



Übersichtsplan

# zusammenfassende Erklärung

zum

## Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Gelbensande

Landkreis Rostock  
„Gut Willershagen“

Gelbensande, Oktober 2012

  
Köppen  
Bürgermeister

## Inhalt

<b>1</b>	<b>ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>3</b>

### 1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Am östlichen Ende der Ortslage Willershagen befindet sich das ehemalige Gut Willershagen. Es handelt sich hierbei um die Siedlungsstrukturen der ehemaligen Gutsanlage, die trotz großer Baulücken noch in Ansätzen erkennbar sind. Die vorhandene Wohnbebauung hat sich mittlerweile so verfestigt, dass sie nicht mehr vernachlässigbar ist. Tendenzen zur Aufgabe der Wohnnutzung sind nicht erkennbar. Verschiedene Baubegehren, die auf die Umnutzung bestehender Gebäude, die Erweiterung von Wohngebäuden oder die Neuerrichtung von Gebäuden innerhalb der vorhandenen Baulücken zielen, erfordern für den vorliegenden Bereich die Schaffung klarer planungsrechtlicher Beurteilungsgrundlagen. Die Gemeinde hat sich daher für eine maßvolle Erweiterung des baulichen Bestandes durch Lückenschließung und Abrundung in Anlehnung an die ehemalige Baustruktur des Gutes Willershagen entschlossen. Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt worden.

### 2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte für Kleinsiedlungsgebiete unterschritten werden. Im Plangebiet ist demnach nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch *Lärmimmissionen* zu rechnen.

Überwiegend erfolgt eine Überplanung von *Böden* mit mittlerer Funktionseignung. Da das Bebauungsplangebiet den vorhandenen baulichen Bestand umfasst und dabei die noch unbebauten Grundstücke einschließt, konzentriert sich die neue Bebauung in ohnehin schon besiedelten und anthropogenen geprägten Gebieten. Eine weitere Ausuferung in den unbebauten Außenbereich sowie eine Zerstörung von unzerschnittenen Naturräumen findet nicht statt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich unmittelbar an der Erschließungsstraße ein naturfernes *Standgewässer*. Der Uferbereich und der Bestand sind intensiv gepflegt. Es ist kein geschütztes Gewässer. Das Gewässer wird erhalten, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die *Grundwasserneubildung* im Bereich der Bebauung wird aufgrund der zunehmenden Versiegelungen geringfügig herabgesetzt. Da die Versiegelung auf 20 % begrenzt wird ist die Grundwasserneubildung nur geringfügig beeinträchtigt.

Die *klimaökologische* Bedeutung des Bebauungsplangebietes ist vielfältig, aber aufgrund der Kaltluftentstehungsgebiete der weiten Ackerflächen im Umfeld, als nicht bedeutend einzuschätzen.

Mit der Planung eines Kleinsiedlungsgebietes geht eine geringe Bebauungsdichte (GRZ 0,2) und damit auch eine geringe Einwohnerzahl einher. Dadurch werden die die *Luftqualität* beeinflussenden Faktoren wie Emissionen aus Raumheizung oder Kfz-Verkehr gegenüber anderen Baugebieten weitgehend gering gehalten.

Die *Biotoptypen* mit hoher Bedeutung, also die geschützten Einzelbäume, bleiben in ihrem Bestand erhalten. Die Ruderalflächen und Siedlungsgehölze mit einer mittleren Bedeutung werden sich zu Siedlungsbiotopen verändern. Insgesamt ist eine mittlere Beeinträchtigungsintensität für *Flora und Fauna* zu erwarten.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu keinem Verlust von *Fledermausquartieren*.

Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für *Brutvogelarten* auftreten werden.

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinem maßgeblichen Verlust von Habitatstrukturen von Amphibien. Es kommen keine Arten mit besonderen Schutzerfordernissen im Untersuchungsgebiet vor.

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinem maßgeblichen Lebensraumverlust für die Reptilien. Die Zauneidechse konnte im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden.

Insgesamt sind geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut *Landschafts- Ortsbild/ landschaftsgebundene Erholung* zu erwarten. Die neue Bebauung umfasst lediglich Teilflächen innerhalb des bebauten Bereiches, so dass keine Zerschneidung der Landschaft zu erwarten ist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des *Bodendenkmals* „Mittelalterliche Burg Willershagen“. Im Geltungsbereich könnten sich daher alte Siedlungsstrukturen finden lassen. Für Vorhaben ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde erforderlich.

Die Errichtung baulicher Anlagen, die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Nutzungsänderung von Grünflächen verursachen *Eingriffe in Natur und Landschaft*. Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Anpflanzungen von lockeren Gehölzstrukturen sowie die Neuanlage einer Streuobstwiese vorgesehen.

### **3 ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG**

#### Natur und Landschaft

Zur Eingriffsminimierung wurde die südliche Grenze des WS 1 auf den Flurstücken 86 und 102 nach Norden verschoben. Das bestehende Kleingewässer wurde als Grünfläche mit Erhaltungsgebot für den vorhandenen Gehölzbestand festgesetzt. Eine Erfassung von geschützten Tierarten wurde durchgeführt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch geeignete Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen auf Planungsebene ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung zur Brutzeitregelung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ergänzt. Die vorhandenen Linden sind mit einem Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt worden. Eine Festsetzung zur artenschutzgerechten Ausbildung von Außenbeleuchtungen wurde auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ergänzt.

#### Abfallentsorgung

Aus Sicht der Abfallentsorgung ist gefordert worden, dass die zur Abfallentsorgung genutzten Straßen eine Fahrbahnbreite von 4,75 m im Gegenverkehr haben müssen. Am Ende der Straße ist eine Wendeanlage für Dreifachfahrzeuge vorzusehen. Alle zur Abfallentsorgung genutzten Straßen müssen öffentlich sein.

Das Plangebiet hat eine für den ländlichen Raum übliche Erschließung. Entlang der Zufahrtsstraße gibt es mehrere Ausweichstellen (Grundstückszufahrten, Wegegabelung) für den Begegnungsfall. Ein kompletter Ausbau auf eine Breite von 4,75 m auf einer Strecke von mehreren hundert Metern ist für den geringen Bebauungsumfang und den zu erwartenden geringen Kfz-Verkehr unangemessen.

Der östliche Abschnitt der festgesetzten Mischverkehrsfläche wird von drei Grundstücken genutzt. Die von den betroffenen Grundstücksnutzern zurückzulegenden Entfernungen zwischen Grundstück und Straße betragen zwischen 40 m und 65 m und sind damit zumutbar. Die Herstellung einer zweiten Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge für lediglich drei Grundstücke wäre unangemessen und mit einem zusätzlichen Eingriff in den Boden verbunden. Alle zur Abfallentsorgung genutzten Straßen sind öffentlich.

#### Löschwasserbereitstellung

Für die Löschwasserbereitstellung befindet sich vor dem Gebäude Dorfstraße 34 ein Hydrant an der Trinkwasserleitung DN 100 mit einer Leistung von 24 m<sup>3</sup>/h. Nach Rücksprache mit der örtlichen Feuerwehr wird die benötigte Restmenge durch Tanklöschfahrzeuge im Pendelverkehr abgesichert. Die nächstgelegene Entnahmestelle befindet sich in Willershagen, ca. 1.000 m vom Plangebiet entfernt.

#### Belange der Regionalplanung

Von Seiten des Bereichs Regionalplanung des Landkreises Rostock wurden Bedenken zur Verfestigung eines Siedlungssplitters geäußert. Die festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete gehen nicht über den äußeren Rahmen der vorhandenen Bebauung hinaus sondern ermöglichen lediglich eine innere Verdichtung des baulichen Bestandes. Daher wird weder die Entstehung noch die Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung begünstigt. Auch entsteht im Bereich des ehemaligen Gutes keine neue Wohnbaufläche, weil der betrachtete Raum bereits zu Wohnzwecken baulich genutzt wird.

#### Belange des Immissionsschutzes

Die untere Immissionsschutzbehörde hat angeregt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der geringeren Störanfälligkeit ein Kleinsiedlungsgebiet oder ein allgemeines Wohngebiet anstelle des ursprünglich geplanten reinen Wohngebietes festzusetzen.

Die Bedenken der Immissionsschutzbehörde wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Das gesamte Plangebiet ist als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt worden.

#### Unterhaltung von Gewässern

Der Wasser- und Bodenverband weist auf den angrenzenden Graben Nr. 29/4 hin, für dessen Unterhalt der WBV zuständig ist.

Der Graben 29/4 grenzt unmittelbar an die Ausgleichsfläche Nr. 1. Eine Bebauung des Unterhaltungstreifens ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig. Die Festsetzung Nr. 3.1 wird dahingehend ergänzt, dass ein 7 m breiter Streifen ab Böschungsoberkante von Baumpflanzungen freizuhalten ist. Damit wird die Unterhaltung des Grabens durch den WBV ermöglicht.

#### Belange der Raumordnung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock weist darauf hin, dass die zusätzliche Wohnbauflächenausweisung zur Abdeckung des Eigenbedarfs im Bereich des ehemaligen Gutes in Willershagen nur zu Lasten bereits bestehender Wohnbauflächen an anderer Stelle in der Gemeinde gehen kann.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurden Wohnbauflächen in einer Größenordnung von 3,5 ha in der Ortslage Willershagen und im Hauptort Gelbensande zurückgenommen. Damit sind die Belange der Raumordnung berücksichtigt worden.