

Übersichtsplan

## Begründung

zur

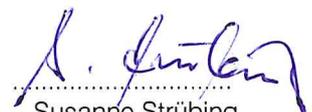
### 1. Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 6

für den Motelstandort an der (ehemaligen) B 105  
am nordöstlichen Ortsteil von Bentwisch

der Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.02.2017

  
Susanne Strübing  
Bürgermeisterin

## Inhalt

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich der 1. Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans	4
1.3	Planunterlage	4
<b>2</b>	<b>AUFSTELLUNGSVERFAHREN</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>RECHTSNATUR DER 1. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
4.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
4.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
4.3	Angaben zum Bestand	7
<b>5</b>	<b>ÄNDERUNGSINHALTE</b>	<b>8</b>
5.1	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	8
5.2	Der besondere Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)	8
5.3	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
5.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	8
5.5	Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	9
<b>6</b>	<b>TEILAUFBEBUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>10</b>
8.1	Vorbemerkungen	10
8.2	Beschreibung der Planung; Planungsvorgaben	10
8.3	Umweltschutzziele und übergeordnete Planungen	11
8.3.1	Abgrenzung von Untersuchungsraum und -Umfang	13
8.4	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	13
8.4.1	Schutzgut Mensch	13
8.4.2	Schutzgut Boden und Klima	14
8.4.3	Schutzgut Grundwasser	14
8.4.4	Schutzgüter Pflanzen/ Biologische Vielfalt	15
8.4.5	Schutzgut Fauna bzw. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse	16
8.5	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	16
8.6	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich	17
8.6.1	Kurzbeschreibung der Eingriffe	17
8.6.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
<b>9</b>	<b>ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>23</b>
10.1	Bodenordnende Maßnahmen	23
10.2	Verträge	24
10.3	Kosten und Finanzierung	24
<b>11</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE</b>	<b>24</b>

## 1 PLANUNGSANLASS

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch hat am 30.04.2009 die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 6 „für den Motelstandort an der B 105 am nordöstlichen Ortsteil von Bentwisch“ beschlossen.

Laut Aufstellungsbeschluss werden mit der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans folgende Planungsziele angestrebt:

- Anbindung des VE-Plangebietes Nr. 6 an die gemeindliche Infrastruktur,
- Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der bisherigen öffentlichen Grünfläche „naturnahe Parkanlage“ südlich der Straße „An der Hasenheide“ im Bereich des jetzigen Fußweges,
- Herstellung einer Fahrverbindung für den Anliegerverkehr zwischen der Straße „Am Sportplatz“ und der Straße „An der Hasenheide“,
- Sicherung der Erschließung für eine künftige Bebauung als nördlicher Abschluss der Straße „Am Sportplatz“.

Im Planungsverlauf hat sich weiterer Änderungsbedarf am Vorhaben- und Erschließungsplan herausgestellt. So beabsichtigt der Vorhabenträger die Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses auf der Südseite der Straße „An der Hasenheide“ westlich des die Grünfläche querenden Fußweges. Der Standort ist im Vorhaben- und Erschließungsplan als öffentliche Grünfläche „naturnahe Parkanlage“ festgesetzt. Da eine funktionale Verbindung mit dem Hotel- und Gastronomiebetrieb nicht unmittelbar besteht bzw. nicht dauerhaft hergestellt werden soll, wird diese Fläche aus dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans herausgelöst. Die planungsrechtliche Beurteilung des geplanten Vorhabens erfolgt zukünftig auf der Grundlage von § 34 BauGB. Insoweit ist die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans gleichsam auch eine Teilaufhebung.

Weiterhin hat sich herausgestellt, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, aufgrund verschiedener Umstände nicht vollständig umgesetzt wurden. Ein Grund hierfür ist der umfangreiche Bestand an unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche südlich der Straße „An der Hasenheide“. Hier sollte gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 des Vorhaben- und Erschließungsplans eine geschlossene Bepflanzung aus standort-heimischen Gehölzen angelegt werden.

Weiterhin war vorgesehen, entlang des öffentlichen Straßenraums der Straße „An der Hasenheide“ im Abstand von < 8 m heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 7). Diese Baumpflanzungen sind ebenfalls nicht umgesetzt worden.

Da durch die Herauslösung einer Grünfläche aus dem Plangebiet eine weitere Ausgleichsfläche verloren geht und durch die Festsetzung der Verkehrsfläche ein neues Ausgleichsfordernis entsteht, wurde eine Neubilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Die verbliebene Grünfläche südlich der Straße „An der Hasenheide“ und östlich des Fußweges soll, unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes, mit standort-heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Das verbliebene Ausgleichsdefizit soll von einem Ökokonto abgebucht werden.

Auch hat sich herausgestellt, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan mit einer Breite von 18,50 m festgesetzte Verkehrsfläche für die Straße „An der Hasenheide“ wesentlich breiter ist als der tatsächliche Straßenraum mit einer Breite von ca. 9,50 m bzw. das Straßengrundstück mit einer Breite von ca. 12,50 m. Die festgesetzte Verkehrsfläche greift auf der Nordseite bereits in das Vorhabengrundstück ein. Dieser Geländestreifen soll im Rahmen der Planänderung zukünftig dem Hotel zugeschlagen werden.

Auf der Stellplatzfläche westlich des Hotelgebäudes setzt der Vorhaben- und Erschließungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche fest, die baulich bisher nicht in Anspruch genommen wurde und zukünftig auch nicht erforderlich ist. Die überbaubare Grundstücksfläche kann daher entfallen. Demgegenüber sind am westlichen Rand der Stellplatzfläche Garagen und Nebengebäude errichtet worden. Die Nutzung einer Teilfläche des Plangebietes für Garagen und Nebenanlagen soll im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend festgesetzt werden.

## **1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans**

Die Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 6 umfasst alle Flächen auf der Südseite der für die Straße „An der Hasenheide“ festgesetzten Verkehrsfläche. Darüber hinaus umfasst die Planänderung eine Teilfläche dieser Verkehrsfläche auf der Nordseite sowie einzelne Festsetzungen auf der Stellplatzfläche, westlich des Hotelgebäudes. Bei der Planänderung handelt es sich insoweit um eine *unselbständige* Änderung.

## **1.3 Planunterlage**

Planunterlage ist ein Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6, rechtskräftig seit 04.10.1995 in abgeschwächter Form.

## **2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Gemeindevertretung hat am 30.04.2009 beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 zu ändern. Der Beschluss zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 6 ist am 29.04.2015 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) sowie durch Aushang in der Zeit vom 29.04.2015 bis zum 15.05.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sollte laut Beschluss vom 30.04.2009 ursprünglich im vereinfachten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, geändert werden. Aufgrund der seit dem Aufstellungsbeschluss hinzukommenden Änderungsinhalte (siehe Abschn. 1.1), insbesondere durch die Teilaufhebung des Plans und die Neubilanzierung der Eingriffe, ist das vereinfachte Verfahren nicht mehr anwendbar. Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 6 soll daher im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung geändert werden.

Am 08.04.2015 hat die Gemeindevertretung den Vorentwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans als weitere Arbeitsgrundlage bestätigt.

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 15.05.2015 bis zum 15.06.2015 im Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20, 18182 Gelbensande, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit ist am 29.04.2015 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) sowie durch Aushang in der Zeit vom 29.04.2015 bis zum 15.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit Schreiben vom 19.05.2015 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert worden.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2016 bis zum 04.10.2016 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 18.08.2016 bis zum 02.09.2016 durch Aushang sowie am 18.08.2016 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Am 02.02.2017 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geprüft und abgewogen und den Satzungsbeschluss über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 6 gefasst.

### **3 RECHTSNATUR DER 1. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS**

Rechtsgrundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Zeitpunkt der Planaufstellung war das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).

Nach § 7 „Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan“ Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG konnte die Gemeinde durch Satzungen die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, die nicht bereits nach den §§ 30, 31 und 33 bis 35 des Baugesetzbuchs zulässig waren. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 wurde am 02.06.1994 von der Gemeinde als Satzung beschlossen und ist nach Plangenehmigung am 04.10.1995 in Kraft getreten.

Rechtsgrundlage für die 1. Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist § 12 des Baugesetzbuchs in der aktuellen Fassung (siehe Abschn. 4.1). Danach kann die Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen. Da bei Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans stets die jeweils aktuelle Fassung des BauGB anzuwenden ist, ist die 1. Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 6 von seiner Rechtsnatur her ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB. Die entsprechenden Regelungen in § 12 BauGB sind daher auf die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans anzuwenden.

## **4 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **4.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen**

*Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344)

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

## 4.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

### Ziele der Raumordnung

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

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

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

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

Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie dessen Teilaufhebung reagiert auf innergemeindliche Entwicklungen und berücksichtigt gleichzeitig aktuelle Anforderungen des Vorhabens. Auswirkungen auf andere Gemeinden, die ein gesondertes Kooperations- und Abstimmungserfordernis erfordern, bestehen nicht.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock sind für die Gemeinde Bentwisch folgende raumordnerische Vorgaben enthalten:

- die Siedlungsachse Rostock-Rövershagen,
- ein Tourismusedwicklungsraum,
- ein Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie westlich der OU der B 105,
- ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- Trassen für den überregionalen Verkehr (B 105) und des großräumigen Schienennetzes (Strecke Rostock-Stralsund),
- das Eignungsgebiet für Windenergieanlagen Nr. 17, östlich von Klein Bentwisch,
- überörtliche Leitungstrassen der Ver- und Entsorgung.

Von den dargestellten raumordnerischen Zielen und Grundsätzen ist die Lage des Vorhabens im Tourismusedwicklungsraum für die Planänderung relevant. In den Tourismusedwicklungsräumen sollen die vorhandenen Potenziale nachfragegerecht ausgebaut werden. Weitere Beherbergungseinrichtungen sollen in Anbindung an Siedlungen und an vorhandene oder zu schaffende touristische Infrastrukturangebote entwickelt werden. Zur Erschließung der Landschaft soll der Ausbau des touristischen Wegenetzes beitragen. (G 3.1.3 (4)).

Mit der Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 6 wird auf geänderte Entwicklungen reagiert. Ein Ausbau von Beherbergungskapazitäten ist nicht vorgesehen. Weitere raumordnerische Vorgaben sind daher nicht zu berücksichtigen.

## Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im jetzigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentwisch ist für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“ dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 und mithin seine Änderung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

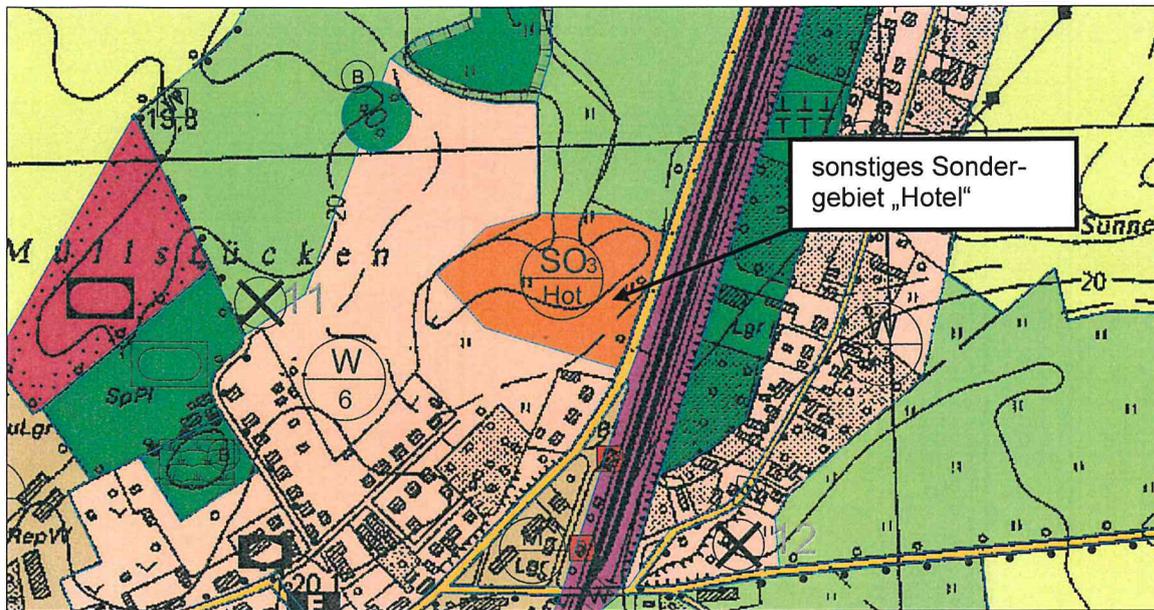


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentwisch

### **4.3 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet befindet sich westlich der Landesstraße 182 und wird über die Straße „An der Hasenheide“ erschlossen. Westlich grenzt das Wohngebiet „Hasenheide“ an den Standort an. Im Süden befindet sich das Eigenheimgebiet „Am Sportplatz“, im Norden grenzen Ackerflächen an.

Bis auf die zum Teil nicht vollständig hergestellten Ausgleichsmaßnahmen, ist das Vorhaben komplett umgesetzt worden. Der Hotel- und Gastronomiebetrieb wurde im Jahre 1996 errichtet und die notwendigen Stellplätze sowie das Regenrückhaltebecken hergestellt.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Verkehrsfläche ist nicht vollständig für die Herstellung der Straße „An der Hasenheide“ in Anspruch genommen worden. Die Fahrbahn wurde entgegen der ursprünglichen Planung von 10,50 m auf 5,50 m verringert. Der auf der Nordseite vorgesehene Gehweg ist nicht hergestellt worden. Auch die Straßenbaumpflanzungen wurden nicht realisiert.

Die südlich der Straße „An der Hasenheide“ vorgesehenen Pflanzungen auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen „naturnahe Parkanlagen“ wurden wegen des Bestandes an unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen bisher noch nicht ausgeführt.

Auf der festgesetzten Stellplatzfläche westlich des Hotelgebäudes sind Nebengebäude errichtet worden. Die dort festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist demgegenüber baulich nicht in Anspruch genommen worden.

## **5 ÄNDERUNGSINHALTE**

### **5.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Westlich des Hotels ist im Vorhaben- und Erschließungsplan eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB mit der Zweckbestimmung „St“ für Stellplätze festgesetzt worden. Neben den Stellplätzen sind am westlichen Rand dieser Fläche auch Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO errichtet worden. Im Rahmen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist diese Fläche mit Planzeichen 15.14 PlanzV abgegrenzt und mit der Zweckbestimmung „Ga“ für Garagen und „Ne“ für Nebenanlagen festgesetzt worden. Damit wird eine bereits eingetretene bauliche Entwicklung im Rahmen der Planänderung berücksichtigt. Die Einordnung von Nebengebäuden ist an dieser Stelle städtebaulich unbedenklich.

### **5.2 Der besondere Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist für das jetzige Hotel (ursprünglich Motel) ein besonderer Nutzungszweck nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt worden. Durch die Verringerung der festgesetzten Verkehrsfläche auf das tatsächlich notwendige Maß, verbleibt auf der Nordseite der Straße „An der Hasenheide“ ein ca. 400 m<sup>2</sup> großer Geländestreifen, der in das Hotelgrundstück eingreift. Dieser Geländestreifen wird im Rahmen der Planänderung dem festgesetzten Motel zugeordnet.

### **5.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im Rahmen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 6 ist eine Verkehrsfläche als Verbindung zwischen der Straße „An der Hasenheide“ und „Am Sportplatz“ festgesetzt worden. Die Verkehrsfläche hat eine Breite von 6 m und kann daher als Zweirichtungsfahrbahn ausgebildet werden. Mit der Verkehrsfläche wird eine Erschließung der südlich angrenzenden, noch unbebauten Flächen ermöglicht. Im Rahmen der Planverwirklichung sind bauliche und organisatorische Maßnahmen, auch außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans vorzusehen, die eine Durchfahrt für den allgemeinen Verkehr einschränkt oder unterbindet, um die jetzigen Anlieger der Straße „Am Sportplatz“ nicht durch zusätzlichen Durchgangsverkehr zu belasten.

Im Bereich der Einmündung der L 182/Straße „An der Hasenheide“ ist eine 40 m<sup>2</sup> große Fläche ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzt worden. Die Festsetzung der Verkehrsfläche basiert auf der tatsächlichen Abgrenzung des Straßengrundstücks (Flurstück 121/5).

### **5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist außerhalb der Leitungsrechte eine geschlossene Bepflanzung aus standort-heimischen Gehölzen folgender Qualitäten anzulegen:

Es sind je 1,5 m<sup>2</sup>/ ein Gehölz in Artengruppen mit 4-6 Stück einer Art gemäß Pflanzenliste anzupflanzen.

Pflanzenliste:

Prunus spinosa  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Rhamnus frangula  
Viburnum opulus  
Rosa rubiginosa  
Rosa canina  
Salix caprea

Schlehe  
Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Faulbaum  
Gemeiner Schneeball  
Wein-Rose  
Hunds-Rose  
Sal-Weide

Diese Festsetzung entspricht, in etwas modifizierter Form, der bereits im wirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Festsetzung. Gegenüber dem wirksamen Plan werden nunmehr die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen von der Bepflanzung ausgenommen. Außerdem wird die Fläche nicht mehr wie bisher als öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

### **5.5 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mehrere Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt worden. Das betrifft eine Abwasser-Freigefälleleitung DN 200 PVC an der östlichen Seite der Fläche, verlaufend in Nord-Süd-Richtung. Die Leitung verläuft weiter im Fahrbahnbereich der Straße „An der Hasenheide“ in westliche Richtung und dann zum Abwasserpumpwerk, welches sich südlich angrenzend an das Plangebiet befindet.

Mehrere Stromleitungen queren die Fläche sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West Richtung. Das betrifft sowohl Nieder- als auch Mittelspannungsleitungen. Die Leitungen führen von und zur Trafostation „Bentwisch Hasenheide“.

Für alle genannten Leitungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan Flächen festgesetzt worden, die mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belasten sind.

Zu den vorhandenen Stromleitungen sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Der Mindestabstand zwischen Stammachse von Gehölzen und Rohraußenwand der vorhandenen Abwasserleitung muss 2,50 m betragen. Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m stimmen wir nicht zu.

## **6 TEILAUFBEBUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll auf einer ca. 740 m<sup>2</sup> großen Fläche aufgehoben werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses auf der Südseite der Straße „An der Hasenheide“ westlich des die Grünfläche querenden Fußweges. Der Standort ist im Vorhaben- und Erschließungsplan bisher als öffentliche Grünfläche „naturnahe Parkanlage“ festgesetzt. Da eine funktionale Verbindung mit dem Hotel- und Gastronomiebetrieb nicht unmittelbar besteht bzw. nicht dauerhaft hergestellt werden soll, wird diese Fläche aus dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans herausgelöst. Die planungsrechtliche Beurteilung des geplanten Vorhabens erfolgt zukünftig auf der Grundlage von § 34 BauGB. Insoweit ist die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans gleichsam auch eine Teilaufhebung.

Die aufzuhebende Fläche ist im Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Planzeichen 15.13 in roter Darstellung umgrenzt worden. Der neue Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde ebenfalls mit Planzeichen 15.13 in blauer Darstellung festgesetzt.

## **7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Das Vorhaben ist an die in der Straße „An der Hasenheide“ liegenden Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

## **8 UMWELTBERICHT**

### **8.1 Vorbemerkungen**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 6 in der Gemeinde Bentwisch wird daher für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode verlangt werden kann.

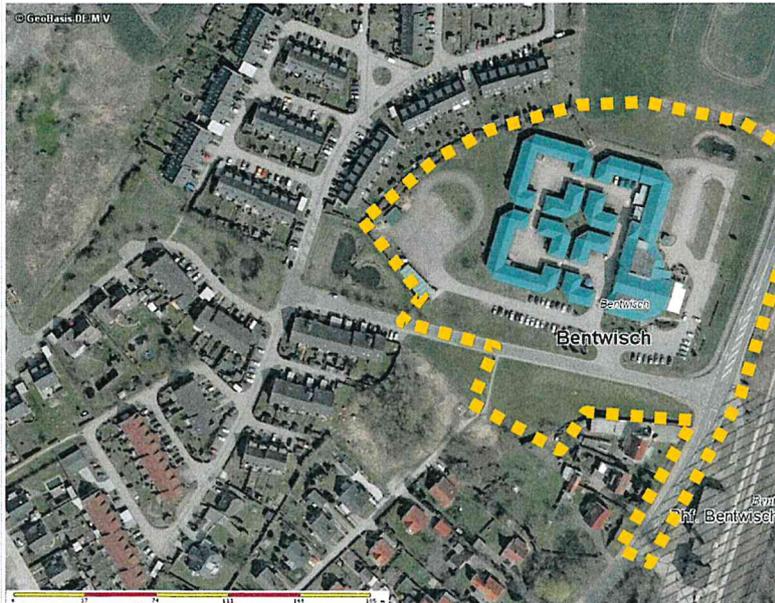
Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren. Zunächst wird der heutige Zustand des Raumes beschrieben, dazu gehören die naturräumlichen und geologischen Grundlagen, die klimatischen und hydrologischen Verhältnisse, die Pflanzen- und Tierwelt, incl. der biologischen Vielfalt und das Landschaftsbild. Die Schutzgüter werden nach ihrer Bedeutung bewertet. Anschließend werden die bei der Umsetzung der Änderung des B-Planes entstehenden Auswirkungen untersucht und geprüft, ob sich daraus erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft ergeben. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Prüfung dar.

### **8.2 Beschreibung der Planung; Planungsvorgaben**

#### Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch hat beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 zu ändern. Ziel der Planänderung ist die Ausweisung einer Verkehrsfläche als Verbindung der Straßenanlage „Am Sportplatz“ und „An der Hasenheide“. Gleichzeitig ist auf der Südseite der Straße „An der Hasenheide“ von Seiten des Vorhabenträgers die Errichtung eines Wohngebäudes auf einer bisher als Grünfläche festgesetzten Fläche geplant. Die vorgenannten Änderungen machen eine Neubilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Die für die Errichtung des Wohngebäudes vorgesehene Fläche wird aus dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans herausgelöst (Teilaufhebung des Plans). Die geplante Straßenverbindung ist als Verkehrsfläche im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt worden. Die für die Straße „An der Hasenheide“ bereits festgesetzte Verkehrsfläche ist an das bestehende Straßengrundstück angepasst worden. Die verbliebene Grünfläche südlich der Straße „An der Hasenheide“ ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden. Hier sollen gemäß Neubilanzierung und unter Beachtung des vorhandenen Leitungsbestandes, Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden. Für die an der westlichen Grenze des Vorhabengrundstücks hergestellte Nebengebäude ist eine entsprechende Fläche im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt worden. Im Gegenzug entfällt die auf der Stellplatzfläche festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, die baulich nicht in Anspruch genommen wurde.



Geltungsbereich der  
1. Änderung und Teilaufhebung  
V-E Plan Nr. 06

### 8.3 Umweltschutzziele und übergeordnete Planungen

#### Fachgesetze

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten gilt die Bundesartenschutzverordnung -BArtSchV vom 16.02.2005 (zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 21.1.2013) in der jeweils gültigen Fassung.

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Anlage) nachvollziehbar dargestellt. Im Bebauungsplan werden die Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen rechtsverbindlich geregelt.

Die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB dient dem Ziel der Verringerung von zusätzlichem Flächenverbrauch und der Begrenzung der Bodenversiegelung. Das Ziel, die Bodenversiegelung zu minimieren, wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

#### Fachplanungen

##### *Regionales Raumentwicklungsprogramm*

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg-Rostock (RREP) ist in der Gemeinde Bentwisch ein Tourismusentwicklungsraum und ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

##### *Flächennutzungsplan*

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im jetzigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentwisch ist für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“ dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 und mithin seine Änderung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).



### 8.3.1 Abgrenzung von Untersuchungsraum und -Umfang

Mit der Verkleinerung des Geltungsbereiches / Verkleinerung der Grünfläche und der neuen Straßenplanung bleiben folgende Schutzgüter unberührt:

- Schutzgut Oberflächenwasser
- Schutzgut Landschaftsbild
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

## 8.4 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

### 8.4.1 Schutzgut Mensch

#### *Bestandsaufnahme/ Vorbelastung*

Das Plangebiet umfasst eine bestehende Motel-Anlage mit dem dazugehörigen ganztägigem Übernachtungs- und auch Restaurantbetrieb. Die Hauptverkehrsbelastung liegt zwischen dem Kreuzungsbereich an der Landesstraße L182 „Stralsunder Straße“ und der Motelfahrt. Die Straße „Am Sportplatz“ ist aktuell als Sackgasse eine sehr beengte Erschließungstrasse der Anlieger.

#### *Prognose der Umweltauswirkungen*

Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine Verbindung zwischen der Straße „Am Sportplatz“ und der Straße „An der Hasenheide“ hergestellt werden. Dadurch könnten im Rahmen einer baulichen Verdichtung innerörtliche Baulandreserven aktiviert werden. Die Nutzung dieser Straßenverbindung wäre auch für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge möglich.

Dennoch könnte es für die Anwohner der Straße „Am Sportplatz“ zu höheren Verkehrsbelastungen kommen, da die neue Anbindung / Öffnung auch eine kurze Verbindung von der Landesstraße L182 „Stralsunder Straße“ nach Bentwisch bieten würde. Eine Minderung könnte durch die Betonung der Aufenthaltsfunktion als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg oder durch die Aufpflasterung im Einmündungsbereich an die Straße „An der Hasenheide“ erreicht werden. In Betracht kommen auch bauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen zu einer teilweisen Einbahnstraßenregelung.

Dies könnte durch eine Beruhigung der neuen Straßenverbindung durch Betonung der Aufenthaltsfunktion gemindert werden. Erreicht werden könnte dieses Ziel z.B. durch die Gestaltung einer Mischverkehrsfläche ohne abgetrennten Fußweg oder auch den Anbindungs- bzw. Einmündungsbereich an die Straße „An der Hasenheide“ durch Aufpflasterungen unattraktiv für den Durchgangsverkehr zu machen.

Zusammenfassend können mittlere Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die Anwohner der Straße „Am Sportplatz“ (im südlichen Bereich) durch das vermutlich erhöhte Verkehrsaufkommen prognostiziert werden.

#### Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Erhöhte Verkehrsbelastungen	Keine, nur Empfehlungen in der Begründung, Durchführung im Rahmen der Planverwirklichung

## 8.4.2 Schutzgut Boden und Klima

### *Bestandsaufnahme/Vorbelastung*

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 wurde in seiner Baulichkeit gemäß den Festsetzungen umgesetzt.

Zusätzliche Versiegelungen hat es mit dem Ausbau eines beleuchteten Fußweges nachträglich innerhalb der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gegeben. Der Bedarf wird mit der fußläufigen Anbindung der Anwohner des Wohngebietes „Hasenheide“ an das Ortszentrum entstanden sein.

Versiegelte Flächen produzieren mehr warme Luft und beeinflussen das Mikroklima, über dem Fußweg wird es also auch jetzt schon geringfügig wärmer und trockener sein, als auf den seitlichen Rasenflächen. Das Großraumklima kann in der Betrachtung vernachlässigt werden.

### *Prognose der Umweltauswirkungen*

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen.

Mit der 1. Änderung der Satzung wird der versiegelte Fußweg zu einer Verkehrsstraße ausgebaut. Dadurch erhöht sich auch derjenige Flächenanteil der schneller warme und trockene Luftmassen entstehen lässt. Durch den Ausbau bzw. die Erweiterung einer bestehenden Trasse kann jedoch die Neuversiegelung minimiert werden. Gleichzeitig wird die restliche zusammenhängende Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für diese Zwecke nicht in Anspruch genommen. Demnach sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Klima zu erwarten.

### Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Neuversiegelung bzw. Verdichtung bisher unversiegelter Flächen	Begrenzung der Trasse innerhalb der Planzeichnung (Teil A)

## 8.4.3 Schutzgut Grundwasser

### *Bestandsaufnahme/ Vorbelastungen*

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers. Das Niederschlagswasser versickert flächig im Plangebiet.

Das Plangebiet hat ein nutzbares Grundwasserdargebot von >10.000 m<sup>3</sup>/d, und damit eine sehr hohe Bedeutung (Klasse 4). Die Grundwasserneubildung hat mit einem Durchschnittswert von >250 mm/a ebenso eine sehr hohe Bedeutung.

### *Prognose der Umweltauswirkungen*

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die 1. Änderung der Satzung nicht vorgesehen. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot. Die Grundwasserneubildung im Änderungsbereich wird aufgrund der zunehmenden Versiegelung durch die Straßenanbindung geringfügig herabgesetzt. Da die Versiegelung linear begrenzt ist, ist die Grundwasserneubildung nur geringfügig beeinträchtigt.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich mit der 1. Änderung der Satzung nur geringfügige Auswirkungen also eine geringe Beeinträchtigung auf das Schutzgut Grundwasser ergeben.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
keine	keine

**8.4.4 Schutzgüter Pflanzen/ Biologische Vielfalt**

*Bestandsaufnahme/ Vorbelastung*

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden nicht vollständig umgesetzt. Auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche südlich der Straße „An der Hasenheide“ sollte gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 des Vorhaben- und Erschließungsplans eine geschlossene Bepflanzung aus standortheimischen Gehölzen angelegt werden.

Weiterhin war vorgesehen, entlang des öffentlichen Straßenraums der Straße „An der Hasenheide“ im Abstand von < 8 m heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 7). Diese Baumpflanzungen sind ebenfalls nicht umgesetzt worden.

Die Einschätzung der Zielbiotope erfolgte auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999). Dabei werden nur die Biotope der Änderungsbereiche erwähnt.

**Biotoptypen mit geringer - mittlerer Bedeutung**

1. Ermittlung der Wertigkeit / Kompensationsflächenäquivalent des „Zielbiotopes“ auf der südlichen öffentlichen Grünfläche, des Ausgleichsdefizits und des neuen Eingriffs  
→ *Siedlungsgehölz mit Saumbereichen 13.1.1*
2. Ermittlung der Wertigkeit / Kompensationsflächenäquivalent des „Zielbiotopes“ der Straßenbäume parallel zur Erschließungsstraße sowie des Ausgleichsdefizits  
→ *Baumpflanzung 2.6*

Diesen Biotoptypen wird eine mittlere Bedeutung, Stufe 1,5 zugeordnet.

**Biologische Vielfalt**

Mit dem Kriterium Biotopverbund wird die ökologische Funktionsfähigkeit einer Fläche für notwendige großräumige Kontaktbeziehungen von Tierarten sowie einiger Pflanzenarten berücksichtigt und als Indikator für die Beurteilung des Schutzgutes biologischen Vielfalt genutzt. Die Vernetzungsfunktion ist gegeben, wenn Biotope nicht isoliert vorkommen, sondern derart vernetzt sind, dass sie für bestimmte Arten gut erreichbar sind. Nach der „Inseltheorie“ sind zahlreiche Populationen auf Dauer in ihrem Bestand bedroht, wenn sie zu stark isoliert sind, das heißt, kein genetischer Austausch möglich ist.

In den Änderungsbereichen (südlicher Bereich des Geltungsbereiches) sind intensiv gepflegte Siedlungsbiotope betroffen die sich zwischen Hauptverkehrsstraßen und dicht bebauten Einfamilienhausgebieten befinden.

*Prognose der Umweltauswirkungen*

**Biotope**

Da durch die Herauslösung einer Grünfläche aus dem Plangebiet eine weitere Ausgleichsfläche verloren geht und durch die Festsetzung der Verkehrsfläche ein neues Ausgleichserfordernis entsteht, machte sich eine Neubilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Die verbliebene Grünfläche südlich der Straße „An der Hasenheide“ und östlich des Fußweges soll, unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes, mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Die neuen Flächennutzungen konzentrieren sich auf den westlichen Teilbereich der Maßnahmenfläche, damit kann die restliche zusammenhängende östliche Maßnahmenfläche weiterhin dem Ausgleich dienen. Dort werden die ursprünglichen Gehölzgruppen angepflanzt. Durch die Nutzung siedlungsnaher Baulücken, können jedoch Flächen und Biotopstrukturen im weitläufigen Landschaftsbild geschont werden.

**Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen**

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verlust von Biotoptypen geringer-mittlerer Wertigkeit	Anpflanzung in Maßnahmenflächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz2 BauGB

**8.4.5 Schutzgut Fauna bzw. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse**

In Anwendung des europäischen Artenschutzrechts bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen sind gem. § 44 (5) BNatSchG folgende Verbotstatbestände bezüglich der in Anhang IV a aufgeführten Tierarten sowie der europäischen Vogelarten abzu prüfen:

- Tötungs-/Schädigungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG ): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, soweit die ökol. Funktion der vom geplanten Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr gewahrt ist;
- Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ): Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, soweit sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Durch den Ausbau eines bestehenden Fußweges und der angrenzenden Intensivrasenflächen zu einer Erschließungsstraße, lassen sich in diesem Lebensraum keine Tiergruppen vermuten, die hinsichtlich ihres Schutzstatus, „speziellen Anforderungen unterliegende Arten“ sind. Gemäß Merkblatt zur Bauleitplanung in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2012) ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nicht erforderlich.

**Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen**

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna, Flora	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
keine	keine

**8.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Bodenverlust → Grundwasserneubildung  
→ Mikroklimaerwärmung

Die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächeninanspruchnahme und die Vergrößerung von mikroklimatischen Erwärmungsbereichen sind von untergeordneter Bedeutung.

Biotope → Pflanzen und Tiere

Veränderungen von Biotopen oder die vollständige Beseitigung von Vegetationsbeständen haben hingegen immer auch Auswirkungen auf das Vorkommen von Tierarten an einem bestimmten Standort.

Es sind keine wertvollen Biotopstrukturen und damit auch keine Nahrungsbiotope betroffen. Die neuen Anpflanzungen in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bieten neue Nahrungs- und Lebensraumbiotope für die siedlungsnahen Tierarten.

## **8.6 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich**

Im Rahmen des Verfahrens ist gemäß § 1a BauGB zu prüfen, ob ausgleichspflichtige Eingriffstatbestände geschaffen werden. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden können.

In der ursprünglichen Satzung wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen und Eingriffsfolgen festgelegt sowie Kompensationsmaßnahmen festgeschrieben, die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter auf ein minimales Maß begrenzen sollen.

### **8.6.1 Kurzbeschreibung der Eingriffe**

Im Rahmen der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplan sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

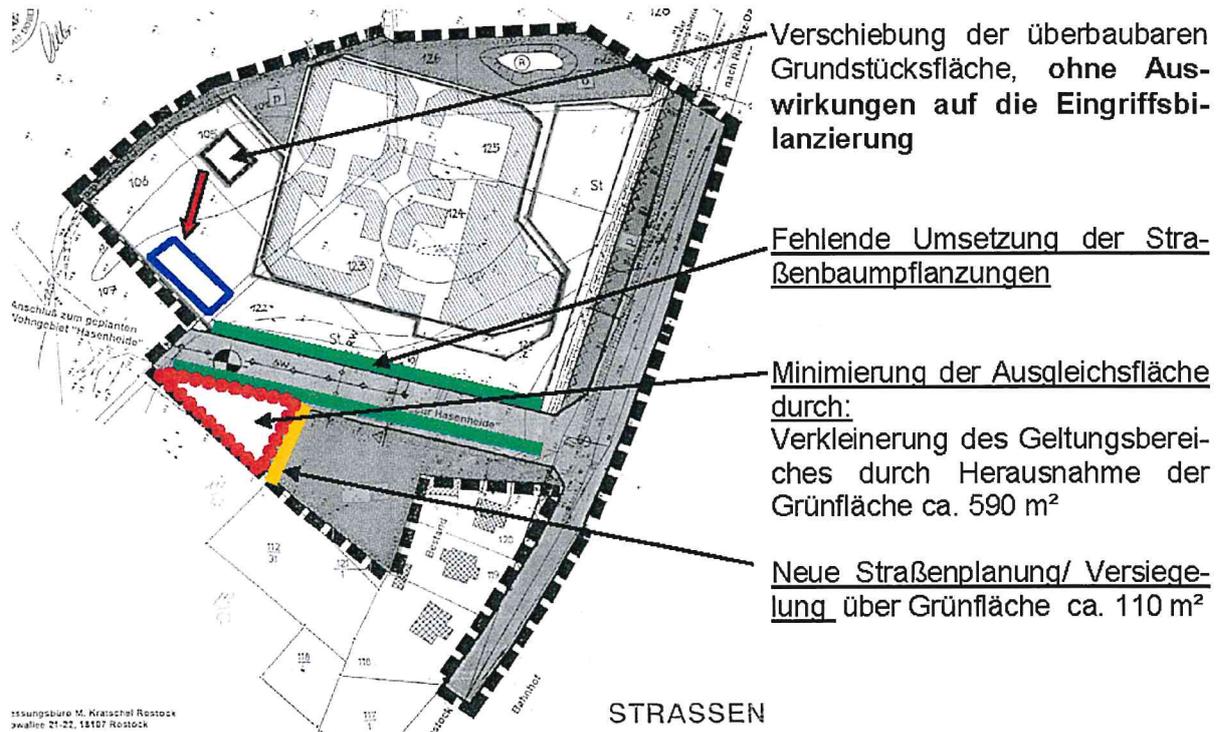
Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden nicht vollständig umgesetzt. Auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche südlich der Straße „An der Hasenheide“ sollte gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 des Vorhaben- und Erschließungsplans eine geschlossene Bepflanzung aus standortheimischen Gehölzen angelegt werden.

Weiterhin war vorgesehen, entlang des öffentlichen Straßenraums der Straße „An der Hasenheide“ im Abstand von < 8 m heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 7). Diese Baumpflanzungen sind ebenfalls nicht umgesetzt worden.

Da durch die Herauslösung einer Grünfläche aus dem Plangebiet eine weitere Ausgleichsfläche verloren geht und durch die Festsetzung der Verkehrsfläche ein neues Ausgleichserfordernis entsteht, machte sich eine Neubilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Die verbliebene Grünfläche südlich der Straße „An der Hasenheide“ und östlich des Fußweges soll, unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes, mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

## Übersicht der Auswirkungen auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz mit der 1. Änderung



### Bilanzierungsansatz:

1. Ermittlung der Wertigkeit / Kompensationsflächenäquivalent des „Zielbiotopes“ auf der südlichen öffentlichen Grünfläche, des Ausgleichsdefizits und des neuen Eingriffs  
→ *Siedlungsgehölz mit Saumbereichen 13.1.1*
2. Ermittlung der Wertigkeit / Kompensationsflächenäquivalent des „Zielbiotopes“ der Straßenbäume parallel zur Erschließungsstraße sowie des Ausgleichsdefizits  
→ *Baumpflanzung 2.6*

Biotoptyp		FLÄCHE in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationserfordernis	(+) Zuschlag Versiegelung/ (-) Abschlag Kurzfristigkeit d. Eingriffs	Korrektur Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m <sup>2</sup> Ä
<b>Grünfläche, die entfällt</b>	<b>590</b>	<b>m<sup>2</sup></b>						
<b>Siedlungsgehölze mit Saumbereichen</b>	13.1.1	590						
Verlust als Ausgleichsfläche TF Nr. 8		590	1	1,5	0,0	0,75	1,13	664

<b>neue Straßenfläche</b>	<b>110</b>	<b>m<sup>2</sup></b>						
<b>Siedlungsgehölze</b> mit Saumbereichen	13.1.1	110						
Verlust als Ausgleichsfläche TF Nr. 8		110	1	1,5	0,0	0,75	1,13	124
neuer Funktionsverlust des Zielbiotopes		110	1	1,5	0,5	0,75	1,50	165
<b>Straßenbegleitgrün, zweiseitig</b>	<b>138</b>	<b>lfdm</b>	einseitig = 138 m x 2 = 276 m je 8 m ein Baum = 34 Bäume je 25 m <sup>2</sup>					
<b>Baumpflanzung TF Nr. 7</b>	2.6	850						
Verlust als Ausgleichsfläche TF Nr. 8		850	3	5	0,5	0,75	4,13	3.506
<b>Kompensationsflächenäquivalent mit der 1. Änderung</b>								<b>4.459</b>

Das mit der 1. Änderung entstehende Ausgleichsdefizit und auch durch die neu entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Satzungsgebietes ausgeglichen werden.

Mit dem Erwerb von 4.459 m<sup>2</sup>FÄ Kompensationsflächenäquivalenten / Ökopunkten aus einem Ökokonto kann das Defizit ausgeglichen werden.

### 8.6.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit geänderter Flächengröße wird das Maßnahmenziel sinngemäß aus TF Nr. 8 übernommen und ergänzt:

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nach der Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18.915 außerhalb der Leitungstrassen eine geschlossene Bepflanzung aus standortheimischen Gehölzen folgender Qualitäten anzulegen:

Es sind je 1,5 m<sup>2</sup>/ ein Gehölz in Artengruppen mit 4-6 Stück einer Art gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen.

Pflanzenliste:

Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

TF Nr. 7 – entfällt

TF NEU: Die Ausgleichsdifferenz von 4.459 m<sup>2</sup>FÄ Kompensationsflächenäquivalent kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden, durch eine Abbuchung von einem Ökokonto könnte die Ausgleichsverpflichtung beglichen werden.

## 8.7 Monitoring

Mit dem Monitoring geht die Planung und Verantwortung auch nach der Bekanntmachung des Bauleitplans weiter. Die Folgen der verwirklichten Planung sind weiterhin zu beobachten. Weiterhin soll überprüft werden, wie die Maßnahmen, die der Plan vorsieht, zugunsten der Umwelt vollzogen werden.

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung, Ergebnisdokumentation

## 8.8 Variantenprüfung

### *Prognose bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei Nicht-Umsetzung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 6 in der Gemeinde Bentwisch wäre der ursprüngliche Plan weiterhin nicht in der Grünordnung ausgeglichen. Die durch die geplante Verbindungsstraße verursachten zusätzlichen Eingriffe in die Grünfläche würden vermieden.

### *Varianten der Nutzung*

keine geprüft

### *Anderweitige Planungsmöglichkeiten*

keine geprüft, da sich der Planungsbedarf aus der unmittelbaren Örtlichkeit ergibt.

## 8.9 allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für die 1. Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 6 in der Gemeinde Bentwisch wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch hat beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 zu ändern. Ziel der Planänderung ist die Ausweisung einer Verkehrsfläche als Verbindung der Straßenanlage „Am Sportplatz“ und „An der Hasenheide“. Gleichzeitig ist auf der Südseite der Straße „An der Hasenheide“ von Seiten des Vorhabenträgers die Errichtung eines Wohngebäudes auf einer bisher als Grünfläche festgesetzten Fläche geplant. Die vorgenannten Änderungen machen eine Neubilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Die für die Errichtung des Wohngebäudes vorgesehene Fläche wird aus dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans herausgelöst (Teilaufhebung des Plans). Die geplante Straßenverbindung ist als Verkehrsfläche im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt worden. Die für die Straße „An der Hasenheide“ bereits festgesetzte Verkehrsfläche ist an das bestehende Straßengrundstück angepasst worden. Die verbliebene Grünfläche südlich der Straße „An der Hasenheide“ ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden.

Hier sollen gemäß Neubilanzierung und unter Beachtung des vorhandenen Leitungsbestandes, Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden. Für die an der westlichen Grenze des Vorhabengrundstücks hergestellte Nebengebäude ist eine entsprechende Fläche im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt worden. Im Gegenzug entfällt die auf der Stellplatzfläche festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, die baulich nicht in Anspruch genommen wurde.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden nicht vollständig umgesetzt. Auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche südlich der Straße „An der Hasenheide“ sollte gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 des Vorhaben- und Erschließungsplans eine geschlossene Bepflanzung aus standortheimischen Gehölzen angelegt werden. Weiterhin war vorgesehen, entlang des öffentlichen Straßenraums der Straße „An der Hasenheide“ im Abstand von < 8 m heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 7). Diese Baumpflanzungen sind ebenfalls nicht umgesetzt worden. Da durch die Herauslösung einer Grünfläche aus dem Plangebiet eine weitere Ausgleichsfläche verloren geht und durch die Festsetzung der Verkehrsfläche ein neues Ausgleichserfordernis entsteht, machte sich eine Neubilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Die verbliebene Grünfläche südlich der Straße „An der Hasenheide“ und östlich des Fußweges soll, unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes, mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Aus der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung geht hervor, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans ausgeglichen werden können. Das Defizit von 4.459 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent wird durch Abbuchung von einem bei der unteren Naturschutzbehörde geführten Ökokuonto ausgeglichen.

Die Auswirkungen der 1. Änderung der Satzung auf das Grundwasser und Klima sind gering. Eine mittlere Bedeutung hat die Versiegelung der Rasenflächen, damit auch geringe Auswirkungen auf Boden und Biotopstruktur. Der Artenschutz bleibt jedoch unberührt.

Zur Minimierung der mittleren Auswirkungen auf das Schutzziel Mensch und Gesundheit werden folgende Empfehlungen zur Minderung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens gegeben:

- Beruhigung der neuen Anbindung der Straße „Am Sportplatz“ durch die Betonung der Aufenthaltsfunktion der Straße. Eine Möglichkeit wäre z.B. die Gestaltung einer Mischverkehrsfläche ohne abgetrennten Fußweg. Auch könnte der Anbindungs- bzw. Einmündungsbereich an die Straße „An der Hasenheide“ durch Aufpflasterungen unattraktiv für den Durchgangsverkehr gemacht werden.
- bauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen zur Einbahnstraßenregelung

Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist auf den Maßnahmenflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung folgendes vorgesehen:

Für die Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit geänderter Flächengröße wird das Maßnahmenziel sinngemäß aus TF Nr. 8 übernommen und ergänzt:

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nach der Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18.915 außerhalb der Leitungstrassen eine geschlossene Bepflanzung aus standortheimischen Gehölzen folgender Qualitäten anzulegen:

Es sind je 1,5 m<sup>2</sup> ein Gehölz in Artengruppen mit 4-6 Stück einer Art gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen.

Pflanzenliste:

Prunus spinosa  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Rhamnus frangula  
Viburnum opulus  
Rosa rubiginosa  
Rosa canina  
Salix caprea

Schlehe  
Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Faulbaum  
Gemeiner Schneeball  
Wein-Rose  
Hunds-Rose  
Sal-Weide

Darüber hinaus werden die verbleibenden Flächenäquivalente über eine Ökokonto-Maßnahme eines Ökokontos kompensiert.

Zur Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung und der sinnvollen Erschließung der Baulücken bestehen keine Standortalternativen in der Gemeinde Bentwisch.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

## **9 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

### Belange des Immissionsschutzes

Das StALU Mittleres Mecklenburg verweist auf das Trennungsgebot des § 50 BImSchG. Danach sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. In dem Zusammenhang verweist das StALU darauf, dass für das aus dem Geltungsbereich herausgelöste Grundstück Schallemissionen, welche sowohl von der unmittelbar angrenzenden Hotelanlage als auch von den sich in Planung befindlichen Sportanlagen und von der Feuerwehrrampfbahn sowie von den angrenzenden Verkehrswegen ausgehen, beachtet werden sollten. Ggf. sollten diese im Rahmen einer Schallimmissionsprognose gutachterlich überprüft werden.

Mit der Herauslösung der genannten Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entzieht sich die Fläche zukünftig den Festsetzungen des Plans. Für die Zulässigkeit von Vorhaben ist dann § 34 BauGB maßgebend. Soweit es sich bei der Fläche um ein faktisches Baugebiet handelt (§ 34 Abs. 2 BauGB) richtet sich die Zulässigkeit eines zukünftigen Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es in dem entsprechenden Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Soweit es sich nicht um ein faktisches Baugebiet handelt, unterliegt das Vorhaben dem Einfügegebot des § 34 Abs. 1 BauGB. In diesem Zusammenhang ist die Vorbelastung durch bereits vorhandene Anlagen in der näheren Umgebung, insbesondere die Vorbelastung durch Immissionen zu berücksichtigen. Ein Vorhaben fügt sich, was die von ihm hinzunehmenden Immissionen angeht, in die derart vorbelastete Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es nicht stärkeren Belästigungen ausgesetzt sein wird als die bereits vorhandene Bebauung. Eine diesbezügliche Prüfung kann nur in einem entsprechenden Baugenehmigungsverfahren vorgenommen werden. Die Erstellung einer Immissionsprognose für die 1. Änderung und Teilaufhebung des Vorhabenbezogenen Erschließungsplans ist daher nicht erforderlich.

## Belange des Verkehrs

Seitens des Straßenverkehrsamtes sind folgende Anregungen vorgebracht worden:

Für die neue Erschließungsstraße, ausgehend von der Straße „Am Sportplatz“ mit Anbindung an die Straße „An der Hasenheide“ sollte ein Querschnitt vorgesehen werden, der zumindest die Anlage eines straßenbegleitenden Gehwegs ermöglicht. Weiterhin sollte dargelegt werden, welche organisatorischen Maßnahmen, auch außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans, vorzusehen wären, durch die eine Durchfahrt in der Straße „Am Sportplatz“ für den allgemeinen Verkehr eingeschränkt oder unterbunden werden kann. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, durch Vorliegen entsprechender Verkehrsuntersuchungen zu belegen, dass für die Bewohner der Straße „Am Sportplatz“ keine unzumutbaren Zustände durch die Straßenanbindung an die Straße „An der Hasenheide“ entstehen. Dem ist dann in erster Linie straßenbaulich mit Auswirkungen auf den Bestand und auf die Festsetzungen des VE-Planes Nr. 6 entgegenzuwirken. Weiterhin sollten für die neue Straßenanbindung die Sichtdreiecke im Plan dargestellt werden.

Für die im Bebauungsplan festgesetzte neue Verkehrsfläche ist, in Abstimmung mit der parallel stattfindenden Erschließungsvorplanung, ein 6 m breiter Querschnitt gewählt worden. Dieser Querschnitt erlaubt eine 4,5 m breite Fahrbahn im Mischungsprinzip, zuzüglich beidseitiger Bankettstreifen. Auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens wird eine Straße im Mischungsprinzip von Seiten der Gemeinde favorisiert, die durch entsprechende bauliche Gestaltung (z.B. durch Aufpflasterung an der Einfahrt) zur Verkehrsberuhigung beitragen könnte.

Nach derzeitigen Vorstellungen soll die Verbindungsstraße bis auf Höhe des Gebäudes (Am Sportplatz 9c) in beide Richtungen befahrbar sein. Dadurch könnten die auf den derzeit noch unbebauten Flächen vorgesehenen Wohnhäuser unmittelbar über die Straße „An der Hasenheide“, ohne Mitnutzung der jetzigen Straße „Am Sportplatz“ erschlossen werden. Dieser Abschnitt der Straße liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans, so dass hierzu keine Festsetzungen getroffen werden können.

Soweit eine Weiterführung in Richtung der „Straße am Sportplatz“ vorgesehen werden soll, wäre ggf. eine Einbahnstraßenlösung in Richtung Straße „An der Hasenheide“ denkbar. Dadurch könnte eventuell gefürchteter Durchgangsverkehr, der bei geschlossenem Bahnübergang als Ausweichstrecke aus Richtung Stralsund entstehen könnte, vermieden werden. Diese Lösung bedarf jedoch weiterer Abstimmungen mit dem Straßenverkehrsamt und ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festsetzungsfähig, da der Geltungsbereich etwa auf Höhe der vorhandenen Trafostation endet. Weitere verkehrliche Untersuchungen dazu sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung durchzuführen und mit dem Straßenverkehrsamt abzustimmen.

## **10 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG**

### **10.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Die für die festgesetzte Verkehrsfläche notwendigen Flurstücke befinden sich teilweise in privatem Eigentum teilweise im Eigentum der Gemeinde Bentwisch. Es wird davon ausgegangen, dass die für die Herstellung der Straße notwendigen Flächen durch die Gemeinde erworben werden können. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Diejenigen Flächen, die nicht öffentliche Verkehrsflächen sind, befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 10.2 Verträge

Vor dem Satzungsbeschluss über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 6 ist der bestehende Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Bentwisch nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB entsprechend anzupassen.

## 10.3 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger. Die Kosten für Grünausgleichsmaßnahmen trägt ebenfalls der Vorhabenträger als Eingriffsverursacher. Die Kosten für die Herstellung der Straße trägt die Gemeinde. Die Gemeinde kann die Herstellung der Erschließungsanlage jedoch einem Dritten übertragen (§ 11 Abs. 1 BauGB).

## 11 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

### 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 § 15 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 212) verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 50 KrWG.

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 standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

### Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

### Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

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

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

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

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

vorhandene Versorgungsleitungen

Eine Gasleitung DN 50 PE verläuft am westlichen Rand der festgesetzten Mischverkehrsfläche im Grenzbereich zwischen Flurstück 121/5 und 121/4. Die Leitung verläuft damit an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs. Der Schutzstreifen liegt östlich der Leitung innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche und westlich der Leitung auf der Fläche, die aus dem Geltungsbereich herausgelöst wurde.

Am westlichen Rand der festgesetzten Verkehrsfläche ist eine Wasserleitung da 125 PEh sowie eine Schmutzwasserleitung DN 200 PVC verlegt worden. Weiterhin befinden sich im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche Stromleitungen. Die genannten Leitungen sind sowohl bei der Herstellung der Verkehrsfläche als auch bei der Durchführung von Bauarbeiten auf dem angrenzenden Privatgelände zu beachten.