



Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23

für das Wohngebiet "Am Silo" in Groß Kussewitz, im Bereich des früheren Gutshauses zwischen der Eschenstraße (Landesstraße 182) im Norden, der vorhandenen Bebauung entlang der Straße Am Park im Nordosten, der Parkanlage im Südosten, landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten und der vorhandenen Bebauung entlang der Eschenstraße im Nordwesten

Entwurf für Satzungsbeschluss

Ergänzungen und Änderungen zur Fassung vom 22.07.2019 in rot und kursiv

Bentwisch, Dezember 2019

Andreas Krüger
Bürgermeister

Arbeitsstand: 15.11.2019

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23

für das Wohngebiet „Am Silo“ in Groß Kussewitz, im Bereich des früheren Gutshauses zwischen der Eschenstraße (Landesstraße 182) im Norden, der vorhandenen Bebauung entlang der Straße Am Park im Nordosten, der Parkanlage im Südosten, landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten und der vorhandenen Bebauung entlang der Eschenstraße im Nordwesten

Inhalt:	Seite
1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans	3
2. Rechtsgrundlagen, Verfahren und <i>landesplanerische Stellungnahme</i>	5
3. Lage und Umfang des Bebauungsplans	7
4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen	8
5. Biotop- und Artenschutz	12
6. Immissionsschutz	15
7. Forstliche Belange	16
8. Auswirkungen des Bebauungsplans	17
9. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	18
10. Flächenbilanz	18
11. Hinweise zur Durchführung der Planung	19

Anlagen:

- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 23 in Groß Kussewitz, Gemeinde Bentwisch, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 28.01.2019*
- *Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 23 „Am Silo“ der Gemeinde Bentwisch, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 16.01.2018*

Verfasser
Bauleitplanung
und
Artenschutz-
rechtlicher Fach-
beitrag:



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart

TEL.: (0381) 7703 434
E-MAIL: urueckwart@tuev-nord.de

Frau Dipl.-Biol. A. Seering
Frau Dipl.-Biol. J. Behnke

TEL.: (0381) 7703 454
E-MAIL: aseering@tuev-nord.de
FAX: (0381) 7703 450

Abschließende Bearbeitung der Bauleitplanung durch:

*Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstr. 11
18 292 Krakow am See
geistert@t-online.de*

15.11.2019

1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans

Private Vorhabenträger beabsichtigen die Entwicklung der Flurstücke 70/1, 70/4 (*teilweise*), 70/7, 73/9, 73/10, *73/11*, *75/9*, 75/10, 75/11, *75/12*, 84/8 und 85/7 der Flur 1, Gemarkung Groß Kussewitz. Ziel ist die Wiedernutzbarmachung der Flächen zu Wohnzwecken und für einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes. Wesentliches Planungsziel ist auch der Erhalt und die Nachnutzung der vorhandenen, denkmalgeschützten Siloanlage. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtswirksamen Innenbereichssatzung für Groß Kussewitz. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung zu schaffen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dieser kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die sonstigen Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens hier ebenfalls gegeben sind. So kann eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes gewährleistet werden.

Eine Sanierung des *im* Plangebiet *befindlichen* ehemaligen Gutshauses ist aufgrund des desolaten baulichen Zustandes nicht mehr möglich. Um zu verhindern, dass sich hier ein städtebaulicher Missstand entwickelt bzw. verfestigt, soll mit Hilfe des Bebauungsplans eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nachnutzung des Bereiches gesichert werden.

Ein zentrales Anliegen der Gemeinde ist der Erhalt des Charakters des ehemaligen Gutshofes im zentralen Bereich des Plangebiets. Dabei soll insbesondere die Sichtachse aus der Straße Am Park auf das historische Gutshaus bzw. dessen Ersatzneubau gewährleistet bleiben. Die vorhandenen Baufluchten aus der Straße Am Park sollen aufgegriffen und fortgeführt werden. Für das aufgrund seiner desolaten Bausubstanz nicht mehr zu erhaltende Gutshaus soll ein Ersatzbau errichtet werden, der die *städtebauliche Alleinstellung* des historischen Gutshauses in etwa aufnimmt.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich und ein Grünordnungsplan sind daher nicht erforderlich. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Da das Vorhaben mit Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Biotopstrukturen und Lebensräume für Flora und Fauna verbunden sein kann, wurde im Rahmen der Planung die Prüfung der Einhaltung der speziellen artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegt vor.

Von der unteren Forstbehörde ist im Dezember 2017 festgestellt worden, dass Teile des Plangebiets inzwischen Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes sind. Für die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Gutshausgrundstückes wurde ein Antrag auf Waldumwandlung für einen Teil der Waldflächen gestellt. Ziel ist eine Umwandlung des Waldes in dem Umfang, der eine sinnvolle Bebauung und Nachnutzung der Bauflächen im Bereich des früheren Gutshauses zulässt. Die untere Forstbehörde hat die Genehmigung für die Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Die erforderliche Kompensation soll durch den Erwerb von Waldpunkten in einem landeseigenen Waldökokonto erbracht werden.

15.11.2019

Das Plangebiet liegt im Nahbereich der Landesstraße 182. Mögliche Auswirkungen der durch den Straßenverkehr hervorgerufenen Immissionen auf die schutzbedürftige Nutzung (Wohnen, Beherbergungsbetrieb) wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft und erforderliche Maßnahmen zum Lärmschutz im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Gemeinde hat sich auf Grund der Hinweise des Landkreises nochmals mit der Unverzichtbarkeit der Entwicklung einer Wohnnutzung unmittelbar am Innenradius der lärmbelasteten Landesstraße befasst. Der Schutz des Baugebiets vor Verkehrslärm soll durch passiven Lärmschutz im Baugebiet gewährleistet werden. Dazu enthält der B-Plan die Textlichen Festsetzungen 5.1 bis 5.5 sowie die Ausweisung der „Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“.

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Rostock hat keine Bedenken gegen den B-Plan-Entwurf.

Nach der Erarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens wurde die zulässige Geschwindigkeit auf der L 182 in der Nähe des Plangebiets auf 30 km/h reduziert. Anlass für diese Geschwindigkeitsreduzierung waren die dort vorhandenen Bushaltestellen.

Es ist davon auszugehen, dass dadurch eine Reduzierung des Verkehrslärms auch im Plangebiet erreicht wurde. Ein neues Gutachten könnte zu besseren Ergebnissen führen, soll aber gegenwärtig nicht beauftragt werden.

Eine weitere Verbesserung für das ganze Dorf Groß Kussewitz kann durch Ausweitung der Tempo-30-Zone erreicht werden.

Nach der Lärmaktionsplanung der Gemeinde Bentwisch, Fortschreibung vom Juli 2018, soll die Verkehrssituation an der Landesstraße L 182 in Bentwisch und Groß Kussewitz durch Verbindung notwendiger Planungen zwischen B 105 und Poppendorf mit den Planungen des Bundes im Zusammenhang der Raum- und Hafenentwicklung mit dem Ziel, den Schwerlastverkehr von der L 182 zu entfernen, verbessert werden.

Die weitere Verbreitung der E-Mobilität wird die Lärmbelastung senken.

Die Gemeinde möchte mit dem B-Plan die vorhandene Baulücke im Dorfbild schließen. Dies hat die Gemeinde auch bei der Aufstellung der Innenbereichssatzung zum Ziel gehabt. Bei Bauanträgen und –genehmigungen für Wohnhäuser nach § 34 BauGB erfolgt keine immissionsschutzrechtliche Prüfung. Das Plangebiet ist also auch auf diesem Weg bebaubar.

Es ist sinnvoll, auch die Dörfer an den stärker belasteten Durchfahrtsstraßen zu erhalten, das entspricht den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung.

Die Gemeinde hält an der Planungsabsicht fest.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) zu entwickeln. Das Plangebiet ist im wirksamen Teil-Flächennutzungsplan der bisherigen Gemeinde Klein Kussewitz überwiegend als Wohnbaufläche W 6 dargestellt. Damit ist die erforderliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan grundsätzlich gegeben. Zu einem geringen Teil werden als Grünfläche dargestellte Bereiche in Anspruch genommen. Hier soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

15.11.2019

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Die Gemeinde Klein Kussewitz hatte in ihrer Sitzung am 27.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Gebiet „Am Silo“ im Bereich des ehemaligen Guts-hofes in Groß Kussewitz beschlossen. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungs-plan Nr. 5 der bisherigen Gemeinde Klein Kussewitz wird nach der Gemeindefusion nun als Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bentwisch fortgeführt.

Aufgrund des § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntma-chung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), kann die Gemeinde Bentwisch für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren anwen-den. Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist, dass in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insge-samt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan vo-raussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan o-der seine Änderung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umwelt-verträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfah-ren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen und wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

- Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 werden keine neuen Baugebiete geschaffen. Die in-nerhalb des Plangebiets liegenden Flächen liegen vollständig im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung der Gemeinde Klein Kussewitz für den Ortsteil Groß Kussewitz.

Ein Prüfbedarf auf voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) besteht nicht.

- Dass Maß der baulichen Nutzung wird nicht vergrößert (Sicherung durch Grundflä-chenzahl von 0,40).
- Mit der angestrebten Nutzung für die Errichtung von Einfamilien- oder Doppelhäu-sern und eines kleinen Beherbergungsbetriebs, werden keine Vorhaben ermöglicht oder deren Zulässigkeit begründet, für die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dieses Ausschlusskriterium kommt hier nicht in Betracht.
- Der Gemeinde Bentwisch sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesna-turschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) im vorliegenden Raum be-kannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht di-rekt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.
- Es ist nicht erkennbar, dass bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans

15.11.2019

Nr. 23 Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen und Bedingungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

- sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden,
- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen,
- soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden, und
- gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da die Grundstücke im Plangebiet vollständig im Geltungsbereich der Innenbereichssetzung für Groß Kussewitz liegen und der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen dient, kann hier das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB Anwendung finden (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt mit 4.900 m² deutlich weniger als 20.0000 m². Damit gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Landesplanerische Stellungnahme

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock teilte mit Schreiben vom 16.04.2019 das folgende Ergebnis der Prüfung des eingereichten Planentwurfs mit:

Der Entwurf des B-Plans Nr. 23 für das Wohngebiet „Am Silo“ in Groß Kussewitz der Gemeinde Bentwisch ist nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Für die vorliegende Planung werden die Vorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG)** vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

unmittelbar und vollständig wirksam.

15.11.2019

3. Lage und Umfang des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Groß Kussewitz im Bereich des früheren Gutshofes zwischen der Eschenstraße (Landesstraße 182) im Norden, der vorhandenen Bebauung entlang der Straße Am Park im Nordosten, der Parkanlage im Südosten, landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten und der vorhandenen Bebauung entlang der Eschenstraße im Nordwesten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 1,74 ha.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die folgenden Flurstücke: 70/1, 70/4 (*teilweise*), 70/7, 73/9, 73/10, 73/11, 75/9, 75/10, 75/11, 75/12, 84/8 und 85/7 der Flur 1, Gemarkung Groß Kussewitz.

Alle im Plangebiet liegenden Flächen befinden sich auch im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung der ehemaligen Gemeinde Klein Kussewitz für den Ortsteil Groß Kussewitz. Sie sind dort überwiegend dem bestehenden Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet. Ein Teil der Flächen im Südosten des Plangebiets ist in der Innenbereichssatzung als Grünfläche festgesetzt. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans gelten für die betroffenen Flächen dann dessen Festsetzungen.

4 Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden entsprechend der vorgesehenen künftigen Nutzung als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO folgendes:

- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise
können zugelassen werden:

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

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO setzt die Gemeinde fest, dass „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ im Plangebiet allgemein zulässig sind.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteile des Bebauungsplanes, da sie dem angestrebten Charakter des Wohngebietes widersprechen und sich aufgrund des durch sie hervorgerufenen Verkehrsaufkommens störend auf die Wohnnutzung auswirken können. Die Ausstattung des Gemeindegebiets und der näheren Umgebung mit Tankstellen ist ausreichend, so dass kein zusätzlicher Bedarf erkennbar ist. Gartenbaubetriebe mit ihrem größeren Flächenverbrauch vereinbaren sich nicht mit dem Ziel der Sicherung der Grundstücke für den Wohnbedarf.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Da der Gemeinde bekannt ist, dass ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes Teil des Nutzungskonzepts der Vorhabenträger ist und dieses Konzept von der Gemeinde Bentwisch mitgetragen wird, setzt der Bebauungsplan die Betriebe des Beherbergungsgewerbes als allgemein zulässig fest (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt hierdurch gewahrt.

Gemäß § 13a BauNVO gehören in der Regel zu den zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben auch Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen). Aus der ausnahmsweisen Möglichkeit der Zulassung von Ferienwohnungen ergibt sich, dass überwiegend andere allgemein zulässige Nutzungen im Plangebiet vorhanden sein müssen.

15.11.2019

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

Zum Schutz der Anwohner vor Beeinträchtigungen durch Geräuschmissionen und zur Vermeidung von Konflikten werden Kleinwindenergieanlagen in allen allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für alle Baugebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 festgesetzt und damit das nach § 17 BauNVO zulässige Maß vollständig ausgeschöpft. Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Die Höhe der geplanten Gebäude ist in der Satzung in Teil A Planzeichnung und Teil B Text festgelegt.

Eine Ausnahme stellt das Baugebiet WA 2.2 dar. Mit dem Ziel, den Charakter des früheren Gutshofes zu erhalten, soll an dieser Stelle ein Ersatzneubau für das Gutshaus errichtet werden, der die Höhe des alten Gutshauses in etwa aufnimmt. Daher ist im Baugebiet WA 2.2 eine maximal 3-geschossige Bauweise zulässig.

Eine weitere Ausnahme in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung stellt der Bereich der unter Denkmalschutz stehenden Siloruine dar (Baugebiet WA 1.2). Ziel ist die Wiederherstellung des Silos und die Nutzung zu Wohnzwecken. Aufgrund der Besonderheit des historischen Baukörpers wird an dieser Stelle auf die Festsetzung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die absolute Höhe des Baukörpers wird im Baugebiet WA 1.2 auf maximal 53 m über **NHN** festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 18 m über dem Gelände.

Über den letzten festgesetzten Vollgeschossen sind keine weiteren Geschosse zulässig.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen orientieren sich an der Größe der Baugebiete und umfassen diese nahezu vollständig.

Mit dem Bebauungsplan soll der Charakter der historischen Gutshofanlage gesichert werden. Dies geschieht insbesondere durch den Erhalt der Sichtbeziehung aus der Straße Am Park auf das alte Gutshaus bzw. dem nun vorgesehenen Ersatzneubau und die Einhaltung der Baufluchten beidseitig der Straße Am Park. Daher werden die Baugrenzen nördlich und südlich der Stichstraße im Baugebiet WA 2.1 in entsprechendem Abstand zur Straße festgesetzt. Der Bereich zwischen der Stichstraße und den Baufluchten beidseits der Straße soll von Bebauung freigehalten werden. Hier dürfen auch keine Nebenanlagen, Carports oder Schuppen errichtet werden. Ebenerdige Stellplätze sind zugelassen.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit

15.11.2019

seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Eine Ausnahme stellt das Baugebiet WA 2.2 dar. Um zu gewährleisten, dass hier der gewünschte Ersatzneubau für das ehemalige Gutshaus entstehen wird, der *den Charakter* des historischen Gebäudes in etwa aufnehmen soll, wird festgesetzt, dass hier nur ein zusammenhängender Baukörper zulässig ist. Dieser ist mittig in der Sichtachse aus der Straße Am Park auf dem Grundstück anzuordnen.

Der Baukörper darf mit der straßenseitigen Gebäudefront eine Länge von 18 m nicht unterschreiten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind von diesen Regelungen nicht betroffen. Die Regelungen werden als abweichende Bauweise in den Text (Teil B) des Bebauungsplans aufgenommen.

4.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Wie im Kapitel 4.3 bereits erwähnt, sollen zur Sicherung der Sichtbeziehung von der Straße Am Park auf den Ersatzneubau des Gutshauses zwischen der Stichstraße und den angrenzenden Wohnhäusern keine Nebengebäude, Garagen, Carports o. ä. errichtet werden. Daher wird der betroffene Bereich als „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist“ festgesetzt.

4.5 Verkehrliche und technische Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt in Anbindung an das im Ort vorhandene Straßennetz.

Zur Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke werden zusätzliche Straßen erforderlich. Diese sollen in privatem Eigentum verbleiben, so dass die Gemeinde auch künftig nicht die Verkehrssicherungspflicht hat und nicht für die Wartung und Instandhaltung der Erschließungsanlagen verantwortlich ist. Der Bebauungsplan sieht in Verlängerung der Straße Am Park eine Stichstraße für den Bereich des historischen Gutshauses vor. Eine weitere private Stichstraße ist zur Erschließung der Baugebiete WA 1.1 und 1.2 vorgesehen. Die Errichtung von Wendeanlagen, wie sie z. B. für Fahrzeuge der Müllabfuhr erforderlich wären, ist nicht beabsichtigt. *Die Gemeinde hat sich für das Wenden der Kraftfahrzeuge auf den Zielgrundstücken entschieden. Diese Lösung ist auf Grund der sehr geringen Anzahl der zu erwartenden Kfz. gerechtfertigt.*

Für alle an der privaten Verkehrsfläche gelegenen Grundstücke erfolgt eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Zufahrt.

Im südlichen Teil des Plangebiets, direkt an der Straße Am Park, ist eine Fläche für die Aufstellung von Müll- und Abfallbehältern vorgesehen. Die Anwohner des Plangebiets müssen am Tag der Müllabfuhr die Müllbehälter dorthin bringen.

Trinkwasser und Schmutzwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgen im Anschluss an *die* im Ort vorhandenen *n* Netze und werden über die Nordwasser GmbH gewährleistet. *Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage*

15.11.2019

Rövershagen zugeführt, die Einleitung in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation wurde mit Schreiben des Betreibers Nordwasser GmbH vom 09.05.2019 angeordnet.

Niederschlagswasser

Eine Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse nicht möglich. Daher muss auch das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in die nächste Vorflut geleitet werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung *wurde* für das Gebiet eine Regenwasserkonzeption erstellt. *Darin ist vorgesehen, dass zwei unterirdische Staukanäle für das anfallende Niederschlagswasser errichtet werden sollen. Die beiden Staukanäle bestehen aus jeweils zwei parallel liegenden Rohrleitungen DN 1000. Sie haben eine Länge von 50 m und 30 m und befinden sich unter bzw. neben den Erschließungsstraßen. Der Wasserabfluß soll so auf 5 l/s gedrosselt werden.*

Die Erschließungsplanung des B-Plans Nr. 23 ist hinsichtlich der Auswirkungen auf den Peezer Bach mit dem Gesamtentwässerungskonzept, welches die Gemeinde für die Ortslage Groß Kussewitz beauftragt hat, abzustimmen.

Die Flächen für die Staukanäle sind in der Planzeichnung Teil A2 dargestellt.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich über dem Grundwasserkörper WP_WA_10. Dieser Grundwasserkörper befindet sich unterhalb der Stadt Rostock und angrenzender Gemeinden im Einzugsgebiet der Warnow. Er hat eine Fläche von 253,94 km². Das Plangebiet mit einer Größe von 1,74 ha = 0,0174 km² beansprucht somit 0,0068 % der Fläche des Grundwasserkörpers.

Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und über Staukanäle gedrosselt der Regenwasserkanalisation in der Straße Am Park zugeführt. Von dort gelangt es in den Teich hinter der L 182 und verbleibt somit im Bereich des Grundwasserkörpers.

Anfallendes Schmutzwasser wird gesammelt und an die öffentliche Entsorgung übergeben.

Aufgrund des geringen Anteils des Plangebiets an der Fläche des Grundwasserkörpers und wegen des Verbleibs des Regenwassers im Einzugsbereich des Grundwasserkörpers wird davon ausgegangen, dass der Grundwasserkörper WP_WA_10 durch die Aufstellung des B-Plans nicht wesentlich oder nachhaltig negativ beeinflusst wird.

Löschwasser

Eine Löschwassermenge von 24 m³/h über zwei Stunden kann über das öffentliche Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Für allgemeine Wohngebiete besteht ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden. Zur Bereitstellung dieses Bedarfs wird die Errichtung eines *Löschwasserbehälters* erforderlich, *der* die Differenz zu der Löschwassermenge, die nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden kann, vorhält.

Die Fläche für den Löschwasserbehälter ist in der Planzeichnung Teil 1A dargestellt.

Elektronenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die E.DIS AG durch Anschluss an das im Ort vorhandene Netz gewährleistet. Für den Anschluss an das Netz wird eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Im Plangebiet befinden sich Anlagen des Versorgungsunternehmens.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Auf diese Telekommunikationsanlagen muss bei eventuellen Umbaumaßnahmen Rücksicht genommen und der ungestörte Betrieb weiter gewährleistet bleiben.

15.11.2019

4.6 Örtliche Bauvorschriften

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

„In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 ist das oberste als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig. Über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss sind keine weiteren Geschosse zulässig. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen auf der Ebene des Staffelgeschosses können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden.“

Der im Baugebiet WA 2.2 geplante Ersatzneubau soll **den Charakter** des **einzelstehenden** historischen Gutshauses aufnehmen dürfen. Daher sind hier 3 Vollgeschosse zugelassen. Das historische Gutshaus hat ein Mansarddach. Die oberen Geschosse treten in der Grundfläche gegenüber dem Erdgeschoss zurück. Der Ersatzneubau des Gutshauses muss nicht zwingend mit einem Mansarddach errichtet werden, allerdings soll das oberste Vollgeschoss in seiner Grundfläche hinter der Grundfläche des Erdgeschosses zurückbleiben.

„Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 Meter über Oberkante Gelände nicht überschreiten.“

Damit wird erreicht, dass die Bebauung vom öffentlichen Raum aus einsehbar und ein harmonisches Ortsbild gewährleistet bleibt.

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

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

Weiterhin werden Regelungen zu Standorten für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken im Freien getroffen.

5. Biotop- und Artenschutz

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich ein Kleingewässer. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock hat mit Schreiben vom 27.12.2018 mitgeteilt, dass eine Prüfung des im vorgesehenen Plangeltungsbereich befindlichen Biotops ergeben hat, dass eine Ausnahme vom Biotopschutz nicht in Aussicht gestellt werden kann.

„Nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind Maßnahmen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können. Ausnahmen können im Einzelfall erteilt werden, wenn die Beeinträchtigung der Biotope ausgeglichen werden können.“

Das vorhandene Kleingewässer weist den unter Nr. 2.5 der Anlage 2 zu § 20 NatSchAG M-V beschriebenen Charakter auf, so dass es kraft Gesetzes als geschütztes Biotop zu betrachten und zu behandeln ist. Darunter fallen ausdrücklich auch zeit-

15.11.2019

weilig trockenfallende Kleingewässer. Die Ufervegetation, die als Wald ausgeprägt ist, ist Bestandteil des Biotops und damit ebenfalls gesetzlich geschützt. Da es sich hier außerdem um einen Lebensraum des Kammmolches handelt, einer nach dem BNatSchG streng geschützten Art, sind das Biotop und dessen näheres Umfeld zugleich eine gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gesetzlich geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Der Kammmolch laicht in Kleingewässern und überwintert i.d.R. an Land im Umfeld dieser Gewässer in geeigneten bodennahen Strukturen wie Wurzelstubben. Fallen die Überwinterungsstruktur und Zugangsmöglichkeiten zum Gewässer durch das Bauvorhaben weg oder werden erheblich beeinträchtigt, liegt eine Beschädigung und ggf. ein vollständiger Funktionsverlust der geschützten Lebensstätte vor, die unzulässig sind. Angesichts der Empfindlichkeit von Kleingewässern mit waldartiger Ufervegetation gegenüber vom Menschen verursachten Störungen ist davon auszugehen, dass ein Unterschreiten einer 20 Meter breiten Wirkzone zu nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen führt. Da die mit dem Vorhaben in der derzeit geplanten Form verbundenen Beeinträchtigungen auf die Kammmolch-Population nicht vermeidbar und nicht ausgleichbar sind, kommt eine Ausnahmegenehmigung oder eine Befreiung nicht in Betracht, soweit ein Schutzstreifen von 20 m zum Gewässerrand unterschritten wird.“

(Quelle: Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vom 27.12.2019 zur Wirkzone am gesetzlich geschützten Biotop des Parks südlich des ehemaligen Gutshauses)

In den Bebauungsplan ist das Biotop nachrichtlich übernommen und entsprechend gekennzeichnet.

Der Gutspark ist in einem Umfeld von mind. 20 Metern um das Kleingewässer vollständig zu erhalten. Ein Versetzen oder Fällen von Bäumen oder die Entnahme von Totholz ist hier nicht zulässig. Maschinelles Befahren der zu rodenden Grünflächen ist zur Zeit der Winterruhe nicht zulässig. Eine leichte Auflichtung des Bestandes im Bereich der Kronen südlich des Kleingewässers zu besseren Besonnung des Biotops wäre zustimmungsfähig. Das Einwandern der Tiere in den Bereich des Biotops ist abzuwarten (kann z. B. durch eine Umzäunung und Betreuung mit Fangeimern gewährleistet werden. Das Hineinwandern der Tiere in die Bauflächen nach der Laichzeit ist durch geeignete Amphibienschutzzäune zu verhindern.

Durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG wurde für den vorliegenden Bebauungsplan ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Stand: 28.01.2019). Dabei wurde untersucht, ob bei der Umsetzung der Planung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie für die europäischen Vogelarten verletzt werden könnten. Weiterhin wurde geprüft, inwieweit vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich sind und diese ggf. greifen können sowie ob im Falle der Verletzung der Verbotstatbestände eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 bzw. § 67 BNatSchG zulässig bzw. eine Beantragung dieser möglich ist.

Potenziell relevante Projektwirkungen des Vorhabens sind die Störung (Schall und visuelle Störung) sowie Zerstörung und Tötung von Individuen, Entwicklungsformen sowie Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch Gehölzentnahmen, Habitatveränderung und Baumaßnahmen. Diese sind geeignet, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorzurufen.

Auf der Grundlage umfangreicher Kartierungen wurde für die artenschutzrechtlich relevanten Arten des Wirkungsbereichs die Verletzung der Verbotstatbestände untersucht. Es wurde eine Betroffenheit und potenzielle Beeinträchtigung durch das Vorhaben für Amphibien, Fledermäuse sowie europäische Vogelarten festgestellt, da sowohl für den Kammmolch als auch verschiedene Brutvogelarten im Vorhabenbereich bzw. daran

15.11.2019

angrenzend Habitate existieren, und für Fledermäuse eine potenzielle Nutzbarkeit größerer Laubbäume des Gutsparks gegeben ist.

Zum Schutz des Kammmolches werden Maßnahmen zum Erhalt der artenschutzrechtlich relevanten Strukturen vorgeschlagen. Für die betroffenen Vogel- und Fledermausarten werden Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Es sind eine Bauzeitenregelung einzuhalten (Entnahme der Vegetation und Abriss vom 1.10. bis 29.02. bzw. Entnahme von Bäumen im Gutspark zum Schutz des Kammmolches nicht vor Ende der Frostperiode) und eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Für den geplanten Abriss des historischen Gutshauses wurde ein separater Artenschutzfachbeitrag erstellt (GREEN WAY – Daniel Triebel, Stand: August 2018). Der Gutachter kommt zu folgendem Fazit:

„In Anbetracht der Arten des Anhang IV FFH-RL lassen sich die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG ausschließen. Ebenfalls zu berücksichtigen sind nach § 44 (1) in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG.

Zum Schutz der hier betroffenen Gebäudebrüter wird eine Bauzeitenregelung zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Tötung mit einem Abriss des Gutshauses notwendig. Für einen geplanten Abriss innerhalb des möglichen Brutzeitraums vom 01.03.- 30.09. wird die Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 BNatSchG erforderlich. Für nachgewiesene Vorkommen von Fledermäusen wird zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Tötung mit einem Abriss des Gutshauses eine Bauzeitenregelung und die Begleitung eines Experten als ökologische Baubegleitung während des Abrisses sowie die Schaffung von Ersatzquartieren notwendig.

Übersicht der Schutz-Maßnahmen

- Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutvögel: Die Baufeldbereinigung ist nach den Vorgaben des § 39 Abs. 5, Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 30. September bis 1. März, d.h. außerhalb der Hauptbrutzeit der Arten durchzuführen. Hier eingeschlossen ist der Abriss des Gutshauses, falls durch einen Fledermausbesatz nicht andere Vorgaben bestehen.
- Bauzeitenregelung zum Schutz von Fledermäusen: Baufeldberäumung / Abriss des Gutshauses im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar sowie ökologische Baubetreuung beim Abriss zur Sicherstellung der Nichtbesetzung vorgefundener Quartiere

Somit ergibt sich folgende Abbruchzeit: 1. Oktober bis 28. Februar

- CEF-Maßnahme: Ersatz von Quartieren gebäudebewohnender Fledermausarten durch Anbringen von Fledermauskästen in der Umgebung: Kästen im Verhältnis 1:2 bzw. 1:5 (Verlust:Ersatz) (mindestens 16 Kästen Sommerquartiere und 5 Winterquartiere)
- CEF-Maßnahme: Ersatz von Quartieren der gebäudebewohnenden Brutvögel in der Umgebung durch Anbringen von verschiedenen Nistkästen in mindestens 2m Höhe im Verhältnis 1:2 (Verlust:Ersatz).

Die Baugenehmigung einschließlich Naturschutzgenehmigung für den Abbruch des ehemaligen Gutshauses Groß Kussewitz wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 09.01.2019 erteilt.

Unter Beachtung und Durchführung der genannten Maßnahmen und entsprechender Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde ist das Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand aus gutachterlicher Sicht artenschutzrechtlich zulässig.

15.11.2019

Zur Gewährleistung des erforderlichen Artenschutzes bei der Realisierung des Vorhabens werden Maßnahmen erforderlich, die als Textliche Festsetzungen **4.1 bis 4.7** in den Bebauungsplan übernommen **wurden**.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets 2.1 auf dem Flurstück 75/11 der Flur 1, Gemarkung Groß Kussewitz befindet sich eine ca. 120 bis 130 Jahre alte Stiel-Eiche, die in einer Höhe von 1,30 m einen Stammdurchmesser von 105 cm aufweist. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Bentwisch für das Wohngebiet „Am Silo“ in Groß Kussewitz wurde die Stand- und Bruchsicherheit des Baumes geprüft. Von Herrn Guntram Gehler, Ö.b.v. Sachverständiger für Gehölze, Schutz- und Gestaltungsgrün einschließlich der Standsicherheitsbeurteilung von Bäumen, wurde eine entsprechende gutachterliche Stellungnahme eingeholt (Stand: März 2019).

Antragsgemäß wurde die Fällung der Eiche mit Bescheid der unteren Naturschutzbehörde vom 11.04.2019 genehmigt. Als Ausgleich wurde das Pflanzen von 2 einheimischen, großkronigen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Der Grundstückseigentümer hat sich für 2 Eichen entschieden. Auf Grund der großen Bedeutung der alten Eiche für das Dorfbild hat die Gemeinde Bentwisch die Forderung der unteren Naturschutzbehörde nach einem Mindeststammumfang der Ersatzpflanzungen von 16 – 18 cm auf einen Stammumfang von 100 cm erhöht. Die Einzelheiten wurden in TF 4.9 übernommen.

Die Eiche wurde inzwischen gefällt, die Darstellung in der Planzeichnung wurde entfernt.

6. Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch der Schutz vor Lärm.

Die maßgebliche auf das Plangebiet einwirkende Emissionsquelle ist der Straßenverkehr auf der Eschenstraße (Landesstraße 182). Weitere Geräuschquellen sind der Verkehr auf der Straße Am Park und der zu erwartende Verkehr auf der Planstraße innerhalb des Plangebiets.

Im Rahmen einer durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG aus Rostock erstellten Schallimmissionsprognose (Stand: 16.01.2018) wurden die bekannten Schallimmissionen ermittelt und bewertet.

Im Ergebnis wurde zusammenfassend folgendes festgestellt:

Die Beurteilungspegel innerhalb des Plangebiets liegen an den nördlichen Baugrenzen tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bei 65 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) bei 54 dB(A). Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete betragen im Tagzeitraum 55 dB(A) und im Nachtzeitraum 45 dB(A) und werden damit im vorliegenden Fall tags um maximal 10 dB und nachts um maximal 9 dB überschritten.

Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung verschiedene aktive und passive Schallschutzmaßnahmen und deren Wirkung untersucht und beschrieben, z.B. die Wirkung einer Lärmschutzwand bzw. eines Walls für verschiedene Höhen. Weiterhin wurden für passive Schallschutzmaßnahmen die Lärmpegelbereiche bzw. maßgebliche Außenlärmpegel berechnet.

15.11.2019

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Ortslage Groß Kussewitz wird zur Wahrung des Ortsbilds an dieser Stelle auf eine Lärmschutzwand bzw. einen –wall direkt an der Eschenstraße verzichtet. Stattdessen wird zum Schutz des Plangebiets auf *passiven* Schallschutz abgestellt. *Die erforderlichen Maßnahmen wurden unter TF 5.1 bis 5.5 festgesetzt.*

7. Forstliche Belange

Im südlichen Teil des Plangebiets sowie direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Um die geplante Wiedernutzbarmachung des Grundstücks des ehemaligen Gutshauses im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 zu ermöglichen und die Entwicklung bzw. Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes zu vermeiden, wird es erforderlich im Umfang von **4.445** m² für Teile der Flurstücke 70/4, 70/7, 73/11, 75/12 der Flur 1, Gemarkung Groß Kussewitz innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und für Teile der Flurstücke 70/6, 72/1 und 73/12 der Flur 1, Gemarkung Groß Kussewitz, die gemäß § 2 des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) als Wald einzustufen sind, eine Umwandlung zu beantragen. Die Flächen sollen der Sicherung des erforderlichen Waldabstandes gemäß § 20 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) dienen.

Gemäß § 15 Abs. 5 Satz 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V ist der Antragsteller verpflichtet, die nachteiligen Folgen einer Umwandlung auszugleichen. Regelmäßig erfolgt dieser Ausgleich durch die Durchführung einer Ersatzaufforstung, die der Antragsteller auf seine Kosten zu veranlassen hat. Da eine geeignete Ersatzaufforstung nach Lage und Größe nicht zur Verfügung steht, soll der erforderliche Ausgleich durch den Erwerb von Waldpunkten erbracht werden. Die Ermittlung des forstrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung um Kompensation in M-V“ auf der Grundlage des § 15 LWaldG M-V. Dabei werden die Waldfunktionen (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion) in jeweils 5 Kategorien bewertet. Die Bewertung ergab letztlich ein Ersatzaufforstungsverhältnis von 1:1,3.

Die Forstbehörde *hat mit Schreiben vom 10.05.2019 eine Waldumwandlungsgenehmigung vorbehaltlich des Einvernehmens der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Die untere Naturschutzbehörde wurde an der Aufstellung des B-Plans inklusive der beabsichtigten Waldumwandlung beteiligt und hat dazu keine Bedenken erhoben. Damit gilt das Einvernehmen als erteilt.*

Es besteht das Angebot der Landesforst M-V, die notwendige Kompensation aus der Waldumwandlung über Waldpunkte aus dem Kompensationsflächenpool des Forstamtes Schlemmin abzulösen. Dort sind Waldpunkte im benötigten Umfang *bis zum 30.06.2020 reserviert.*

Zu den weiterhin bestehenden Waldflächen, die südöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzen, ist gemäß § 20 Landeswaldgesetz ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand vom 30 m einzuhalten (Waldabstand). Diese Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

Entsprechend § 2 der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-

15.11.2019

V) vom 20. April 2005 können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden bei Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen, Bootsschuppen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung. Nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 WAbstVO M-V ist dabei der prägende Waldabstand zu berücksichtigen. Nach Rücksprache mit dem Forstamt Billenhagen wird dieser prägende Waldabstand durch die vorhandenen Bebauung in der Straße Am Park mit 12 m angenommen. Dieser Abstand soll auch für die oben genannten, untergeordneten baulichen Anlagen eingehalten werden, er wurde in der Textlichen Festsetzung 3 festgelegt.

Die Waldabstandsgrenze und die zur Waldumwandlung vorgesehene Fläche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

8. Auswirkungen des Bebauungsplans

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

Der Bebauungsplan zielt auf die sinnvolle Nachnutzung / Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Gutshofes in Groß Kussewitz ab und dient damit auch der Beseitigung bzw. der Vermeidung der Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes. Gesetzliche Bestimmungen zur Einhaltung des Waldabstandes werden berücksichtigt. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch Festsetzung zur Begrenzung der Höhenentwicklung der künftigen Gebäude gewahrt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Norden des Plangebiets, abgewandte Raumorientierung und die Anordnung von Terrassen, Balkonen und Freisitzen innerhalb der Lärmpegelbereich III und IV Rechnung getragen. Zur geordneten Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers werden geeignete Maßnahmen zur Regenrückhaltung – in diesem Fall der Bau *von zwei Staukanälen* – vorgesehen.

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

Auch wenn im vorliegenden Fall von der förmlichen Umweltprüfung und dem Umweltbericht gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird, sind die Umweltbelange aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Hinsichtlich umweltrelevanter Belange ist festzustellen, dass keine Widersprüche zu oder negative Auswirkungen auf

- die Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes,
- zum Umweltzustand und den Umweltmerkmalen des durch die Planung beeinflussten Gebiets,
- zu den Schutzgütern Tiere, Biotop, Schutzgebiete, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt und Kultur- und sonstige Sachgüter

erkennbar sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans und das damit verbundene Ziel der Planung wirken sich nicht *negativ* auf die Schutzgüter Landschaft (Ortsbild) und Kultur- und sonstige Schutzgüter, aus.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange werden nicht gesehen, da die festgesetzten Wohngebiete auch bisher schon Bauflächen waren. Sie liegen vollständig innerhalb der rechtswirksamen Innenbereichssatzung der ehemaligen Gemeinde Klein Kussewitz für den Ortsteil Groß Kussewitz und waren damit auch

15.11.2019

vor der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Baurecht bestand hier bisher auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans gelten dann dessen Festsetzungen.

9. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Gemeinde Bentwisch sieht sich in Übereinstimmung mit dem Eigentümer. Von daher sind keine speziellen Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach §§ 45 ff BauGB (Umlegung) vorgesehen oder beabsichtigt.

10. Flächenbilanz

Bezeichnung des Gebietes	Größe der Fläche des Gebiets
Allgemeine Wohngebiete	12.252 m ²
davon	
WA 1.1 und 1.2	6.564 m ²
WA 2.1 und 2.2	5.688 m ²
Verkehrsflächen	1.217 m ²
Waldflächen	937 m ²
Private Grünflächen	2.980 m ²
davon	
Hausgärten	1.621 m ²
Naturnahe Grünflächen	1.359 m ²
Fläche für die Abfallentsorgung	25 m ²
Gesamtfläche des Plangebietes	17.411 m²

15.11.2019

11. Hinweise zur Durchführung der Planung

Bodenschutz

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin 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) sind zu beachten.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u. a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWaG) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach Einzelfallprüfung entschieden.

Kampfmittelbelastungen

Es ist darauf hinzuweisen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

Allgemeine Hinweise

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechts dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.