsfläche für den Wohnungsbau in der Gemeinde dar.

Im Bebauungsplan wird nur noch für die straßenbegleitende Baumreihe entlang des Gartenweges eine öffentliche Fläche festgesetzt. Für die Restflächen bis zum Beginn der Privatgrundstücke wird eine private Grünfläche „Hausgarten“ festgesetzt. Damit kann eine erneute Verpachtung und ggf. auch ein Verkauf dieser Fläche an die angrenzenden Grundstückseigentümer erfolgen.

Weiterhin wird angeregt, die südlich an den Gartenweg angrenzenden Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen.

Eine Aufnahme der südlich des Gartenweges befindlichen Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt nicht. Die Grundstücke befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es bestehen für diese Grundstücke Baurechte nach § 34 BauGB. In diese Baurechte soll durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen werden. Es besteht keine sachliche Notwendigkeit die Grundstücke in den Bebauungsplan aufzunehmen.

9 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamt- fläche in %
WA 3	490	19,2
Versorgungsfläche Elektro	56	2,2
Verkehrsfl. bes. Zweckbest.	1.082	42,5
öff. Grünfläche	921	36,1
Geltungsbereich Planänderung gesamt	2.549	100

10 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

10.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Bentwisch.

11 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Belange des Verkehrs

Bei der Planung des auszubauenden Gartenweges ist die untere Straßenverkehrsbehörde zu beteiligen. Bedingt durch die vorhandene Tempo 30 Zone ist zu beachten, dass die Einmündungen in das weiterführende Straßennetz ihrer baulichen Gestaltung nach dem Vorfahrtsgrundsatz „Rechts vor Links“ widerspiegeln sollen. Hierbei ist auf trennende Elemente wie Bord in der Goorstorfer Straße zu verzichten.

Die zu verändernde Beschilderung ist mit beigefügtem Beschilderungsplan (3-fach) bei der unteren Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Bodenschutz/Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723) verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial 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), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Vorschriften zum Schutz des Wassers

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG M-V) in Verbindung mit § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock bzw. bei der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahmen evt. aufgefundene Leitungssysteme (z.B. Regenentwässerung des Altbestandes) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen einer Erlaubnis gemäß § 8 LWaG durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. 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 ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- a) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
- b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

Einmessungspflichten und Schutz von Vermessungsmarken

Auf gesetzliche Vorschriften u.a. auf die Einmessungspflichten und auf den Schutz von Vermessungsmarken wird hingewiesen. Auf die Bestimmungen des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der aktuellen Fassung, hier insbesondere § 34 und auf die Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) in der aktuellen Fassung wird ebenfalls hingewiesen.

unterirdische Versorgungsleitungen

Unterirdische Versorgungsleitungen müssen von Baumpflanzungen freigehalten werden. So müssen bei der Pflanzung der Baumreihe auf der Nordseite des Gartenweges und der Anlage der Zwischenpflanzung Abstimmungen mit den Versorgungsbetrieben vorgenommen werden.