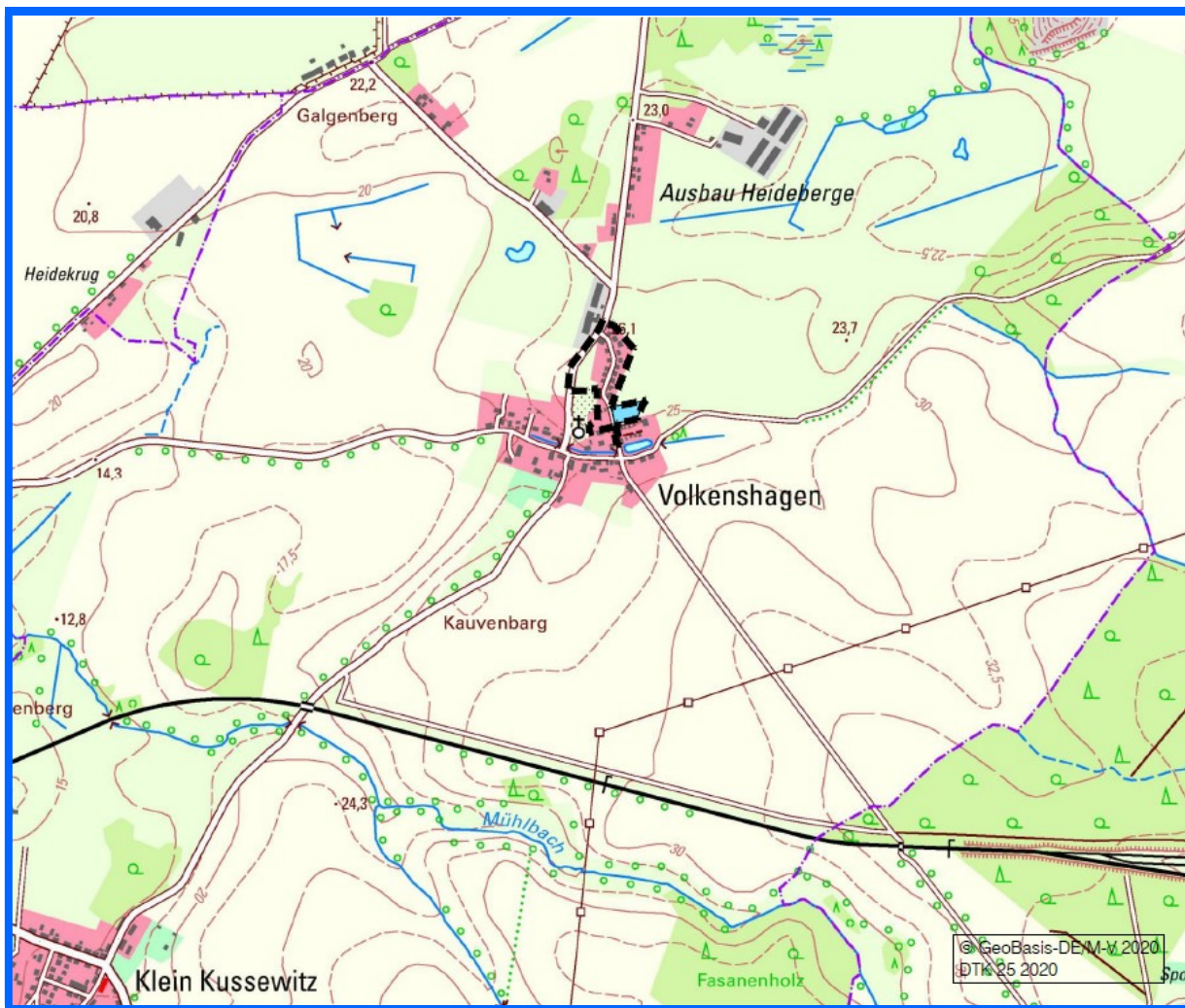




Übersichtsplan

Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplans Nr.2

Volkenshagen - An' hogen Barg

östlich der Straße nach Oberhagen

nördlich und östlich des Friedhofs

der Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock

Entwurf

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

Arbeitsstand: Mai 2021

.....
Andreas Krüger
Bürgermeister

Inhalt

1	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	3
2	GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	3
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	4
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
5	ANGABEN ZUM BESTAND	5
5.1	örtlicher Bestand	5
5.2	derzeitiges Planungsrecht	6
6	ÄNDERUNGSINHALTE	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.1.1	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Bauweise	10
6.4	überbaubare Grundstücksflächen	11
6.5	Mindestgrundstücksgrößen	11
6.6	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	11
7	ERSCHLIESSUNG	12
7.1	verkehrliche Erschließung	12
7.2	leitungsgebundene Erschließung	12
8	GRÜNORDNUNG	12
8.1.1	Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB	12
8.1.2	Artenschutz	13
9	STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS	13
10	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	16
11	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	17
11.1	Bodenordnende Maßnahmen	17
11.2	Verträge	17
11.3	Kosten und Finanzierung	17
12	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	17

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bentwisch „An' hogen Barg“ in Volkenshagen, setzt östlich der Straße „Hof Dik“ ein Mischgebiet fest. Mischgebiete dienen nach § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da neben den Wohnungen auch immer eine gewerbliche Nutzung im Gebiet vorhanden sein muss, wird die Vermarktung dieses Teilgebietes erheblich eingeschränkt. Eine gewerbliche Nutzung konnte bisher an diesem Standort nicht realisiert werden. Daher soll das Mischgebiet im Rahmen der Planänderung in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird die Bebaubarkeit des Gebietes, insbesondere im östlichen Bereich ebenfalls erheblich eingeschränkt. Das hat zur Folge, dass innerhalb des Gebietes lediglich zwei Baugrundstücke gebildet werden können. Bei einer Gebietsgröße von ca. 3.800 m² wäre aber die Teilung in drei Baugrundstücke wünschenswert, um auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen. Daher soll die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend vergrößert werden.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen wird gemäß Festsetzung Nr. 5 des rechtskräftigen Bebauungsplans die Oberkante des angrenzenden öffentlichen Gehwegs angegeben. Da das Gelände im Änderungsbereich aber bereits bis zu 2 m über dem Niveau des Gehwegs liegt, wäre eine Bebauung, wenn überhaupt, nur sehr eingeschränkt möglich. Aus diesem Grunde soll im Änderungsbereich als Bezugspunkt die Oberkante des Rohfußbodens angegeben werden.

2 GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst das eingeschränkte Mischgebiet (Mle), heutige Flurstücke 26/1, 26/2, 27/1, 27/2, 28/1 und 28/2 der Flur 1 Gemarkung Volkenshagen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.800 m².

Im Bebauungsplan wird anstelle eines (eingeschränkten) Mischgebietes (§ 6 BauNVO) ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Einzelne textlichen Festsetzungen werden aufgehoben, geändert oder ergänzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist daher nur im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan und der 1. Änderung anwendbar. Es handelt sich insofern um eine unselbständige Planänderung.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), die durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

Planunterlage

- Auszug aus dem ALKIS MV, Gemeinde Bentwisch, Gemarkung Volkenshagen, Flur 1,2
- Auszug aus dem B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Bentwisch, Volkenshagen – An' hogen Barg, in der Fassung der 1. Änderung (abgeschwächte Fassung)

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Ziele der Raumordnung

Mit der Planänderung sind Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt. Im Rahmen der Planänderung wird lediglich eine Mischgebietsfläche in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Planungsziel ist die Parzellierung in drei Einfamilienhausgrundstücke. Eine Anzahl von drei Wohnungen wären auch mit der bisherigen Mischgebietsfestsetzung erzielbar gewesen, mit dem Unterschied, dass zusätzlich noch eine gewerbliche Nutzung erforderlich gewesen wäre. Insofern wird mit der Planänderung nicht in die raumordnerische Zielstellung eingegriffen, wonach die Ausweisung neuer Wohngebiete im Stadt-Umland-Raum Rostock auf den kommunalen Eigenbedarf zu beschränken ist (REP-RR Z3.1.2(3)). Mit der Planänderung wird lediglich eine am örtlichen Bedarf orientierte Nutzungsmöglichkeit einer über mehrere Jahre brach liegenden Fläche geschaffen.

4.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im jetzigen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Bentwisch für die ehemalige Gemeinde Klein Kussewitz, in der Fassung der 2. Änderung, ist die Plangebietsfläche in der Ortslage Volkenshagen als gemischte Baufläche (M 1) dargestellt.

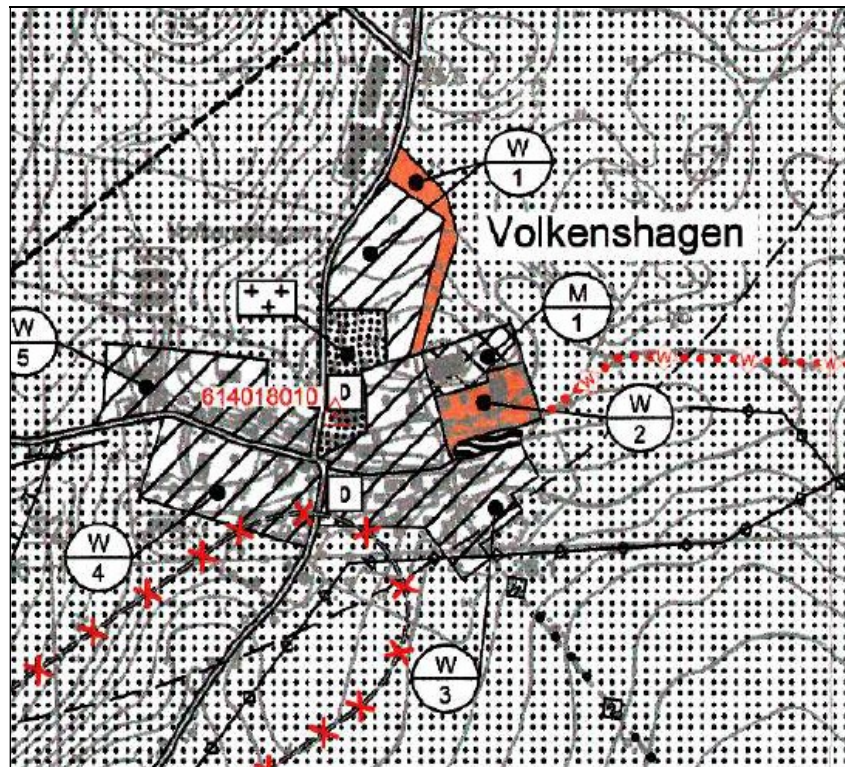


Abb. 2: Auszug aus dem Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Bentwisch für die ehemalige Gemeinde Klein Kussewitz, Ortslage Volkenshagen

Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Gemeinde Bentwisch hat sich entschlossen, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. Für die gemischte Baufläche M 1 soll im Wege der Berichtigung eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die Umgebung ist bereits durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt, so dass Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind.

5 ANGABEN ZUM BESTAND

5.1 örtlicher Bestand

Im Änderungsgebiet sind noch die Reste der zwischenzeitlich abgerissenen Scheune vorhanden. Das betrifft u.a. die Fundamente und die Befestigungen der Fahrwege.

Das Gelände liegt ca. 2 m über dem angrenzenden Gelände.

Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope oder sonstige geschützte Landschaftsteile sind nicht betroffen.

5.2 derzeitiges Planungsrecht

Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den Änderungsbereich ein (eingeschränktes) Mischgebiet (Mle) festgesetzt worden. Zulässig sind nach § 6 BauNVO in Verbindung mit der textlichen Festsetzung I.1. des Bebauungsplans:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen worden, um das Wohnen in den benachbarten allgemeinen Wohngebieten und in der bestehenden Ortslage nicht durch zu viel Verkehrsaufkommen und dem damit verbundenen Lärm zu stören.

Weiterhin sind die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Anlagen im Baugebiet zulässig (Text I.2.).

Carports und Garagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze nicht zulässig (Text I.4.).

Maß der baulichen Nutzung

Für das (eingeschränkte) Mischgebiet (Mle) sind folgende Maßfestsetzungen getroffen worden:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4,
- zwei Vollgeschosse,
- Traufhöhe (TH): 4,5 m über der Oberkante des angrenzenden öffentlichen Gehwegs,
- Firsthöhe (FH): 11,5 m über der Oberkante des angrenzenden öffentlichen Gehwegs.

Für die festgesetzte Traufhöhe gilt ein Maß von der Oberkante des angrenzenden öffentlichen Gehwegs bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhautoberkante. Die Oberkante des Gehwegs gilt auch als Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (Text I.5.).

Bauweise

Für das (eingeschränkte) Mischgebiet (Mle) wurde eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

örtliche Bauvorschriften

Als örtliche Bauvorschrift ist festgesetzt worden, dass Dächer als Satteldächer auszubilden sind. Weiterhin ist die Firstrichtung der Wohngebäude parallel oder im rechten Winkel zur nächstgelegenen Straße festgesetzt worden (Text II.7.).

Für die Gestaltung der Außenwände sind Putz oder Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk oder Holzverkleidungen zu verwenden (Text II.9.).

Zäune sind an der Straßenbegrenzungslinie nur bis zu einer Höhe von 1,0 m als Holzzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Zwischen Maschendrahtzaun und Straßenbegrenzungslinie ist eine Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Text II.10.).

Müllsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von der Straße aus nicht einzusehen sind (Text II.11.).

Festsetzungen zur Grünordnung; Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Text III.13.). Die Festsetzung erfolgte aus gestalterischen Gründen und nimmt nicht an der Ausgleichsbilanz teil.

Im Baugebiet Mle sind 15 Bäume und 400 m² Hecke zu pflanzen (Text III.13.).

Für die Pflanzgebote im Plangebiet gelten folgende Mindestqualitäten (soweit nicht vorstehend anders festgesetzt):

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm gemessen in 1 m Höhe,
Sträucher: 2 x verpflanzt, 100 bis 125 cm (Text III.16.).

Gehölzliste (Text II.17.):

Baumarten:

Stiel-Eiche	Tilia cordata
Winter-Linde	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelkirsche	Prunus avium

Straucharten:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hasel	Corylus avellana
Schneeball	Viburnum opulus
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Sal-Weide	Salix caprea

Die befestigten Flächen der Gehwege, der öffentlichen und privaten Pkw-Stellplätze sowie Wege innerhalb von Grünflächen sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen (Text III.19.).

Das Baugebiet Mle wurde in der Eingriffs- Ausgleichsbilanz des Bebauungsplans nicht als Eingriffsfläche gewertet, weil das Mle zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits mit einer Scheune bebaut war und weil mit Umnutzung oder bei Ersatzbaumaßnahme keine wesentliche zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten war.

Die nach Text III.13. festgesetzten Anpflanzungen auf dem Baugebiet Mle (15 Bäume und 400 m² Sträucher) sollten aus gestalterischen und ökologischen Gründen realisiert werden.

sonstige Festsetzungen

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

6 ÄNDERUNGSGEHALTE

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist anstelle des bisherigen (eingeschränkten Mischgebietes ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt worden. Es hat eine Größe von ca. 3.800 m².

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Nach § 4 BauNVO sind neben reinen Wohngebäuden auch kleinere Läden, gastronomische Einrichtungen oder gebietsversorgende nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Da sich diese Einrichtungen jeweils auf die Versorgung des Gebietes ausrichten müssen, kann es sich hierbei nur um kleine, gebietsbezogene Anlagen handeln. Im Ausnahmefall können auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Bebauungsplan zugelassen werden.

Ausgehend von den in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgelisteten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO abweichende Zulässigkeitsregelungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Hierin ist im Bebauungsplan Nr. 2 für die bereits festgesetzten allgemeinen Wohngebiete-Gebrauch gemacht worden. Die textliche Festsetzung Nr. I.1. bestimmt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden.

Da die Festsetzung Nr. I.1., die die Zulässigkeit von Nutzungsarten in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten pauschal regelt, in dem Punkte nicht geändert wird, gilt sie nunmehr auch für das neu hinzugekommene allgemeine Wohngebiet WA 4.

Im WA 4 sind danach folgende Nutzungen allgemein zulässig

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die BauNVO 2017, die für das WA 4 zur Anwendung kommt, enthält gegenüber der BauNVO 1993, die für die bisher festgesetzten WA-Gebiete einschlägig ist, keine abweichenden Zulässigkeitsvorschriften. Insofern sind im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans keine weiteren Regelungen für die Art der Nutzung im WA 4 erforderlich.

freie Berufe

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

Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind im WA 4 zulässig (§ 12 Abs. 1 BauNVO). Allerdings gilt die Zulässigkeit mit der räumlichen Einschränkung, dass Carports und Garagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze nicht zulässig sind (Text I.4.). Das betrifft hier das Flurstück 28/1 und den westlichen Streifen des Flurstücks 28/2 bis zur festgesetzten Baugrenze.

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 WA 4 allgemein zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch solche für die Kleintierhaltung. Im Bebauungsplan sind diese Nebenanlagen weder eingeschränkt noch ausgeschlossen worden.

Mit der textlichen Festsetzung I.2. sind bestimmte, der Versorgung dienenden Nebenanlagen, allgemein zugelassen worden. Danach sind die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen allgemein zulässig. Das geht über die Regelungen in § 14 BauNVO hinaus, wonach diese Anlagen nur als Ausnahme zugelassen werden können.

Darüberhinaus können die der Versorgung des Baugebietes mit Wärme dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Im Baugebiet WA 4 gilt mit der Neufassung der BauNVO 2017 zusätzlich Folgendes:

Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den § 2 bis 13 BauNVO zulässig sind, gelten sie auch dann als untergeordnete Nebenanlagen, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird (§ 14 Abs. 3 BauNVO).

6.2 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.

In Anlehnung an die bisher für das Baugebiet Mle geltende GRZ von 0,4 ist für das WA 4 ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt worden.

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. Das bedeutet, dass durch die oben bezeichneten Anlagen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 0,2 bis zu einer Gesamtversiegelung von 0,6 zulässig ist.

Zahl der Vollgeschosse

Nach § 2 Abs. 6 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.

Für das WA 4 wurde die Festsetzung einer Bebauung mit 2 Vollgeschossen für das Mle aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene

Die Höhe baulicher Anlagen ist für das WA 4 durch die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen festgesetzt worden. Für die Traufhöhe wurde ein Maß von 6,50 m und für die Firsthöhe ein Maß von 9,50 m festgesetzt. Abweichend von der bisherigen Regelung gilt als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe die Oberkante des Rohfußbodens.

In den übrigen Baugebieten ist nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans die Oberkante des angrenzenden öffentlichen Gehwegs maßgebend. Hiervon musste im WA 4 abgewichen werden. Im WA 4 liegt das Gelände bereits 2 m oberhalb des westlich angrenzenden Gehwegs, so dass mit einer bisher festgesetzten Traufhöhe von 4,5 m über Gehweg nur noch eine Traufhöhe von 2,5 m über dem anstehenden Gelände verfügbar gewesen wäre. Dies soll im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans entsprechend korrigiert werden. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante des Rohfußbodens gewählt, weil die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe in erster Linie ortsgestalterische Funktion haben. Ein um 2 m tiefer liegender unterer Bezugspunkt hätte die Beurteilung der Bebauungsplanfestsetzungen im Hinblick auf die tatsächlich erzielbaren Trauf- und Firsthöhen deutlich erschwert.

Mit einer nunmehr festgesetzten Traufhöhe von 6,50 m können zweigeschossige Wohngebäude errichtet werden, ohne dass das 2. Vollgeschoss nur durch Ausbau des Dachraumes verwirklicht wird. Dies ist erforderlich, um bei relativ großen Grundstücken von mehr als 1.000 m² eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit zu gewährleisten.

6.3 Bauweise

Für das festgesetzte WA 4 ist, wie für die übrigen allgemeinen Wohngebiete auch, eine offene Bauweise festgesetzt worden. 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 und die bereits bestehenden Flurstücksgrenzen nicht erreicht werden.

6.4 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.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die Baugrenzen im östlichen Bereich und in Richtung der Straße „Hof Dik“ erweitert. Dadurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, anstelle von zwei, wie ursprünglich beabsichtigt, nunmehr drei Baugrundstücke zu bilden. Auf Grund der Größe des Baugebietes von 3.800 m² wäre es mit dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht zu vereinbaren, wenn Einfamilienhaugrundstücke von mehr als 1.900 m² gebildet würden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen können dabei nur soweit ausgenutzt werden, wie die Regelungen über Abstandsflächen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern dies zulassen.

6.5 Mindestgrundstücksgrößen

Für die Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten gilt eine Größe von 600 m² als Mindestmaß (Text I.3.). Mit der Festsetzung des WA 4 gilt diese Regelung nunmehr auch für das neu hinzugekommene Baugebiet. Dieses Maß wird jedoch durch die Parzellierung in drei Baugrundstücke deutlich überschritten.

6.6 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

In den 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 bzw. aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Dachneigung

Für die Dächer über Hauptgebäude ist eine Dachneigung zwischen 28° und 50° festgesetzt worden. Das entspricht der Regelung für die übrigen allgemeinen Wohngebiete. Damit sind vielfältige Dachformen vom Walmdach bis zum Steildach möglich.

Die Festsetzung der Dachneigung ist für Nebengebäude, Garagen und Carports nicht zwingend (Text II.8.) des Bebauungsplans.

Firstrichtung

Die Firstrichtung der Wohngebäude ist parallel oder im rechten Winkel zur nächstgelegenen Straße festgesetzt (Text II.7.).

Für das WA 4 ist die nächstgelegene Straße die Straße „Hof Dik“, auf die sich die Firstrichtung der zukünftigen Wohngebäude beziehen muss.

Gestaltung der Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände sind Putz oder Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk oder Holzverkleidungen zu verwenden (Text II.9.).

Die Regelung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und gilt für alle Wohngebäude.

Einfriedungen

Zäune sind an den Straßenbegrenzungslinien nur bis zu einer Höhe von 1,0 m als Holzzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen; zwischen Maschendrahtzaun und Straßenbegrenzungslinie ist eine Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Text II.10.).

Die Regelung wurde ebenfalls im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffen. Sie gilt im WA 4 lediglich für Einfriedungen in Richtung Straße „Hof Dik“. An den übrigen Außengrenzen des WA 4 sind keine Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Müllsammelbehälter

Müllsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von der Straße aus nicht einzusehen sind (Text II.11.).

Die Regelung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und gilt für alle Baugrundstücke.

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die westlich angrenzende Straße „Hof Dik“. Für die Erschließung der hinteren Grundstücke wird der noch vorhandene Plattenweg zur ehemaligen Scheune (Flurstück 29) als zusätzlicher Zufahrtsweg entsprechend ausgebaut.

7.2 leitungsgebundene Erschließung

Für die wasserwirtschaftliche Erschließung greift das Satzungsrecht des Warnow-Wasser und Abwasserverbandes (WWAV). Das anfallende Niederschlagswasser ist vordergründig am Anfallort zu versickern. Für den Fall der Nichtversickerungsmöglichkeit auf Grund der anstehenden Bodenart ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, dass dem WWAV und der unteren Wasserbehörde vorzulegen ist. Als Vorflut dient das Gewässer II. Ordnung mit der Bezeichnung 28/1. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde für den WWAV bereits erteilt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen in der westlich angrenzenden öffentlichen Straße „Hof Dik“ verlegt sind.

8 GRÜNORDNUNG

8.1.1 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.

Überdies werden mit der Änderung des (eingeschränkten) Mischgebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet keine über den rechtskräftigen Bebauungsplan hinausgehende Eingriffe vorbereitet. Die Grundflächenzahl, als Maß des Versiegelungsgrades und damit auch gleichzeitig Gradmesser für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, wird mit einer GRZ von 0,4 beibehalten. Höhere Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter sind nicht erkennbar.

8.1.2 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.

Für Rastvögel und Nahrungsgäste spielt das Untersuchungsgebiet aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Flächengröße keine Rolle.

Innerhalb des Baugebietes WA 4 befinden sich versiegelte Flächen und angrenzend Offenlandstrukturen. Daher ist das Vorhandensein von Reptilien nicht auszuschließen. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen sollte das Einwandern von Reptilien während der Bauzeit wirksam verhindert werden. Erforderlichenfalls ist ein Reptilienschutzzaun an den Grenzen des Baugebietes zur freien Landschaft zu errichten. Hierauf kann verzichtet werden, wenn die Erdarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.“

Weiterhin befinden sich im Baugebiet WA 4 Gehölz- und Freiflächen, welche mindestens das Potenzial haben, Lebensraum für Vögel zu sein. Um den Verlust von Gelegen und das Töten von Individuen eventuell vorkommender Brutvögel zu vermeiden, sollten Rodungsarbeiten und der Beginn der Baufeldfreimachung (Entfernen der Vegetationsdecke) außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Um eine Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Flächen über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit (01. April bis 31. Juli) zu vermeiden.

9 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Gemeindevertretung hat am 28.01.2021 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Volkenshagen – An' hogen Barg“ im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.

9.1 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 werden. Hierzu müssen die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sein.

Anwendungsvoraussetzungen:

Kriterium: Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Die Planänderung dient der Wiedernutzbarmachung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche zu Wohnzwecken.

Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 sollte die Fläche der ehemaligen Scheune einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ursprünglich ging man von einer Wohnnutzung in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung aus. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 hat sich das Planungsziel dahingehend geändert, dass die gesamte zur Verfügung stehende Fläche nunmehr für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden soll.

Bauliche Reste der ursprünglichen Nutzung sind noch vorhanden. Das betrifft Fundamentreste und Reste der ursprünglichen Fahrwege.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans kann im Rahmen der Wiedernutzbarmachung dieser Fläche für Wohnzwecke eine städtebauliche Aufwertung erzielt werden.

Kriterium: 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 2. Änderung des Bebauungsplans werden keine Grundflächen zugelassen, die über die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Grundflächen hinausgehen. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet hat eine Größe von 3.794 m². bei einer GRZ von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche 1.518 m² und unterschreitet den Schwellwert von 20.000 m² deutlich. Die Möglichkeiten der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs.4 Satz 2 und 3 BauNVO bleiben dabei außer Betracht, sind aber für die Betrachtung auch unerheblich. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, sind derzeit nicht in Aufstellung.

Kriterium: 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 (UVPG) 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 UVPG 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.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben herbeigeführt. Dies ist offensichtlich, so dass weitere Prüfungen hierzu entbehrlich sind.

Kriterium: 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 „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304) befindet sich ca. 5 km nordwestlich des Plangebietes.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mil-denitz“ (DE 2137-401) befindet sich südlich von Rostock in einer Entfernung von ca. 11 km.

Aufgrund der sehr großen Abstände des Plangebietes zu den genannten Schutzgebieten können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Kriterium: Gefahr von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes Immissionsschutzgesetzes

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Nach § 50 Abs. 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Richtlinie 2012/18/EU des EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden. Unter die Richtlinie 2012/18/EU fallen Betriebe, in denen gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind.

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung befinden sich solche „Störfallbetriebe“. Das Düngemittelwerk Poppendorf mit der Firma Yara, die als Störfallanlage mit erweiterten Betreiberpflichten eingestuft ist, ist mehr als 2,5 km vom Plangebiet entfernt. Da das Plangebiet jedoch nicht näher an den Standort Yara heranrückt, sind keine über den jetzigen Umfang hinausgehende Betreiberpflichten zu erwarten.

9.2 Verfahrensablauf

Die Öffentlichkeit kann sich in der Zeit vom 13.04.2021 bis zum 14.05.2021 im Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20, 18182 Gelbensande, sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de 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 wird durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 22.02.2021 bis zum 09.03.2021 sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Gleichzeitig wird 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).

Im weiteren Verfahren erfolgt eine öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planänderung berührt werden kann (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Am 04.03.2021 ist der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 von der Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

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 23.04.2021 bis zum 25.05.2021 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die auszulegenden Unterlagen ins Internet eingestellt und waren auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de abrufbar. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 07.04.2021 bis zum 22.04.2021 und gleichzeitig im Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide ortsüblich bekanntgemacht worden.

Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 1 gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

10 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde angeregt zu prüfen, ob dem Bebauungsplan artenschutzrechtliche Vollzugshindernisse entgegenstehen.

Der Bebauungsplan ist seit dem 22.05.2002 rechtskräftig. Er setzt für den Änderungsbereich ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Die Errichtung von Gebäuden und die Herstellung von Erschließungsanlagen und Nebenflächen ist also bereits bis zu dem im Bebauungsplan festgesetzten Höchstmaß zulässig. Artenschutzrechtliche Vollzugshindernisse waren bei Aufstellung des Bebauungsplans offensichtlich nicht erkennbar. Der Bebauungsplan ist nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens am 09.10.2001 durch den Landkreis Rostock genehmigt und anschließend in Kraft gesetzt worden. Gleichwohl ist die Frage der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Rahmen der Planverwirklichung zu prüfen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die Art der Nutzung auf einer Teilfläche geändert. Das Nutzungsmaß wird aktualisiert. Es wird nicht über das bestehende Maß hinaus, in artenschutzrechtliche Belange eingegriffen. Die Hinweise der Naturschutzbehörde auf mögliche Betroffenheit von Reptilien und Brutvögel werden jedoch im Bebauungsplan berücksichtigt. Um auf die mögliche Betroffenheit der genannten Tierarten im Zuge der Planverwirklichung aufmerksam zu machen, werden folgende Hinweise im Bebauungsplan ergänzt:

„Innerhalb des Baugebietes WA 4 befinden sich versiegelte Flächen und angrenzend Offenlandstrukturen. Daher ist das Vorhandensein von Reptilien nicht ausgeschlossen. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen sollte das Einwandern von Reptilien während der Bauzeit wirksam verhindert werden. Erforderlichenfalls ist ein Reptilienschutzzaun an den Grenzen des Baugebietes zur freien Landschaft zu errichten. Hierauf kann verzichtet werden, wenn die Erdarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.“

„Um den Verlust von Gelegen und das Töten von Individuen eventuell vorkommender Brutvögel zu vermeiden, sollten Rodungsarbeiten und der Beginn der Baufeldfreimachung (Entfernen der Vegetationsdecke) außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Um eine Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Flächen über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit (01. April bis 31. Juli) zu vermeiden.“

11 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

11.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

11.2 Verträge

Verträge nach § 11 BauNVO sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

11.3 Kosten und Finanzierung

Sämtliche im Zusammenhang mit den Investitionen stehenden Kosten (Planung, Herstellung der Erschließungsanlagen) werden von der Gemeinde getragen.

12 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Hinweise auf mögliche Immissionen im Plangebiet

In einer Entfernung von ca. 800 m in nordöstlicher Richtung vom Änderungsbereich betreibt die Bio-Heidehof GmbH eine Legehennenanlage mit 24.000 Hennenplätzen. Bezüglich dieser Anlage ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Luftschadstoffe in Form von Bioaerosolen und Staub, Schall sowie Gerüche innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

Hinweise auf vorhandene Versorgungsleitungen

In der westlich angrenzenden Straße „Hof Dik“ befindet sich eine Gasniederdruckleitung. Auch südlich angrenzend, auf dem Flurstück 29, befindet sich eine Gasniederdruckleitung zur Versorgung der angeschlossenen Haushalte. Bei der Straßenbaumaßnahmen auf dem Flurstück 29 zur Herstellung der Grundstückserschließung ist die vorhandene Gasleitung zu beachten.

Im Bereich der südlich gelegenen Zufahrtstraße (Flurstück 29) ist ein Niederspannungskabel zur Stromversorgung der Anlieger Hof Dik 9 bis 13 verlegt worden. Das Kabel wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt, ist aber bei Ausbau der zukünftigen Erschließungsstraße zu beachten.

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-/AbfG9 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

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV¹ sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG²

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahmen evt. aufgefundene Leitungssysteme (z.B. Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis 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.

¹ Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

² Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

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.