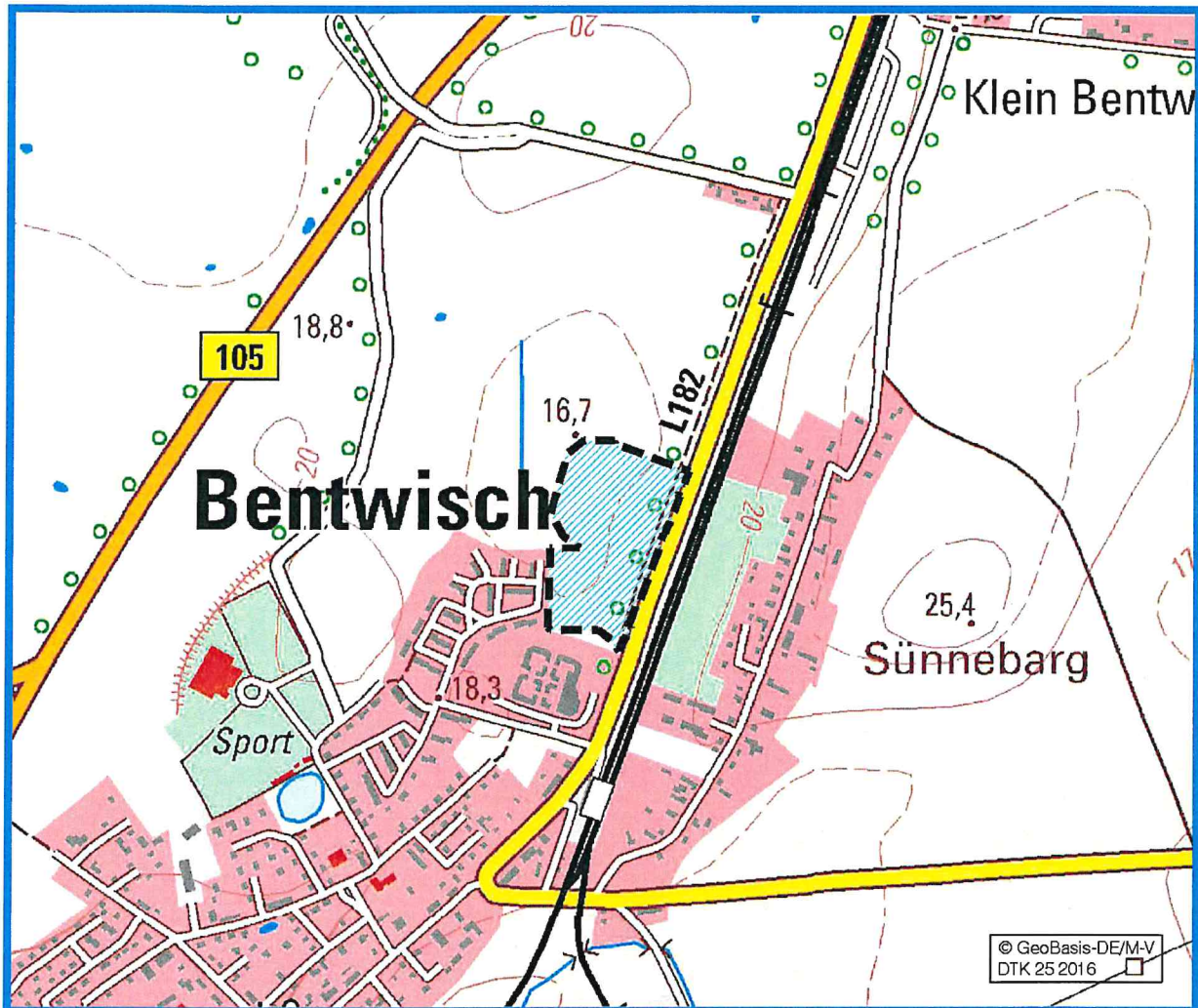




Übersichtsplan

Begründung

ZUR

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 der Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock

für das Wohngebiet westlich der L 182/ Stralsunder Straße und
nördlich des Hotels „An der Hasenheide“

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.02.2020

Andreas Krüger
Bürgermeister

Inhalt

1	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	3
2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	3
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	4
5	PLANUNGSINHALTE	4
5.1	Maß der baulichen Nutzung	4
5.1.1	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	4
5.2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)	5
6	STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS	7
7	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	8
8	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	9
9	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	9

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Bentwisch ist seit dem 13.05.2019 rechtskräftig. Er setzt u.a. für die Baugebiete WA 1 und WA 2 entlang der L 182 eine zweigeschossige Bauweise mit einer Gebäudehöhe von bis zu 28 m über NHN = 10 m über Gelände fest. Eine Nutzung von Aufenthaltsräumen oberhalb des 2. Geschosses ist mit diesen Festsetzungen nur möglich, wenn kein drittes Vollgeschoss entsteht. Das ginge z.B. mit einem geneigten Satteldach, welches auf max. zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m hat. Eine solche Lösung ist bei Planaufstellung auch in den Blick genommen worden. Nunmehr gibt es jedoch den Wunsch, anstelle von geneigten Dächern modernerer Bauformen, z.B. mit zurückgesetzten Staffelgeschossen zu realisieren, ohne die festgesetzte Gebäudehöhe zu verändern. Da solche Staffelgeschosse im bauordnungsrechtlichen Sinne Vollgeschosse sind, muss die Zahl der Vollgeschosse in den Baugebieten WA 1 und WA 2 von II auf III erhöht werden. Hierbei ist zu beachten, dass aus Immissionsschutzgründen mindestens zwei Vollgeschosse realisiert werden müssen, so dass im Bebauungsplan mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse festzusetzen sind. Die im Bebauungsplan festgesetzte Oberkante bleibt dabei unverändert, so dass städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Im Zusammenhang mit der ingenieurtechnischen Planung der Straßenanbindung an die L 182 hat sich herausgestellt, dass neben dem bereits im Bebauungsplan als fortfallend gekennzeichneten Straßenbaum, ein benachbarter Baum wegen der notwendigen Bordausrundungen ebenfalls fortfallen muss. Dieser Straßenbaum ist derzeit noch als zu erhaltender Baum im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Zuge der Planänderung soll der Straßenbaum ebenfalls als fortfallend gekennzeichnet werden. Beide Straßenbäume werden an eine andere Stelle umgesetzt.

2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden einzelne Festsetzungen des Ursprungsplans (Zahl der Vollgeschosse, Anpflanzung von Bäumen) geändert. Die geänderte Planfassung ist nur im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan rechtseindeutig. Es handelt sich insofern um eine unselbständige Planänderung. Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt unverändert.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015 S. 344), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228) geändert worden ist,
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 777).

Planunterlage

Planunterlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist eine abgeschwächte Fassung des Ursprungsplans, der mit Ablauf des 13.05.2019 in Kraft getreten ist.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Durch die Planänderung sind keine übergeordneten Planungen berührt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen.

5 PLANUNGSINHALTE

5.1 Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für die Baugebiete WA 1 und WA 2 zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt worden, da die Bebauung gleichzeitig als Lärmschutzriegel für die dahinter liegende Bebauung wirken soll. Gleichzeitig ist eine Oberkante von mindestens 25 m und höchstens 28 m über NHN (DHHN92) festgesetzt worden. Bezugsebene ist der Pegel Amsterdam (Normalhöhennull).

Mit diesen Festsetzungen können Gebäude mit einer Mindesthöhe von 7 m und einer maximalen Höhe von 10 m über dem vorhandenen Gelände errichtet werden, da die Geländehöhe in den Baugebieten WA 1 und WA 2 im Mittel bereits 18 m über NHN liegt. Bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10 m könnten oberhalb des 2. Vollgeschosses nur dann weitere Aufenthaltsräume eingeordnet werden, wenn dadurch kein 3. Vollgeschoss entsteht. Nach § 87 LBauO M-V gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Aufenthaltsräume oberhalb der beiden Vollgeschosse wären also nach dieser Definition im Prinzip nur in geneigten Dächern möglich, wobei die für Aufenthaltsräume genutzte Grundfläche die Maße des § 87 LBauO nicht überschreiten darf.

Aus den im Abschnitt 1 genannten Gründen sollen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 aber auch modernere Bauformen zur Anwendung kommen, die von den dorf- und regionaltypischen Steildächern abweichen. In diesem Zusammenhang wären z.B. zurückgesetzte Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses zu nennen. Solche Geschosse zählen, abweichend von früheren bauordnungsrechtlichen Regelungen, als Vollgeschosse und wären mit den jetzigen Festsetzungen nicht zulässig.

Aus diesem Grunde wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans die Zahl der Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 von zwei auf drei erhöht. Gleichzeitig bleibt es bei einer Mindestzahl von zwei Vollgeschossen. Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO, wonach bei Festsetzung des Höchstmaßes für die Zahl der Vollgeschosse zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden kann.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Oberkante wird beibehalten. Damit können städtebauliche Auswirkungen vermeiden werden.

5.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung ist im Bereich der Straßenanbindung an die L 182 ein vorhandener Straßenbaum als fortfallend gekennzeichnet worden. Es war bereits absehbar, dass der Baum im Zuge der Herstellung der Gebietszufahrt gefällt werden muss. Als Ersatz sollten am Ende der Planstraße „C“ im Bereich der Parkflächen drei großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm gepflanzt werden. Zwischenzeitlich ist mit dem Straßenbauamt Stralsund und der unteren Verkehrsbehörde des Landkreises Rostock die detaillierte ingenieurtechnische Straßenplanung abgestimmt worden. Für die notwendigen Bordausrundungen in Form eines dreiteiligen Korbbogens für den aus Richtung Stralsund in Richtung Wohngebiet fließenden Verkehr ist das Fällen eines weiteren Straßenbaumes erforderlich. Es handelt sich in beiden Fällen um Bergahorn mit einem Stammumfang von 65 cm. Die Straßenbäume an der L 182 sind abschnittsweise, vermutlich zwischen den Jahren 2005 und 2010, beginnend am südlichen Ende, ab dem Hotel An der Hasenheide, gepflanzt worden. Die beiden zu fällenden Bäume gehören zu den später, vermutlich um das Jahr 2010, gepflanzten Bäumen.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock und entgegen der ursprünglichen beabsichtigten Neupflanzung im Plangebiet, sollen beide fortfallenden Bäume nunmehr aufgenommen und an einem Ersatzstandort in derselben Baumreihe an der L 182 wieder eingepflanzt werden. Der neue Standort befindet sich ca. 950 m nordöstlich der geplanten Wohngebietsanbindung in der Achse der hier unterbrochenen Baumreihe.

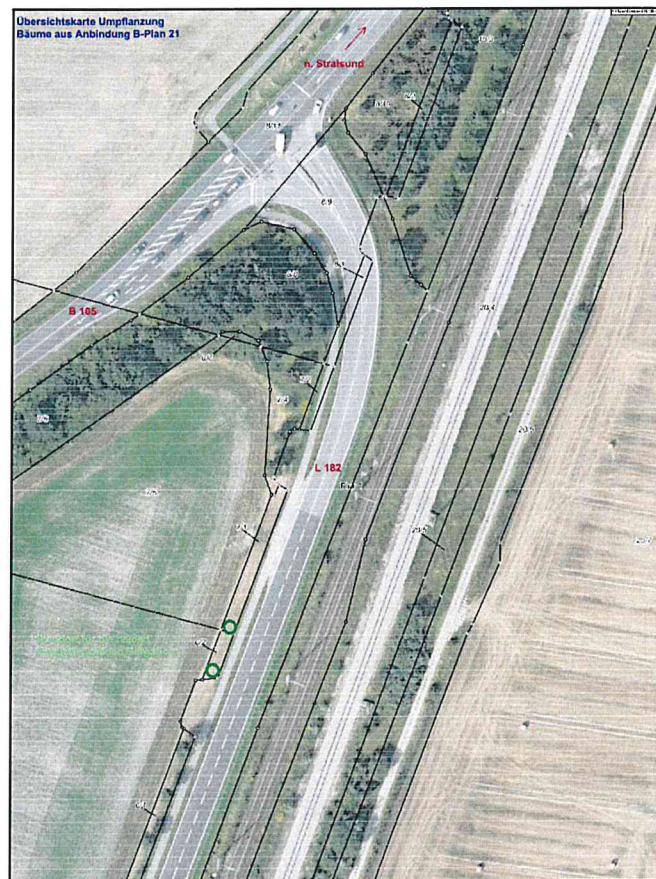


Abb.: Standort der umzupflanzenden Alleebäume

Für das Umpflanzen der beiden Straßenbäume ist eine Naturschutzgenehmigung nach § 40 NatSchAG M-V durch die untere Naturschutzbehörde erteilt worden.

Mit der Naturschutzgenehmigung ist die Auflage verbunden, zwei artgleiche Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm neu zu pflanzen, falls die umgepflanzten Bäume nicht anwachsen, oder innerhalb von 5 Jahren absterben.

Bisherige Absicht war es, den zweiten fortfallenden Straßenbaum nach dem Baumschutzkompensationserlass des MLUV M-V vom 15. Oktober 2007 i.V.m dem Alleenerlass -AlErl M-V vom 18. Dezember 2015 im Verhältnis 1:3 zu kompensieren. Von den drei zu kompensierenden Bäumen sollte ein Baum gepflanzt und die beiden übrigen Bäume durch Zahlung von 400 EUR je Baum in den Alleenfond kompensiert werden. Für die ursprünglich vorgesehene Pflanzung des Einzelbaums ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich der Planstraße „A“ das Anpflanzen eines Einzelbaums festgesetzt worden. Bei der Fläche handelt es sich um das nähere Umfeld eines dort vorhandenen ehemals gesetzlich geschützten Biotops, welches nicht mehr dem Schutzstatus unterliegt. Das Biotop soll in seinem Bestand dennoch erhalten und durch Maßnahmen im Uferbereich aufgewertet werden. Zusätzlich könnte ein Solitärbaum zur weiteren Aufwertung der Fläche beitragen. Durch die nunmehr vorgesehene Umpflanzung beider Alleegebäume besteht zwar keine Ersatzverpflichtung mehr, dennoch soll an der Neupflanzung des Solitärbaums aus städtebaulichen Gründen festgehalten werden.

Für die Baumpflanzung ist eine Baumart als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm aus der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba

Das zusätzliche Pflanzen eines Einzelbaumes führt zu einer Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 5.2. Die Festsetzung 5.2 regelt die Art und die Pflanzqualität der festgesetzten Einzelbaumpflanzungen. Diese Festsetzung wird nunmehr auch auf den zusätzlichen Baum erweitert.

Text 5.2 neu

Auf den festgesetzten Pflanzgebieten westlich der Planstraße „C“ sowie innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich der Planstraße „A“ sind vier großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm aus der Artenliste und in der Qualität gemäß Festsetzung 5.3 zu pflanzen. Für die Pflanzungen ist eine Art der Liste zu verwenden. Zwei Bäume können als Ersatzpflanzung für Baumfällungen zur Herstellung der Planstraße „A“ angerechnet werden. Die Baumscheibe in der Verkehrsfläche ist in einer Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m dauerhaft unbefestigt zu belassen.

Text 5.2 bisher

Auf den festgesetzten Pflanzgebieten westlich der Planstraße „C“ sind drei großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm aus der Artenliste und in der Qualität gemäß Festsetzung 5.3 zu pflanzen. Für die Pflanzungen ist eine Art der Liste zu verwenden. Ein Baum kann als Ersatzpflanzung für die Baumfällung zur Herstellung der Planstraße „A“ angerechnet werden. Die Baumscheibe in der Verkehrsfläche ist in einer Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m dauerhaft unbefestigt zu belassen.

6 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Nach § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren dann angewandt werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (NATURA 2000 Gebiete) bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht berührt. Nach derzeitiger Rechtsprechung sind die Grundzüge der Planung dann berührt, wenn die der Planung insgesamt zugrunde liegende städtebauliche Konzeption geändert wird. Das ist hier aber nicht der Fall. Trotz Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse wird die festgesetzte Oberkante von höchstens 10 m über dem Gelände beibehalten. Es kommt dadurch nicht zu unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen. Hierbei ist auch festzustellen, dass eine festgesetzte Oberkante eine deutlich höhere städtebauliche Wirkung hat als die Zahl der Vollgeschosse. Letztere lässt sich durch bestimmte baukonstruktive Maßnahmen beeinflussen, ohne dass dabei das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes wesentlich verändert wird.

Auch der Fortfall eines weiteren Straßenbaumes und die Umpflanzung an eine andere Stelle stört die städtebauliche Konzeption nicht.

UVP-pflichtige Vorhaben

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Anlagen weder vorbereitet, noch begründet. Es bleibt bei den in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungsarten, die weder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) noch nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (LUVPG M-V) UVP-pflichtig sind.

NATURA 2000 Gebiete

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich nicht in oder in der Nähe von Europäischen oder nationalen Schutzgebieten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Wälder und Moore der Rostocker Heide (DE 1739-304) befindet sich mehr als 5 km in nordwestlicher Richtung entfernt. Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ (DE 2137-401) liegt ca. 6 km südwestlich.

Auf Grund der großen Entfernungen zu den Schutzgebieten und der Beibehaltung der festgesetzten Nutzungsarten kann eine Beeinträchtigung der NATURA 2000 Gebiete ausgeschlossen werden.

Auswirkungen von schweren Unfällen

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

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis - z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes -, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betriebes ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind. Unter die Richtlinie 2012/18/EU fallen Betriebe, in denen gefährliche Stoffe in einer oder mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind (sog. Störfallbetriebe).

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht zu beachten. Die Zulässigkeit von Störfallbetrieben wird nicht begründet.

Ablauf des bisherigen Änderungsverfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch hat am 12.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 21 im vereinfachten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB zu ändern.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2019 bis zum 04.12.2019 zu Jedermanns Einsichtnahme im Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20a in 18182 Gelbensande öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 17.10.2019 bis zum 04.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Gleichzeitig wurden der Planentwurf und die Begründung ins Internet eingestellt und waren auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de abrufbar.

Den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde parallel zur öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 Nr. 3, 1. Alternative gegeben.

Am 06.02.2020 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen und den Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

7 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob durch die neuen Festsetzungen ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ermöglicht werden. Außer den im Kapitel 5.2 beschriebenen Umpflanzungen von zwei Allee-bäumen, werden keine weiteren ausgleichspflichtigen Eingriffe vorbereitet. Durch das geänderte Nutzungsmaß wird keine höhere Versiegelung ermöglicht.

Auch höhere Eingriffe in das Landschaftsbild sind, angesichts der Beibehaltung der zulässigen Oberkante, nicht zu erwarten.

8 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die untere Naturschutzbehörde hat der Planung zugestimmt und eine Naturschutzgenehmigung für das Umpflanzen von zwei Alleebäumen an einen Ersatzstandort in derselben Baumreihe an der L 182 erteilt. Mit der Naturschutzgenehmigung ist die Auflage verbunden, zwei neue Bäume zu pflanzen, falls die umgepflanzten Bäume nicht anwachsen oder innerhalb von 5 Jahren absterben. Die Auflage ist im Rahmen des Planvollzugs zu beachten.

Mit der Erteilung der Naturschutzgenehmigung stehen naturschutzrechtliche Belange der Planänderung nicht entgegen.

Auch das Straßenbauamt Stralsund hat die Planänderung und dem Umpflanzen der beiden Alleebäume zugestimmt. Die übrigen Hinweise (3-jährige Pflege, Anzeige von Pflanz- und Pflegearbeiten, Abnahme durch das Straßenbauamt nach Ablauf der 3-jährigen Pflege) sind im Rahmen des Planvollzugs zu beachten.

9 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

Verträge oder bodenordnende Maßnahmen sind durch die Planänderung nicht erforderlich. Die Neupflanzung des Baumes als Ersatz für den wegfallenden Straßenbaum erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen der Erschließung. Die Kosten hierfür trägt ebenfalls die Gemeinde.