

Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock

Begründung

nach § 5 Abs. 5 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen



über die

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bentwisch für den Ortsteil Klein Kussewitz

VORENTWURF

Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), den 19.10.2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans	3
1.1.	Lage	3
1.2.	Planungsanlass	3
1.3.	Gesetzliche Grundlagen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
1.3.1.	Flächennutzungsplanung	5
1.3.2.	Ziele der Raumordnung	7
1.4.	Bestandssituation	9
1.5.	Ziele und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans	10
1.6.	Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung	17
1.6.1.	Kontingentierung der Wohnbauentwicklung	17
1.6.2.	Erschließung	18
1.6.3.	Ver- und Entsorgung	18
1.6.4.	Brandschutz	19
1.6.5.	Denkmalschutz	19
1.6.6.	Altlasten/ Kampfmittel	20
1.6.7.	Immissionen	20
1.6.8.	Klimaschutz / Klimaanpassung	20
1.6.9.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	21

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans

1.1. Lage

Das Plangebiet Klein Kussewitz gehört zur Gemeinde Bentwisch. Es befindet sich 4 km östlich vom Rostocker Stadtgebiet und ca. 1,5 km von der Bundesstraße 105 entfernt. Knapp 2 km nordwestlich liegt die Bahnhaltestelle „Mönchhagen“. Das Plangebiet ist nach außen hin durch große Flächen landwirtschaftlicher Nutzung und vereinzelte kleine Waldstücke begrenzt. Eine weitere Zäsur ergibt sich durch eine Bahnlinie, welche von Südwesten nach Nordosten verläuft und das Gebiet nach Nordwesten abschließt.

Der Ortskern unterliegt der Innenbereichssatzung Bentwisch OT Klein Kussewitz Nr. 0 von 1997 und einer 1. Änderung von 2015.

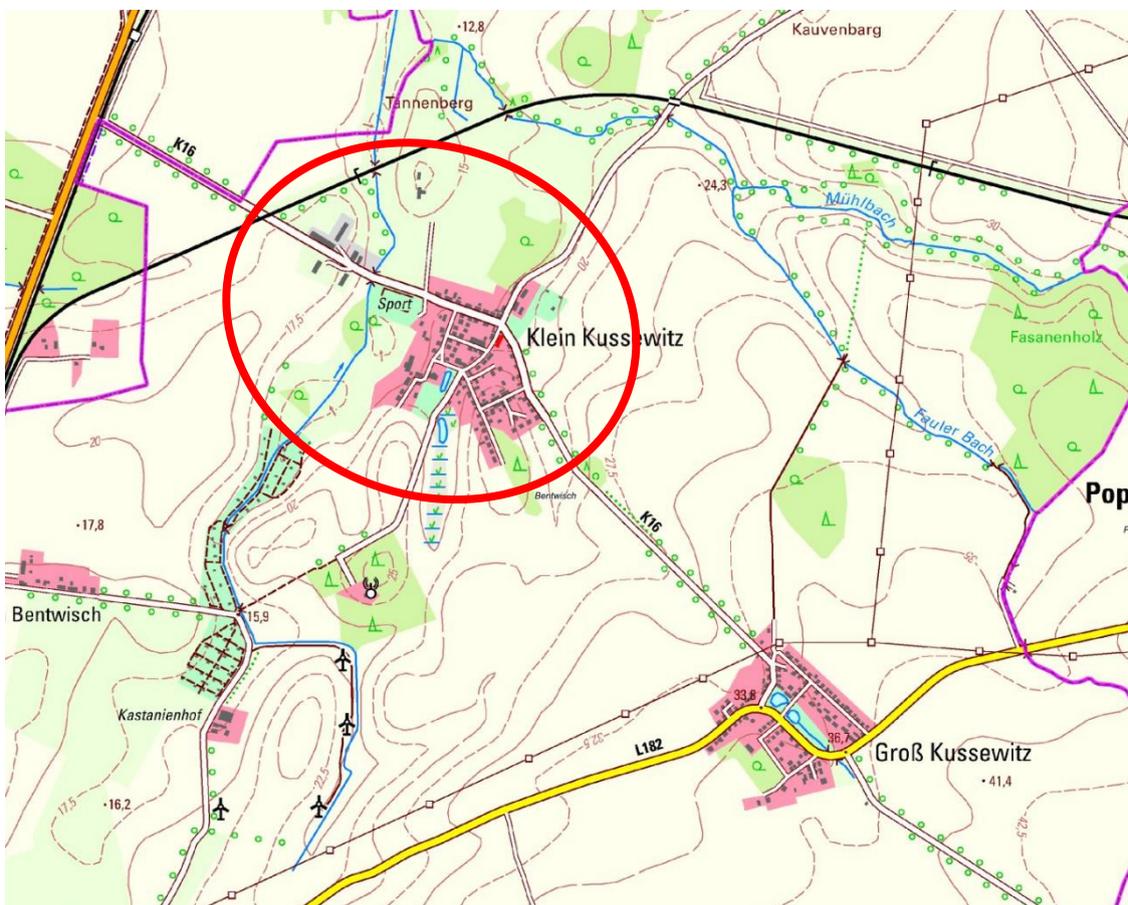


Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: GeoPortal.MV, 21.07.2021); bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

1.2. Planungsanlass

Der Ortsteil Klein Kussewitz der Gemeinde Bentwisch möchte einige, zum Teil ungenutzte Flächen einer neuen Nutzung zuführen. Weiterhin sollen einige Flächenausweisungen einer anderen Nutzung zugeführt werden. Damit reagiert die Gemeinde auf aktuelle Entwicklungen und Nachfragen

im Bereich Wohnungsbau und Gewerbe. Im Zuge dessen ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplans zur Neuordnung der städtebaulichen Entwicklung nötig. Dazu gehört auch die Ausweisung neuer Ausgleichsflächen und der Entfall des Golfplatzes.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes dient als planungsrechtliche Grundlage zur Aufstellung einer oder mehrerer Bebauungspläne im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf, M3, M4, M5, G2 und W13 sowie im Bereich von W10, W11 und W12 (neue Teilflächenbezeichnungen).

Sie sollen den Vorhaben der Antragsteller eine planungsrechtliche Grundlage schaffen und für eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Bentwischer Ortsteils sorgen. Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. (§ 5 BauGB)

Wohnbauentwicklung

In der Gemeinde Bentwisch fehlen derzeit Baugrundstücke für die Deckung des vorhandenen Wohnungsbedarfs. Dieser ergibt sich insbesondere aus dem Bedarf der im Gemeindegebiet Beschäftigten, die ihren Wohnsitz nicht in der Gemeinde haben und daher täglich zur Arbeit pendeln müssen. Gemäß LEP MV 2016 (Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016) hat Klein Kussewitz einen Anteil von mehr als 50% Berufspendler in die Kernstadt Rostock. Weiterhin ist die Gemeinde Bentwisch mit seinen Ortsteilen ein attraktiver nachgefragter Wohnstandort im Rostocker Umland, der sich durch eine gute Verkehrsanbindung an die Universitäts- und Hansestadt, eine gut ausgestattete Infrastruktur und als fest etablierter Gewerbestandort auszeichnet. Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung die Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig. Als Eigenbedarf wird eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3 % ermöglicht. Derzeit stehen in der Gemeinde Bentwisch im Ortsteil Klein Kussewitz keine Grundstücke für den Wohnungsbau zur Verfügung. Entsprechend ist beabsichtigt geringfügig weitere Wohnbauflächen auszuweisen, die zu einer Abrundung der Siedlungsstruktur führen und den Bedarf der nächsten Jahre befriedigen können.

Gewerbeentwicklung

Die günstige Lage im Kreuzungsbereich der Autobahn 19 und der Bundesstraße 105 als ideale Standortbedingung nutzend, ist der Bentwischer Gewerbepark zusammen mit dem angrenzenden Einkaufszentrum zum gefragten Investitionsstandort für Handwerk, Dienstleistungen und Handel geworden. Mittlerweile haben sich über 300 Unternehmen mit ca. 3.000 Beschäftigten vor den Toren der Gemeinde angesiedelt. Der Ortsteil Klein Kussewitz selbst ist im SUR ER Rostock als Vorbehaltsgebiet/Vorranggebiet für Gewerbe ausgewiesen. Darüber hinaus gibt es eine hohe

Nachfrage von Gewerbetreibenden sich anzusiedeln oder zu erweitern. Insbesondere Gewerbetreibende aus dem Gemeindegebiet selbst sollen im Sinne einer nachhaltigen Wertschöpfung am Standort gehalten werden. Die Neuansiedlung einzelner Unternehmen ist im Sinne einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung ebenfalls im Interesse der Gemeinde. Da jedoch entsprechende Flächen kaum noch vorhanden sind, beziehungsweise die Nutzung der vorhandenen Flächen nicht für jedes Unternehmen sinnvoll ist, da mögliche nachbarschaftliche Konfliktsituationen entstehen können, ist die moderate Ausweisung von gewerblich nutzbaren Bauflächen erforderlich. Dies soll im Zuge einer Neuausweisung von Gewerbeflächen wie auch gemischter Bauflächen erfolgen. Die Mischgebietsflächen bilden den Übergang zur Wohnbebauung.

Gemeinbedarfsentwicklung

Zur Verbesserung der infrastrukturellen Qualität möchte die Gemeinde eine neue Fläche für den Gemeinbedarf ausweisen, um einen neuen Standort für den Kindergarten und die Feuerwehr zu errichten.

1.3. Gesetzliche Grundlagen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.3.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock von 2011, Fassung inkl. 1. Fortschreibung SUR-Entwicklungsrahmen – Kapitel Wohnentwicklung 2018

1.3.2. Flächennutzungsplanung

Das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.08.1990 eingeleitet. Nach einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger im Jahr 1990/1991 ruhten die Arbeiten am Flächennutzungsplan bis zum Jahr 1997.

Auf der Grundlage eines geänderten Entwurfes erfolgte eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bevor der Flächennutzungsplan am 08.06.1998 von der Gemeindevertretung abschließend beschlossen wurde.

Der Flächennutzungsplan wurde mit Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 25.09.1998, Az.: VIII 231b-512.111 – 51.037 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen teilgenehmigt. Von der Teilgenehmigung waren folgende Flächen nicht erfasst:

1. Die in der Ortslage Volkenshagen in nördlicher Richtung neu ausgewiesene Wohnbaufläche (Bebauungsplan Nr. 2 für das Wohngebiet „An´n Hogen Barg“.
2. Die in der Ortslage Klein Kussewitz südlich der Kreisstraße DBR 16 dargestellte gewerbliche Baufläche.

Die Teilversagung wurde damit begründet, dass der Flächennutzungsplan hinsichtlich der unter 1. und 2. bezeichneten Flächen gegen die Ziele von Raumordnung und Landesplanung und somit gegen Rechtsvorschriften des § 1 Abs. 4 und 6 BauGB verstößt.

Das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern forderte, dass die Wohnbaulandausweisung im Norden von Volkenshagen auf den zulässigen Umfang zu reduzieren sei. Gemäß landesplanerischer Stellungnahme vom 28.08.1997 wurde für die Gemeinde Klein Kussewitz im Rahmen der Eigenentwicklung lediglich ein Wohnbauflächenzuwachs von ca. 2 ha für raumordnerisch vertretbar gehalten.

Die Teilversagung der gewerblichen Baufläche in Klein Kussewitz wurde dahingehend begründet, dass die Planung den Zielen der Raumordnung widersprach. Die Genehmigungsbehörde forderte eine Herausnahme der gewerblichen Bauflächen südlich der Kreisstraße DBR 16.

Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.08.1999 erfüllt. Gleichzeitig wurde die Änderung der von der Genehmigung ausgenommenen Teilbereiche des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Nach einer erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hat die Gemeindevertretung am 23.04.2001 den geänderten Flächennutzungsplan mit dem Erläuterungsbericht beschlossen. Die Genehmigung, für die bisher von der Genehmigung ausgenommenen Teilbereiche des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 31.07.2001, Az.: 230e-512.111-51.037 erteilt. Gleichzeitig wurde die Erfüllung der Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid vom 25.09.1998 bestätigt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung ist der Flächennutzungsplan in der Fassung seiner 1. Änderung mit Ablauf des 20.09.2001 wirksam geworden.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des 20.05.2012 wirksam geworden.

Gegenstand der 2. Änderung waren die Darstellung einer Sondergebietsfläche für Windenergie, die Herausnahme der bisher geplanten Deponiefläche im südlichen Gemeindegebiet, die Anpassung der Darstellung der Bauflächen an die zum Teil verbindliche Planung (Bebauungsplan Nr. 2 und Innenbereichssatzung) in Volkenshagen, die Wiederaufnahme einer gewerblichen Baufläche im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes südlich der Kreisstraße DBR 16, die Wiederaufnahme einer gewerblichen Baufläche im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes südlich der Kreisstraße DBR 16, Darstellung der bebauten Bereiche in Ausbau Heideberge als Wohnbauflächen und die Darstellung von wichtigen Wegeverbindungen (Rad- und Wanderwege).

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 19.11.2020 in der Gemeindevertretung Bentwisch gefasst.

1.3.3. Ziele der Raumordnung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV 2016)

Klein Kussewitz ist im Landesraumentwicklungsprogramm dem Stadt-Umland-Raum zugewiesen. Für Klein Kussewitz besteht eine enge Verflechtung zur Kernstadt als Gewerbe- und Wohnbaustandort mit suburbanem Charakter.

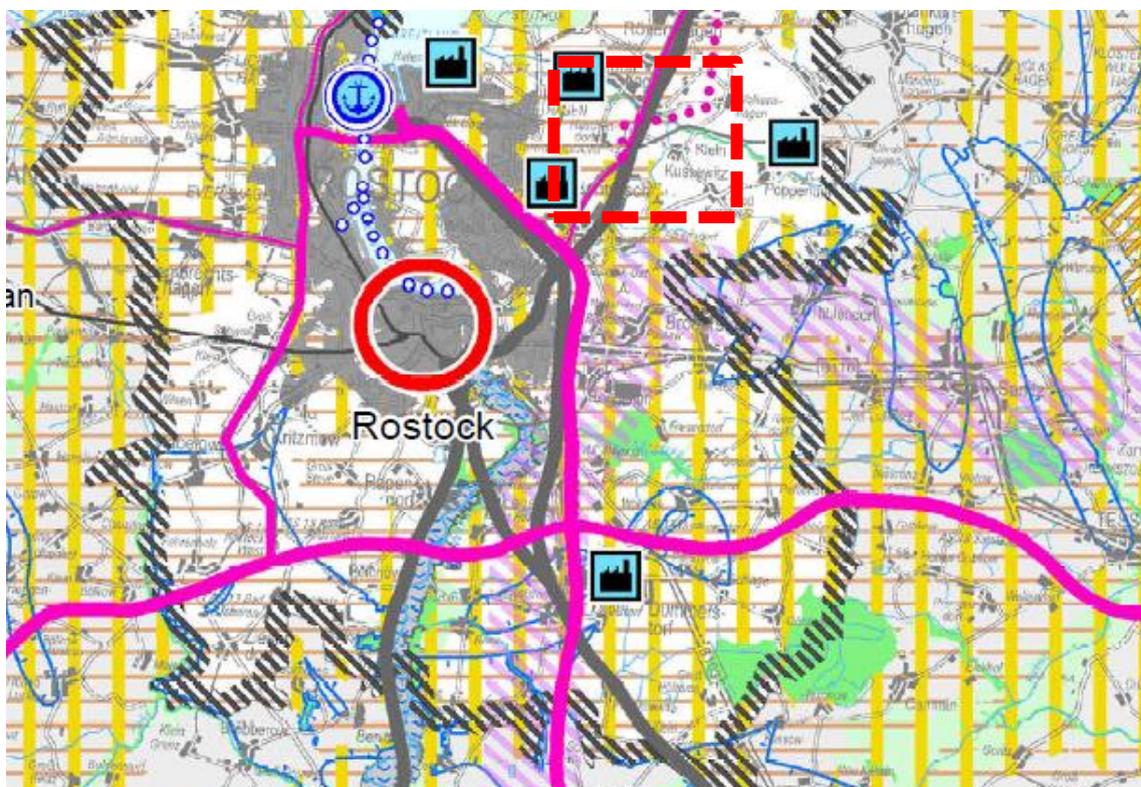


Abb. 2: Auszug aus der Karte des Landesraumentwicklungsprogramms M-V

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Im Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

Die Gemeinde Bentwisch erfüllt die Kriterien zur Einstufung als Stadt-Umland-Raum in Bezug auf das Oberzentrum Rostock. Daneben ist es als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft zu sichern. In unmittelbarer Nähe verlaufen ein Internationales Eisenbahnnetz und ein Überregionales Straßennetz. Eine weitere Straße in der Nähe ist geplant beziehungsweise in Bau. Nördlich des Ortes verläuft der Mühlbach, welcher als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft wurde. Das Vorbehaltsgebiet für Tourismus endet kurz vor Klein Kussewitz.

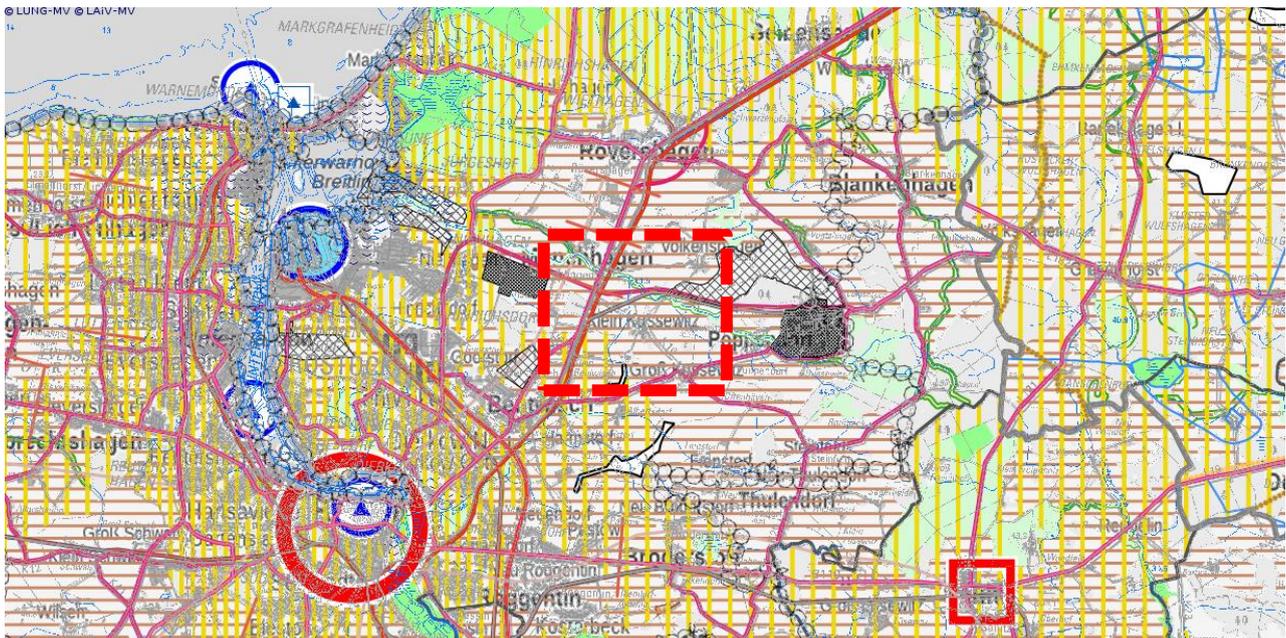


Abb. 3: Auszug aus der Karte des Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock, bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

1.3.3 Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen Rostock

„Die Sicherung der gemeindlichen Wohnbauentwicklung erfolgt über die Festsetzung eines Entwicklungskontingents „Grundbedarf“ für alle Umland-Gemeinden des SUR Rostock in Höhe von 1,8 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und Jahr im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025.“ (Lesefassung der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock im Kapitel II.A.1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025) Daraus ergibt sich für Klein Kussewitz ein Kontingent in Höhe von 13 Wohneinheiten. Ein Entwicklungskontingent „Privilegierung“ liegt nicht vor.

1.4. Bestandssituation

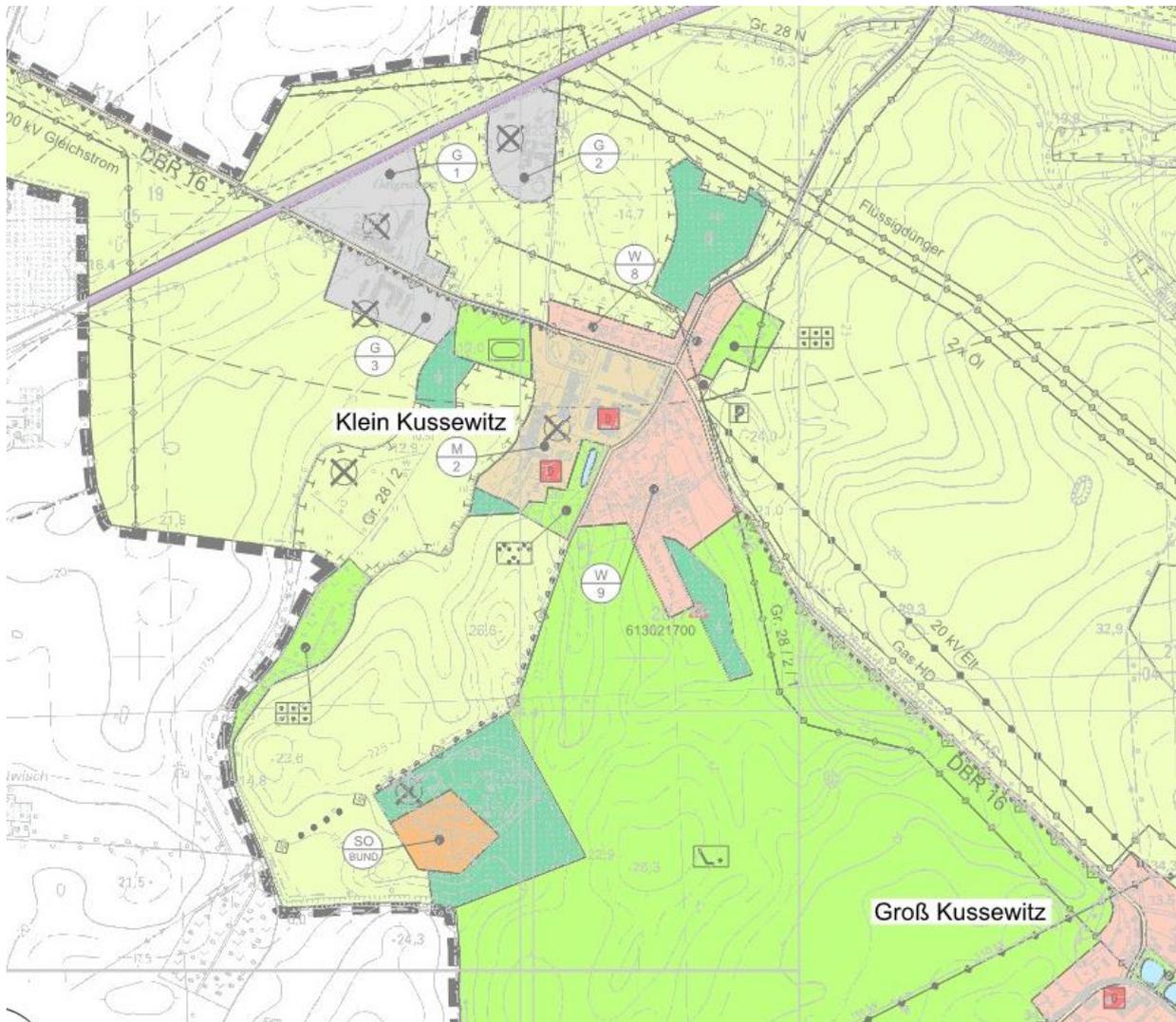


Abb. 4: Ausschnitt aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplans, bisherige Nutzung
(Quelle: ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB)

Südöstlich der Bahnstrecke befinden sich die Gewerbestandorte von Klein Kussewitz.

Die gewerblich genutzte Teilfläche G1 ist mit größeren Gebäuden bebaut, von dem eines einen Boots- und Taucherservice beinhaltet. Darüber hinaus wird das Grundstück als Lagerfläche genutzt. Die Fläche wird im Südwesten von der Dorfstraße und im Nordosten von Bahngleisen eingefasst.

Teilfläche G2, ein Gewerbegebiet, liegt an einem Ausläufer der Dorfstraße und an der Bahnlinie. Es ist durch zwei größere Gebäude bebaut, die nicht mehr genutzt werden. Das Gelände liegt brach.

Das Gewerbegebiet G3 schließt sich südlich an die Dorfstraße an. Die Fläche ist durch zwei größere Gebäude mit gewerblicher Nutzung bebaut.

Zwischen den Gewerbebetrieben und dem Ortskern liegen ein kleiner Sportplatz und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Dorfstraße DBR 16 ist in diesem Bereich durch eine Allee gefasst. Im südlichen Bereich liegt das Gutshaus. Der Gutspark öffnet sich nach Süden. Die Bebauungsstrukturen laufen an der südlichen Ortskante unregelmäßig aus. Hier liegen Grünflächen, Gehölzbestände und gärtnerisch genutzte Bereiche.

1.5. Ziele und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Folgende Inhalte sind Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung:

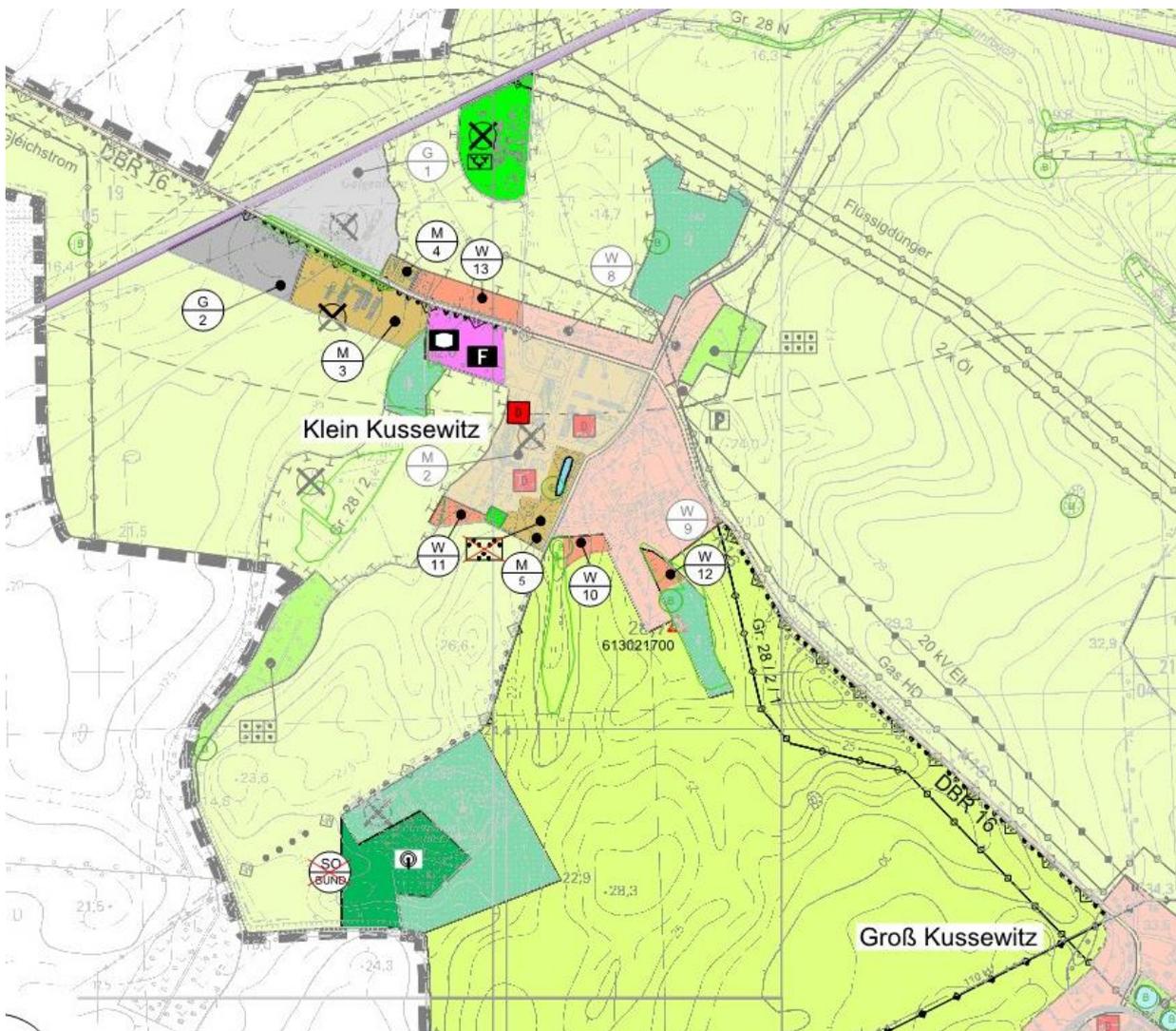


Abb. 5: Ausschnitt aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplans
(Quelle: ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB)

Grünflächen, Wald und Flächen für die Landwirtschaft

- Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche der Zweckbestimmung Golfplatz südlich von Klein Kussewitz bis nordwestlich von Groß Kussewitz wird als

landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dies entspricht der gegenwärtigen Nutzung. Für einen Golfplatz bestehen keine Planungsabsichten.

- Die Gewerbefläche G2 entfällt. Es bestehen keine Entwicklungsabsichten für den brachliegenden alten Gewerbestandort. Ein Großteil der Gebäude wurde bereits abgerissen. Für die Fläche besteht ein Altlastenverdacht. Da Klein Kussewitz über verkehrstechnisch besser angeschlossene Flächenreserven für die Ansiedelung von Gewerbe verfügt, wird die Fläche in eine Grünfläche der Zweckbestimmung naturbelassene Grünfläche umgewandelt und als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt werden.

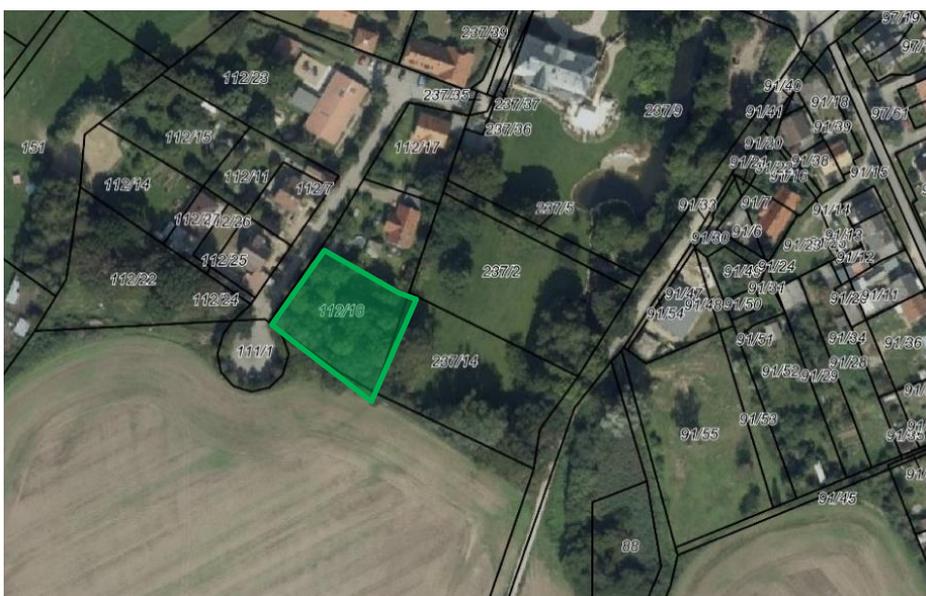
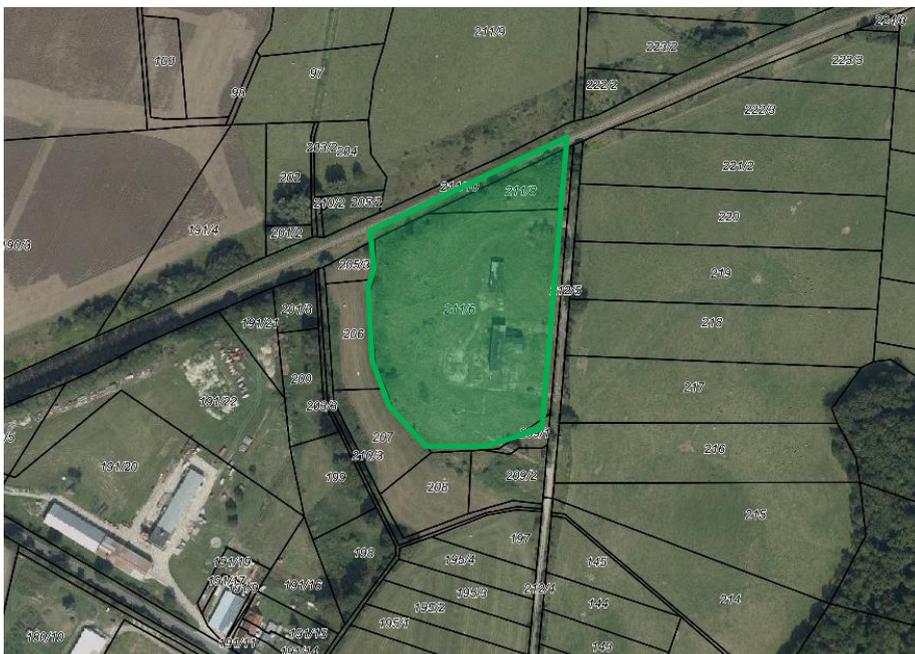


Abb. 6 + 7: Luftbilder mit Grünflächen (Quelle: GeoPortal.MV vom 27.08.2021) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbH

Das Sondergebiet SO BUND entfällt. Es ist keine Wiederaufnahme der Nutzung vorgesehen. Das Gebiet dient lediglich als Standort für den Funkturm. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird in Waldfläche geändert. Die Gemeinde Bentwisch beabsichtigt in diesem Bereich Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 *Gewerbegebiet westlich der Ortsumgehung und nördlich des Hanse-Center* durchzuführen. Die baulichen Anlagen werden zurückgebaut und entsiegelt, die Waldflächen dauerhaft gesichert und im westlichen Bereich erweitert durch Sukzession mit Initialbepflanzung.



Abb. 8: Luftbild Waldfläche, ehemals SO BUND (Quelle: GeoPortal.MV vom 19.10.2021) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Flächen für den Gemeinbedarf

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist im Süden der Dorfstraße eine Grünfläche der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Auf dieser Fläche soll ein neuer Standort für die Kindertageseinrichtung und die Feuerwehr entstehen. Die Fläche soll nunmehr als Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung Feuerwehr und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen ausgewiesen werden.



Abb. 8: Luftbild mit Fläche für den Gemeinbedarf (Quelle: GeoPortal.MV vom 27.08.2021) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbH

Wohnbauflächen und Mischgebietsflächen

Im Norden der Dorfstraße, in Ergänzung der Wohnbaufläche W 8 entsteht die Wohnbaufläche W 13. Damit nutzt die Gemeinde ihre Flächenreserven für ein neues Baugebiet entlang bestehender Siedlungsstrukturen. Das Gebiet verbindet die Wohngrundstücke nördlich der Gemeinde mit dem Gewerbegebiet. Ein kleiner Teilbereich des Gewerbegebietes G 1 wird dabei in die Mischgebietsfläche M 4 umgewandelt und stellt einen nutzungsverträglichen Übergang vom bestehenden Gewerbe zu den geplanten Wohnbauflächen dar. Entsprechend der örtlichen Bebauungsstruktur können hier ca. 10 Wohneinheiten entstehen, da von einer straßenbegleitenden Bebauung auf einer Länge von 200 m auszugehen ist.

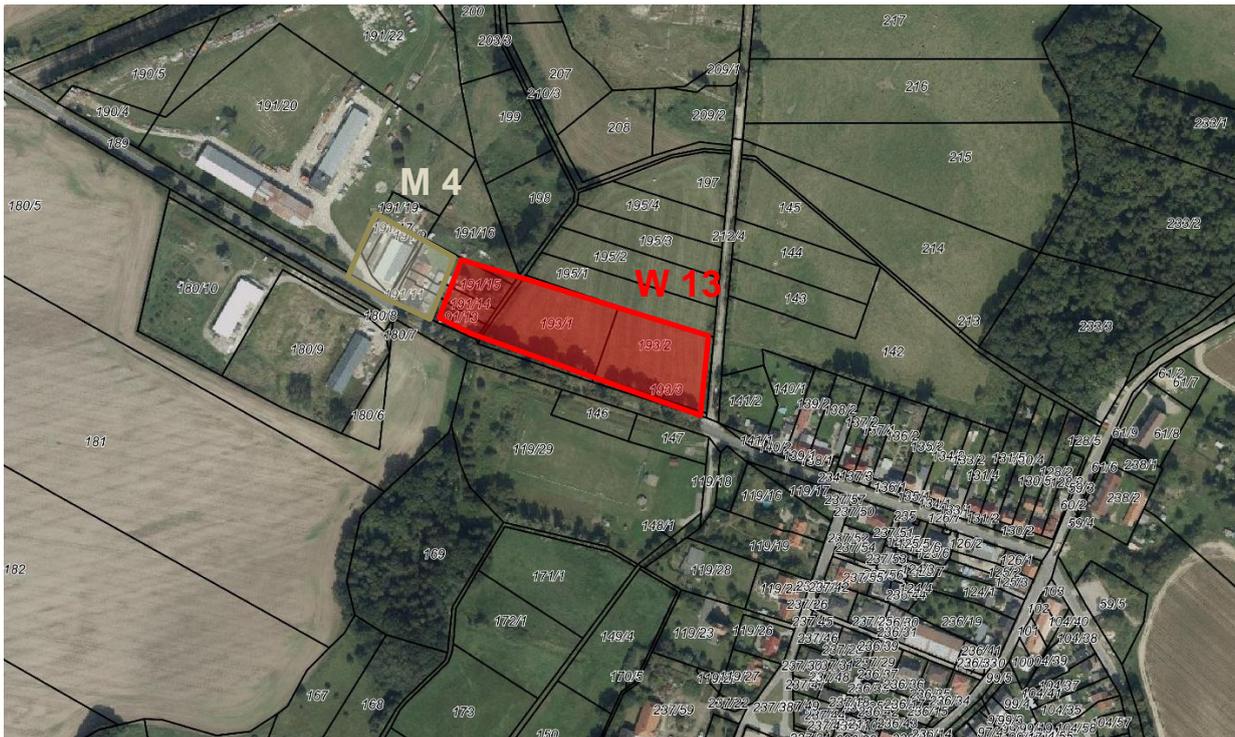


Abb. 9: Luftbild mit Wohnbaufläche W 13 und Mischgebiet M 4
(Quelle: [GeoPortal.MV](#) vom 27.08.2021) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Die Flächen W10, W11 und W 12 werden als neue Wohnbauflächen ausgewiesen und runden damit die Bebauungsstruktur der Dorfkante ab. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz, hier sollen 3 Wohngrundstücke entstehen.



Abb. 10: Luftbild mit Wohnbaufläche W10, W 11, W 12 und Mischgebiet M 5 (Quelle: [GeoPortal.MV](#) vom 27.08.2021) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Die Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage im Bereich des Gutsparks entfällt, jedoch soll der Gutspark als solcher erhalten bleiben. Die Mischgebietsfläche dient der Weichenstellung einer weiteren baulichen Entwicklung des Gutsparks z.B. durch das Gutshaus ergänzende Nebenanlagen und Nutzungen, die sich in die Grünflächen einfügen und den Parkcharakter erhalten.

Die Gewerbefläche G3 südlich der Dorfstraße im Westen der Gemeinde Klein Kussewitz, soll in die Mischgebietsfläche M 3 umgewandelt werden. Hier können sich Kleingewerbe, besondere Wohnformen oder infrastrukturelle Einrichtungen ansiedeln. Die Entwicklung von potenziell 24 Wohneinheiten leitet sich aus der Annahme im SUR-ER von 15-20 WE/ha, einer Flächengröße von 2,78 ha sowie eines Anteils von 50 % für Wohnnutzung aufgrund der festgelegten Mischnutzung ab.



Abb. 11: Luftbild mit Mischgebiet M 3 und Gewerbefläche G 2 (Quelle: GeoPortal.MV vom 27.08.2021) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Gewerbeentwicklung

Die Gewerbefläche G 2 aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entfällt zugunsten einer Grünfläche, dafür wird eine neue Gewerbefläche in westlicher Erweiterung des Ortes ausgewiesen. Südwestlich der Dorfstraße und südöstlich der Bahngleise, ist das neue Gewerbegebiet verkehrstechnisch gut angeschlossen und rundet die Siedlungskante ab.

Flächenbilanz

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird die zukünftige Entwicklung von Klein Kussewitz durch maßvolle Erweiterungen gesichert.

Neue Nutzungsart	Größe der Flächen in ha² (ca. Angaben)	Bisherige Nutzungsart
Gewerbegebiet G2	2,50	Fläche für die Landwirtschaft
Mischgebiet M3	2,78	Gewerbegebiet
Mischgebiet M4	0,30	Gewerbegebiet
Mischgebiet M 5	1,26	Grünfläche Parkanlage
Wohnbaufläche W10	0,34	Golfplatz
Wohnbaufläche W11	0,34	Wald
Wohnbaufläche W12	0,33	Wald
Wohnbaufläche W13	1,10	Fläche für die Landwirtschaft
Maßnahmenfläche/ Grünfläche	2,78	Gewerbegebiet
Gemeinbedarfsfläche	1,70	Grünfläche/ Sportplatz
Landwirtschaftliche Fläche	103,33	Golfplatz
Wald	1,41 m ²	Fläche für die Landwirtschaft
Wald	2,20 m ²	Sondergebiet

Flächenbilanz (ca. Angaben)

Grünfläche neu	2,8 ha
Mischgebiet neu (M3, M4, M5)	4,4 ha
Gemeinbedarfsfläche neu	1,7 ha
Wohngebiet neu (W10, W11, W 12, W13)	1,9 ha
Gewerbegebiet (G2)	2,5 ha
Landwirtschaftliche Fläche	103,3 ha
Waldfläche	3,61 ha
Umfang der FNP-Änderungen	<u>120,21 ha</u>

1.6. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

1.6.1. Kontingentierung der Wohnbauentwicklung

2011 wurde der Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock herausgegeben, um die Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur-Entwicklung in Rostocks Umgebung gezielt zu lenken. Die Gemeinde Klein Kussewitz wurde zwecks Arrondierung in den Stadt-Umland-Raum aufgenommen. Für die Gemeinde wurde eine positive Einwohnerentwicklung (+ 238 Ew.) im Zeitraum von 1991 bis 2008 festgestellt. Dementsprechend wurden im selben Zeitraum 127 Wohnungen gebaut. In der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock für den Zeitraum 01/2017-12/2025 wurde ein Kontingent von 13 weiteren Wohneinheiten („Grundbedarf“) in der Gemeinde Klein Kussewitz festgesetzt. Ein Entwicklungskontingent „Privilegierung“ wurde nicht freigegeben, da es sich nicht um eine geeignete Ortslage handelt. Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft auf den festgesetzten Wohnbauflächen Raum für ca. 13 neue Wohneinheiten. Auf den Mischgebietsflächen können bis zu ca. 24 weitere Wohneinheiten entstehen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Weichen, um weitere Entwicklungspotentiale für Wohnraum im Gemeindegebiet auszuweisen. Diese Entwicklungsperspektiven gehen über den Zeitraum des SUR ER bis 2025 hinaus. Die Ausweisung neuer Baugebiete bildet die Entwicklungsperspektiven der Gemeinde für die nächsten 10 bis 15 Jahre ab. Daher entspricht die Ausweisung von insgesamt **37 Wohneinheiten** und Überschreitung des Wohnraumkontingents um 23 Wohneinheiten trotzdem den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die Überschreitungen können auf die Kontingentverteilung über das Jahr 2025 hinaus angerechnet werden.

Zusammenfassende Darstellung der zusätzlichen Wohnungsbaukontingente auf der Grundlage der 2. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplans

1.	Entwicklung eines neuen Wohngebietes nördlich der Dorfstraße in Klein Kussewitz – Wohnbaufläche W 13	10 WE
2.	Entwicklung einer neuen Wohnbaufläche zwischen Tannenweg und Tannenweg – Wohnbaufläche W 10	1 WE
3.	Entwicklung einer neuen Wohnbaufläche östlich „Am Gutshaus“ – Wohnbaufläche W 11	1 WE
4	Entwicklung einer neuen Wohnbaufläche östlich „Am Tannenweg“ – Wohnbaufläche W 12	1 WE
	Potential Neuausweisung	13 WE

6.	Umwandlung Gewerbegebiet G 3 in Mischgebiet M 3	24 WE
	Potential durch Gebietsumwandlung	24 WE
	Gesamtkontingente	<u>37 WE</u>

1.6.2. Erschließung

Klein Kussewitz ist durch seine Lage in der Nähe Rostocks sehr gut an den Nah- und Fernverkehr angebunden. Auch über den Seeweg bestehen Verbindungen ab dem Hafen Rostock.

Die Erschließung der neu ausgewiesenen Baugebiete ist durch bereits bestehende Straßen gesichert. Es sind lediglich Zufahrten zu den neuen Gebäuden herzustellen.

Der ÖPNV funktioniert über den nahen Bahnhof „Mönchhagen“ sowie zwei Bushaltestellen im Dorf. Der Bus fährt auf zwei Linien nach Rostock, Bentwisch, Mandelshagen, Groß Kussewitz sowie weitere kleinere Orte in der näheren Umgebung. Die Häufigkeit der Abfahrtszeiten ist jedoch äußerst eingeschränkt.

1.6.3. Ver- und Entsorgung

Elektrische Energie

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.

Trinkwasser und Schmutzwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgen im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz und werden über die EURAWASSER Nord GmbH gewährleistet.

Niederschlagswasser

Je nach Bodenverhältnissen soll das Regenwasser auf den Grundstücken versickert werden oder in entsprechende technische Entwässerungsanlagen abgeleitet werden. Sollte eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse nicht möglich sein, muss auch das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in die nächste Vorflut geleitet werden.

Telekommunikation

Der Bereich der Änderungen des Flächennutzungsplans kann an die Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom angeschlossen werden. 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.

Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall des Gebietes wird entsprechend der Satzung des Landkreises Rostock getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

1.6.4. Brandschutz

Die Gemeinde Klein Kussewitz verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt über Hydranten. Eine notwendige Erweiterung der Löschwasserkapazitäten wird im weiteren Verfahren geprüft.

1.6.5. Denkmalschutz

In Klein Kussewitz stehen insgesamt drei Objekte unter Denkmalschutz. Dazu zählen das Gutshaus und die sich anschließende Parkanlage. Das Baudenkmal wurde 1704 erstmals urkundlich erwähnt und diente damals als Sitz der Familie von Bülow. Über die Jahrhunderte fanden mehrere Besitzerwechsel und Modernisierungen, unter anderem im neugotischen Stil, statt. Nach einer umfassenden Sanierung wird das Gutshaus heute als Eventlocation und Hotel genutzt. Es schließt sich ein knapp zwei Hektar großer Landschaftsgarten mit altem Baumbestand und Badeteich an. Darüber hinaus steht ein Speichergebäude unter Denkmalschutz, welches zum Gutshausensemble gehört. Bei der Entwicklung der Gutshausanlage nach Süden ist darauf zu achten, dass den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird. Eine enge Abstimmung mit der Denkmalbehörde ist anzuraten.

Das dritte Objekt ist ein Silo von 1928, welches um 2000 zu einem Wohngebäude umgebaut wurde. Es befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches und wird somit von den Veränderungen nicht tangiert.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans keine Bodendenkmale bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

1.6.6. Altlasten/ Kampfmittel

Die aufgelassene Stallanlage im Bereich der Gewerblichen Baufläche G 3 (wird zu M3) (Gemarkung Klein Kussewitz Flur 1 Flurstück 180/3) ist entsprechend den Hinweisen des Umweltamtes des Landkreises Bad Doberan als Altlastenverdachtsstandort gekennzeichnet:

Bei Nutzungsänderung ist der Standort nach Schadstoffen zu untersuchen und gegebenenfalls nach Abstimmung mit den zuständigen Aufsichtsbehörden durch den Eigentümer des betroffenen Grundstücks zu sanieren.

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen vor Beginn von Bauarbeiten, eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

1.6.7. Immissionen

Die angrenzende Bahnlinie verursacht Lärmemissionen. Die geplante gewerbliche Bebauung wird diese jedoch gestaffelt abpuffern. Auch die Bundesstraße 105 ist für eine gewisse Lärmemission verantwortlich, aber durch die Entfernung von 650 m ist diese eher geringfügig.

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt.

1.6.8. Klimaschutz/ Klimaanpassung

Die Erweiterung der Siedlungsfläche der Gemeinde Bentwisch bedeutet auch eine weitere Versiegelung. Der höhere Niederschlagswasseranfall durch die zusätzliche Versiegelung, soll auf den ausreichend großen Grundstücken versickert werden. Ermöglicht wird dies durch die ausreichenden Freiflächen. Durch die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei. Eine großzügige Begrünung der Gebiete wirkt sich ebenso positiv auf das Kleinklima aus und wird die Versiegelung bestmöglich ausgleichen. Die Veränderung des Kleinklimas erfolgt innerhalb eines eng begrenzten Gebietes und bezieht sich auf minimale Temperaturerhöhungen innerhalb der versiegelten Flächen.

Des Weiteren werden die neuen Gebäude nach den neusten energieeffizienten Standards und rechtlichen Vorgaben umgesetzt und versorgt.

Damit sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Der Bereich der Änderungen des Flächennutzungsplans ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung.

1.6.9. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Naturschutzgebiete

Es sind keine Gebiete betroffen.

Nationalparke

Es sind keine Gebiete betroffen.

Landschaftsschutzgebiete

Es sind keine Gebiete betroffen.

Biosphärenreservate

Es sind keine Gebiete betroffen.

Naturparke

Es sind keine Gebiete betroffen.

Naturdenkmale

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Bereich der Änderungen des Flächennutzungsplans.

Europäisches Netzwerk Natura 2000

Es sind keine Gebiete betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Die gesetzlich geschützten Biotope sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen folgende gesetzlich geschützte Biotope im Bereich des Plangebietes:

Gehölzbiotope

DBR 05380 Naturnahe Feldgehölze

Das Biotop befindet sich südwestlich des Sportplatzes am Rande des Dorfes. Es ist umgeben von Acker- und Wiesenflächen und grenzt an einen Wassergraben. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

DBR 05408 Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

Das Biotop liegt inmitten einer Wiese nördlich des Dorfes und grenzt im Osten an ein Wäldchen an. Durch eine ausreichende Entfernung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

DBR 05378 Naturnahe Feldgehölze

Das Biotop beginnt innerhalb des Ortes und führt in südöstlicher Richtung nach außen auf einen Acker. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

DBR 05368 Naturnahe Feldgehölze

Das Biotop befindet sich südwestlich von Klein Kussewitz. Am östlichen Rand ist ein weiteres Biotop (DBR 05369) benachbart.

Die anderen Seiten sind umgeben von einer kleinen Wiese mit vereinzelt Baumgruppen, die den Rand zu einer Ackerfläche bilden. Durch eine ausreichende Entfernung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

DBR 05386 + DBR 05387 Naturnahe Feldhecken

Die beiden Heckenstreifen verlaufen nördlich und südlich der Dorfstraße am westlichen Ortsausgang. Jenseits der Hecken folgen eine Ackerfläche, als Lagerplatz genutzte Wiesen sowie bebauten Areale. Durch die direkte Lage an den zu verändernden Flächen sind mit Auswirkungen, ggf. auch mit Teilrodungen zwecks neuer Zufahrten zu rechnen.

Gewässerbiotope*DBR 05384 Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.*

Das Biotop liegt am Ortskern und grenzt zu zwei Seiten an Straßen. Das Gewässer gehört zu der Parkanlage des Gutshauses, welches direkt westlich danebensteht. Durch geplante Änderungen der Gutshausanlage ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

DBR 05377 Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

Das Gewässer beginnt am südlichen Ortsrand am Tannenweg. Nördlich ist eine kleine Wiese, westlich und östlich beginnt ein großes Ackerareal. Das Biotop setzt sich im Süden mit dem Feuchtbiotop DBR 05370 fort. Es ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen, da in unmittelbarer Nähe eine neue Wohnbaufläche festgelegt wird.

Feuchtbiotope*DBR 05370 Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe*

Das Feuchtbiotop schließt sich südlich an ein Kleingewässer (DBR 05377) am Ortsrand an. Zu den anderen Seiten grenzt eine große Ackerfläche an. Mit Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.

DBR 05369 Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede

Das Biotop ist umgeben von Wassergräben, die mehrfach verzweigen. Jenseits der Gräben folgt nordwestlich ein Acker, östlich eine Wiese und im Süden ein Einfamilienhausgebiet. Mit Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.

Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans und der näheren Umgebung vorhanden.

Küsten- und Gewässerschutz

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Die Bereiche der Änderung des Flächennutzungsplans liegen außerhalb des Gewässerschutzstreifens.

Trinkwasserschutz

Die Bereiche der Änderung des Flächennutzungsplans liegen außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Schutz der Alleen, des Waldes und gesetzlich geschützter Bäume

Laut Naturschutzausführungsgesetz M-V vom 23. Februar 2011 sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Entlang der im Bereich der Änderungen des Flächennutzungsplans gelegenen Verkehrsflächen (nördlich und südlich der Dorfstraße) beginnt eine Allee bzw. Alleebestandteile. In der verbindlichen Bauleitplanung, insbesondere der Festsetzung von Zufahrten und Baugrenzen, sind die Baumstandorte mit ihren geschützten Trauf- und Wurzelbereiche zu berücksichtigen.

Die Wohnbaufläche W12 ist parkartig mit alten Bäumen bewachsen. Inwieweit die Bäume gefällt werden können und die Fläche baulich genutzt werden kann, ist im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu überprüfen.

Geschützte Arten

Neben den besonders geschützten Biotoptypen gibt es einzelne Pflanzen- und Tierarten, die nach nationalen und/oder internationalem Recht einen besonderen Schutz genießen. Planungsrelevante Daten zu den geschützten Pflanzen- und Tierarten liegen derzeit nicht vor.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplans) wird ggf. eine Biotopkartierung mit der Erfassung der geschützten Arten erfolgen, um eine mögliche Beeinträchtigung ausschließen zu können.

Bentwisch,
