

## Begründung

nach § 9 Abs. 8 und §13 b des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen, zur Satzung der

## Gemeinde Bentwisch Landkreis Rostock



über den

### **Bebauungsplan Nr.25** **\*An der Straße nach Harmstorf\*** **der Gemeinde Bentwisch OT Albertsdorf**

nördlich der Straße zu Harmstorf, südlich des Baches Carbäk sowie den Flurstücken 199 und 196/ 2, westlich des Flurstückes 195/2, östlich des Flurstückes 201, jeweils der Flur 1 Gemarkung Albertsdorf, im westlichen Teil Albertsdorfs

#### Bearbeitet:

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



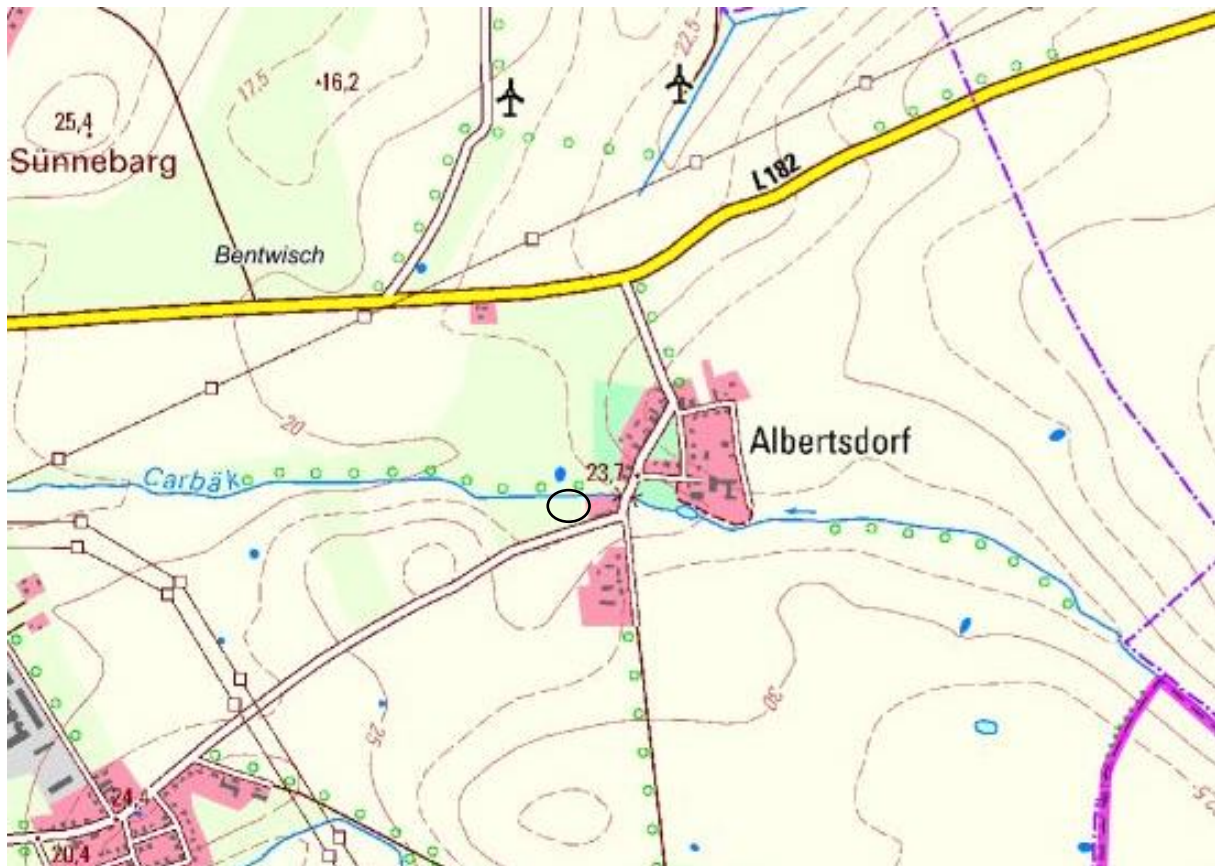
**ign+** architekten  
ingenieure

Waren (Müritz), 14.09.2021

## Inhalt

1. Lage des Plangebiets .....	3
2. Ziele des Bebauungsplanes .....	3
3. Zweck des Bebauungsplanes.....	4
4. Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes .....	4
4.1. Flächennutzungsplan .....	4
4.2. Verfahrensprüfung.....	4
5. Bestehende Nutzung des Plangebiets .....	6
6. Geplante Nutzung .....	6
7. Inhalt des Bebauungsplans .....	6
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	8
8.1. Erschließung.....	8
8.2. Ver- und Entsorgung .....	8
8.3. Brandschutz .....	9
8.4. Denkmalschutz.....	9
8.5. Altlasten.....	9
8.6. Immissionen .....	10
8.7. Artenschutz.....	11
8.8. Klimaschutz .....	11
8.9. Durchführung der Maßnahmen.....	12

## 1. Lage des Plangebiets



Übersichtskarte, (Quelle: Geo-Portal MV, 18.10.19, bearbeitet durch ign waren GbR am 16.10.19)

Albertsdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Bentwisch. Er befindet sich östlich innerhalb der Gemeinde und ist somit ca. 1200 m von Bentwisch und ca. 3 km von der Stadt Rostock entfernt. Albertsdorf befindet sich südlich der L182. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Straße, die nach Harmsdorf führt, südlich des Baches Carbäk sowie den Flurstücken 199 und 196/ 2, westlich des Flurstückes 195/2 und östlich des Flurstückes 201. Es liegt im südwestlichen Teil Albertsdorfs.

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 200 und 195/3 der Flur 1 der Gemarkung Albertsdorf.

## 2. Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplans ist zunächst die moderate Entwicklung des Ortes Albertsdorf in Hinblick auf seine Funktion als Wohnstandort. Dabei geht es um die Ausweisung von Wohnbauflächen. Die betroffene Fläche liegt zwar im Außenbereich, ist aber unmittelbar durch den näheren baulichen Kontext geprägt. Somit fällt die Bebauung in den Bereich einer verträglichen Nachverdichtung, die der Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes vorbeugt.

### **3. Zweck des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 25 \*An der Straße nach Harmstorf\* der Gemeinde Bentwisch OT Albertsdorf enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von einem oder mehreren Wohngebäuden. Der Bebauungsplan setzt die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen fest.

### **4. Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes**

#### **4.1. Flächennutzungsplan**

Der Ort Albertsdorf ist in einem Flächennutzungsplan für die gesamte Gemeinde Bentwisch inbegriffen. In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Ackerfläche dargestellt. Demnach muss der Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### **4.2. Verfahrensprüfung**

Der Bebauungsplan Nr. 25 \*An der Straße zu Harmstorf\* der Gemeinde Bentwisch OT Albertsdorf wird nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Nach § 13 a Abs. 3 BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Weiterhin wird kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt und es erfolgen keine Angaben zu Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13 b BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei sind folgende Kriterien zu überprüfen:

##### *Zulässige Grundfläche:*

Das Vorhaben umfasst eine Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet liegt mit einer Größe von 8.392 m<sup>2</sup> und einer Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 3.356,8 m<sup>2</sup> unter der Zulässigkeitsgrenze von 10.000m<sup>2</sup>.

##### *Wohnnutzung:*

Der Bebauungsplan nach § 13 b BauGB muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen. Der Bebauungsplan Nr 25 \*An der Straße nach Harmstorf\* der Gemeinde Bentwisch OT Albertsdorf setzt ein allgemeines Wohngebiet fest und erfüllt damit dieses Kriterium. Damit wird die Zulässigkeit der Wohnnutzung begründet.

*Außenbereichsflächen:*

Die geplante Wohnnutzung muss sich im Außenbereich befinden und an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen:

Das Plangebiet befindet sich in einem Außenbereich und schließt östlich direkt an den Bebauungszusammenhang der Straße nach Harmstorf an.

*Zeitliche Begrenzung:*

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss muss bis zum 31.12.2021 erfolgen:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2019 in der Gemeindevertreterversammlung gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 25 \*An der Straße nach Harmstorf\* der Gemeinde Bentwisch OT Albertsdorf erfüllt die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13 b BauGB.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes oder nach Landesrecht unterliegen.

Die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan beträgt 3.356,8 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben ist damit nach Nr. 18.7 i.V.m. 18.8 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht UVP-pflichtig.

Abschließend ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB zu prüfen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Hierbei handelt es sich um FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet („Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ DE 2138-302) und das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet („Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ DE 21367-401) liegen ca. 6.273 m südwestlich vom Plangebiet entfernt. Zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten liegt ein großer Teil der Rostocker Stadtmitte sowie die Europastraße 55. Durch die Trennung zu den genannten Schutzgebieten durch die Stadt Rostock und eine Distanz von mehreren Kilometern, sind Störwirkungen als sehr unwahrscheinlich einzustufen. Außerdem ist auf Grund der Lage in der Nähe eines baulichen Zusammenhangs nicht davon auszugehen, dass durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen, im geringen Umfang, weitere Störwirkungen auf die genannten Schutzgebiete einwirken.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 25 \*An der Straße zu Harmstorf\* der Gemeinde Bentwisch OT Albertsdorf kein Vorhaben, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, ermöglicht.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten werden nicht beeinträchtigt.

Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

## 5. Bestehende Nutzung des Plangebiets



Übersichtskarte, (Quelle: Geo-Portal MV, 11.10.19, bearbeitet durch ign waren GbR am 18.10.19)

Das Plangebiet wird im allgemeinen als landwirtschaftliche Fläche genutzt, aktuell befindet sich auf dem Gebiet eine einfache Wiese.

## 6. Geplante Nutzung

Im Plangebiet soll allgemeiner Wohnraum entstehen.

## 7. Inhalt des Bebauungsplans

### *Art der baulichen Nutzung*

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden und schließt sich somit dem Charakter der angrenzenden Flurstücke 195/2 194/1 und 195/1 an. Der gesamte Ort Albertsdorf wird durch die Wohnnutzung dominiert. Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 8.392 m<sup>2</sup>. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen nicht in den baulichen Kontext des Ortes einfügen und da insbesondere die Gartenbaubetriebe mit einem hohen Flächenverbrauch einhergehen, der nicht gewünscht ist. Außerdem soll das Plangebiet vorrangig der Wohnnutzung dienen.

### *Maß der baulichen Nutzung*

Das Plangebiet soll als Wohnraum genutzt werden. Dafür wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Der ländliche Charakter des Baugebietes bleibt somit erhalten. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I als Höchstmaß festgesetzt. Das entspricht der angrenzenden Bebauung. Zusätzlich wird die Gebäudehöhe auf 7,00 m beschränkt. Da im Ort Albertsdorf die vorherrschende Struktur Wohnhäuser sind und bereits mehrere Grundstücke an der Straße Albertsdorf mit Häusern bebaut sind, hat die Bebauung eines weiteren Grundstücks keine einschneidenden Veränderungen des Ortsbildes zur Folge. Es ist viel eher davon auszugehen, dass es sich -unter den vorangestellten Beschränkungen- in die bereits bestehenden Strukturen einfügt.

### *Überbaubare Grundstücksfläche*

In der Planzeichnung sind Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass eine möglichst lockere Bebauung möglich ist.

### *Gesetzlich geschützte Bäume*

Innerhalb der Bauflächen des Plangebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein geschützter Baumbestand vorhanden. Da jedoch keine weiteren konkreten Aussagen dazu getroffen werden können, ob oder inwiefern Bäume gefällt werden müssen, wird folgende Festsetzung in die Plansatzung übernommen:

„Während der Baufeldberäumung sind gesetzlich geschützte Bäume zu erhalten und entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen des Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiches vorzunehmen. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend der Baumschutzsatzung des Kompensationserlasses MV zu beantragen und auszugleichen. Der Grundstücksbesitzer hat den Antrag rechtzeitig bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.“

### *Verkehrsflächen*

Das Plangebiet wird von der öffentlichen Landstraße L182, „Marlower Straße“ über die Straße Albertsdorf erschlossen.

### *Private Grünflächen*

Die Wohnbaufläche wird durch die privaten Grünflächen von der *Carbäk* getrennt und ein notwendiger Abstand gewahrt. Die Pufferzone als Grünfläche entlang des Fließgewässers soll aus Gründen des Biotopschutzes und des Artenschutzes erhalten bleiben.

## **8. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **8.1. Erschließung**

#### *Äußere Erschließung*

Albertsdorf ist im Wesentlichen über die L182 erschlossen.

#### *Innere Erschließung*

Das Plangebiet wird durch die Straße Albertsdorf erschlossen.

#### *Öffentlicher Personennahverkehr*

Albertsdorf ist über Regionalbus Rostock an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs im Landkreis Rostock angeschlossen.

### **8.2. Ver- und Entsorgung**

#### *Trinkwasser*

Die Rostocker Heide und somit auch Albertsdorf ist Mitglied im Warnow- Wasser- und Abwasserverband. Das Gebiet ist an die Verbandsleitungen angeschlossen.

#### *Schmutzwasser*

Die Rostocker Heide und somit auch Albertsdorf ist Mitglied im Warnow- Wasser- und Abwasserverband. Das Gebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen.

#### *Elektrische Energie*

Die Gemeinde wird von der E.ON Edis AG versorgt. Das bestehende Netz muss erweitert werden.

#### *Gas*

Das Plangebiet kann von den Stadtwerken Rostock versorgt werden.

#### *Niederschlagswasser*

Das unbelastete Niederschlagswasser soll, wenn die Bodenverhältnisse es zulassen, auf den Grundstücken versickert werden.

#### *Telekommunikation*

Das Baugebiet wird an die Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom angeschlossen.

#### *Abfallbeseitigung*

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

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Bauabfälle, sind sortenrein zu trennen.



Unbelastete Bauabfälle sollen gemäß § 18 des (AbfallAG M-V) einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

### **8.3. Brandschutz**

Das Plangebiet ist über die Straße Albertsdorf angeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die benötigte Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden durch das öffentliche Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann.

### **8.4. Denkmalschutz**

Nach aktuellem Kenntnisstand werden im Plangebiet keine Bodendenkmale berührt. Weiterhin gilt: 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 Werktage nach Zugang der Anzeige. Laut § 11(3) DSchG M-V kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

### **8.5. Altlasten**

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Altlasten nach § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern, die dem geplanten Vorhaben entgegenstehen, bekannt.

Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie der Umweltschutzaufsicht / Altlasten des Umweltamtes des Landkreises Rostock anzuzeigen. Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt ist zugelassenen Unternehmen zu zuführen.

Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Rostock und dem STALU Mittleres Mecklenburg zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen.

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.

### **8.6. Immissionen**

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

Darüber hinaus ist mit keinen weiteren Immissionen auf dem Plangebiet zu rechnen. Zwar befindet sich nördlich und südlich der Ortslage Albertsdorf Windenergieanlagen, jedoch liegt das Plangebiet laut Isophonenkarte außerhalb der kritischen Bereiche. Für beide Anlagen liegen die Flächen unterhalb des Grenzwertes von 45 dB(A). Nach TA Lärm sind für den Tagzeitraum der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) und für den Nachtzeitraum 40 dB(A) anzunehmen. Entsprechend kann für den Tagzeitraum der Richtwert eingehalten werden, während für den Nachtzeitraum eine geringfügige Überschreitung zu erwarten ist. Allerdings ist unter Berücksichtigung weiterer Beurteilungsgrundlagen (DIN 18005, 16. BImSchV), die einen Lärmeintrag von bis zu 49 dB(A) für Verkehr als zulässig erachten, davon auszugehen, dass die geringfügige Überschreitung des Immissionsrichtwertes laut TA Lärm zumutbar ist und dementsprechend kein weiterer Regelungsbedarf erforderlich ist.

### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

- **Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

- **Nationalparke**

Nationalparke sind aufgrund Ihrer Entfernung nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Landschaftsschutzgebiete sind aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

- **Biosphärenreservate**

Biosphärenreservate sind aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

- **Naturparke**

Naturparke sind auf Grund ihrer Entfernung zum Satzungsgebiet nicht betroffen.

- **Naturdenkmale**

Es sind keine Naturdenkmale betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

**DBR05559 permanentes Kleingewässer**

Das Biotop liegt ca. 38 m nördlich des Plangebietes. Auswirkungen auf das Gewässer sind nicht zu erwarten.

**DBR05558 Naturnahe Feldgehölze - Baumgruppe**

Die Baumgruppe befindet sich 50 m in östlicher Richtung und wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

**DBR05554 Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte – Carbäk**

Das Fließgewässer grenzt an das Plangebiet im Norden an.

Die Wohnbaufläche wird durch die privaten Grünflächen von der *Carbäk* getrennt und ein notwendiger Abstand gewahrt. Die Pufferzone als Grünfläche entlang des Fließgewässers soll aus Gründen des Biotopschutzes und des Artenschutzes erhalten bleiben.

**8.7. Artenschutz**

Zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ebenfalls ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben. In dessen Ergebnis wird das potenzielle Vorkommen eines Weißstorches aufgezeigt. Jedoch ist durch den ehrenamtlichen Artenschutzbeauftragten Weißstorch des Landkreises Rostock, Prof. Dr. Stefan Kroll, die Stellungnahme abgegeben worden, dass der relevante Storchhorst in Albertsdorf seit dem Jahr 2018 unbesetzt blieb. Entsprechend ist davon auszugehen, dass der Storchhorst aufgegeben wurde und auch in der kommenden Saison 2022 keine Besiedelung erfolgt. Dadurch würde der Schutzstatus des Standortes erlöschen und das Plangebiet als mögliche Nahrungsquelle nicht mehr relevant sein. Entsprechend wird von Festsetzungen als Ausgleich für den Verlust von Nahrungsflächen abgesehen.

Allerdings erfolgt eine Festsetzung zum Schutz eventuell vorkommende Amphibien:

*„Während der Bautätigkeiten ist entlang der nördlichen Grenze des Baufeldes ab April ein Amphibienschutzzaun zu errichten.“*

**8.8. Klimaschutz**

Durch Aufstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet innerhalb seiner Grenzen gegenüber dem derzeitigen Zustand weiter verdichtet.

Der höhere Niederschlagswasseranfall durch die zusätzliche Versiegelung, wird auf dem ausreichend großen Grundstück versickert, wenn die Bodenverhältnisse es zulassen.

Durch die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Zudem erfolgt diese Veränderung innerhalb eines eng begrenzten Gebietes. Damit sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

### **8.9. Durchführung der Maßnahmen**

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz. Der Eigentümer bebaut und betreibt das Grundstück.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Bentwisch,

\_\_\_\_\_ ,

Bürgermeister

Andreas Krüger

<h2><b>Auslegungsexemplar</b></h2> <p>gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch</p>	
Ausgelegt	
vom: 4.10.2021	
bis: 5.11.2021	Siegel      Unterschrift