

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 ***Wohnbebauung Albertsdorf*** **der Gemeinde Bentwisch**

nördlich der Straße nach 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-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10

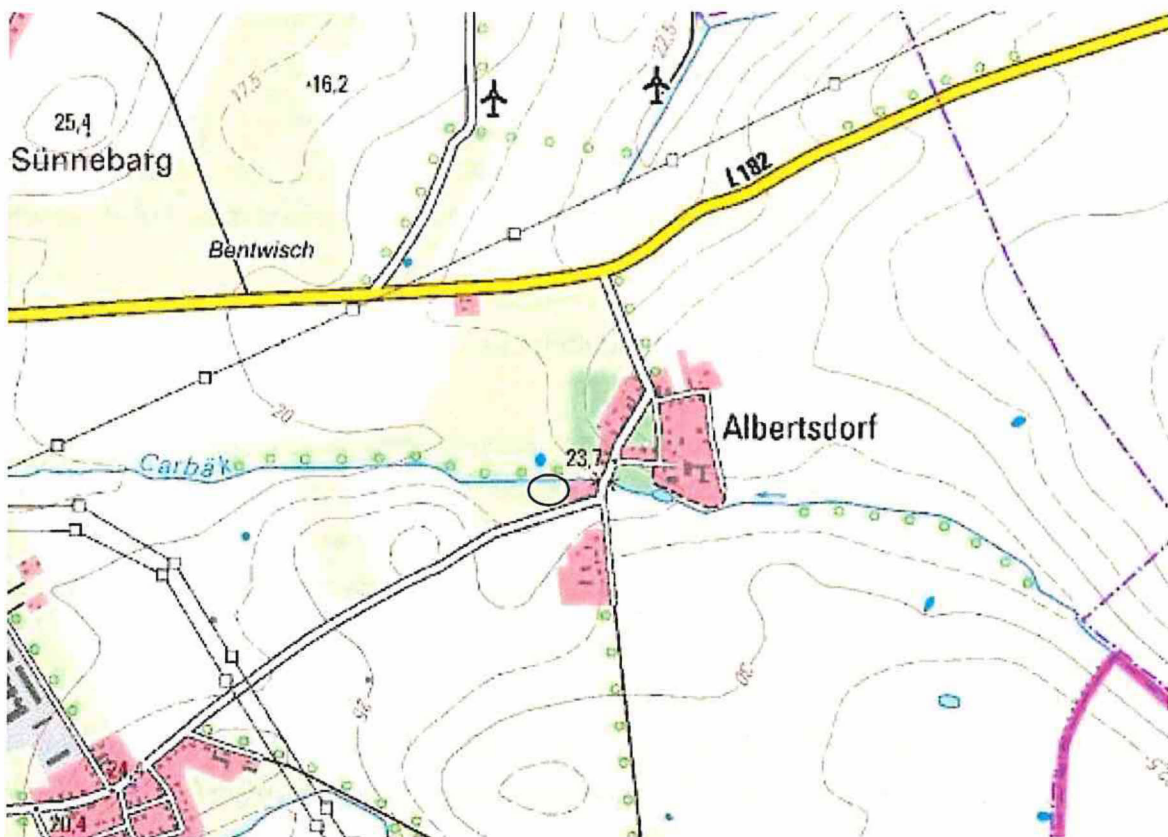


Waren (Müritz), Juni 2023

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.....	10
8.6. Immissionen	10
8.7. Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	11

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 Carbak 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 *Wohnbebauung Albertsdorf* der Gemeinde Bentwisch OT Albertsdorf enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung. Der Bebauungsplan setzt die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen, zur Bebauung der Grundstücke gemäß den Regelungen des Bebauungsplanes, Teil B, Text Nr. 1, 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 *Wohnbebauung Albertsdorf* 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 m². Das Plangebiet liegt mit einer Größe von 8.392 m² und einer Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 3.356,8 m² unter der Zulässigkeitsgrenze von 10.000m².

Wohnnutzung:

Der Bebauungsplan nach § 13 b BauGB muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen. Der Bebauungsplan Nr 25 *Wohnbebauung Albertsdorf* 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 31.12.2024 erfolgen:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2019 in der Gemeindevertretersitzung gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 25 *Wohnbebauung Albertsdorf* 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 m². Das Vorhaben ist damit nach Nr. 18.7 i.V.m. 18.8 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) 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 *Wohnbebauung Albertsdorf* der Gemeinde Bentwisch OT Albertsdorf kein Vorhaben ist, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

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 m². 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 1 als Höchstmaß festgesetzt. Das entspricht der angrenzenden Bebauung. Zusätzlich wird die Gebäudehöhe auf 8,40 m beschränkt, ausgehend von der mittleren Oberkante der Straße von der aus die Erschließung erfolgt. Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe soll mindestens 30 cm bis max. 50 cm ausgehend vom Höhenniveau der im Bestand bereits vorhandenen Erschließungsstraße betragen, um dem Hochwasserschutz Rechnung zu tragen.

Überbaubare Grundstücksfläche

In der Planzeichnung sind Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass eine straßenbegleitende Bebauung, wie im Bestand, fortgesetzt wird.

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/Stellplätze und Garagen

Das Plangebiet wird von der im Bestand vorhandenen gemeindlichen, den Ortsteil Albertsdorf erschließenden öffentlichen Verkehrsanlage erschlossen.

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zum Schutz des Wasserkörpers sollen sich die baulichen Hauptanlagen in einer möglichst großen Entfernung zum Gewässer befinden.

Der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze bzw. Straße beträgt 3 m und nimmt damit Bezug auf §3 Abs. 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GarVO M-V).

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. Die Errichtung baulicher Anlagen auf der Grünfläche ist daher ausgeschlossen.

Örtliche Bauvorschriften

Um den örtlichen Brandschutz auch weiterhin sicherstellen zu können, sind nur Harte Bedachungen als Dacheindeckung für die Hauptgebäude zulässig. Weiche Bedachungen wie Reet- und Schilfdächer sind ausgeschlossen.

Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zu beiden Seiten der jeweiligen Grundstückszufahrt sind die Einfriedungen auf einer Länge von mind. 1,50 m ab einer Höhe von 0,80 m sightdurchlässig auszuführen.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1. Erschließung

Äußere Erschließung

Albertsdorf ist im Wesentlichen über die L182 erschlossen.

Innere Erschließung

Eine separate innere Erschließung ist bei den privaten Grundstücken nicht notwendig.

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. Die Abwasserbeseitigung im Bereich der Planung erfolgt auf den privaten Grundstücken über dezentrale Abwasseranlagen. Eine zentrale Abwasserbeseitigung ist bisher nur für den Hotelstandort in der Ortslage vorhanden.

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.

Wenn dieses nicht möglich ist, muss eine Einleitgenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises beantragt werden und hydraulisch nachgewiesen werden, dass das Gewässer diese Einleitmengen unschädlich aufnehmen kann. Einleitpunkte müssen so gestaltet sein, dass sie die Gewässerunterhaltung nicht behindern bzw. erschweren.

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. Die benötigte Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden wird durch das Vorhandensein einer unterirdischen Löschwasserzisterne mit einer Größe von 100 m³ gesichert.

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 dem Landesbodenschutzgesetz M-V, 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.

Die Rechtsgrundlagen für den Umgang mit Böden und Altlasten sind das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und das Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V). Bodenschutzrechtliche Belange liegen in der Zuständigkeit des Landrates des Landkreises als untere Bodenschutzbehörde.

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 Staubeentwicklung 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 Nachzeitraum 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.

8.7. 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 Biotop 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.

Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Bachlaufes führen kann, unzulässig, §20 Abs.1 S.1 Nr.2 NatSchAG M-V.

- **Gewässerschutzstreifen / Gewässerentwicklungskorridor / Wasserkörper**

Das Plangebiet grenzt an das oberirdische Fließgewässer, die Carbäk. Der einzuhaltenden Gewässerschutzstreifen sowie der angegebene Gewässerentwicklungskorridor wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Auch die Maßnahmenfläche wurde nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Innerhalb der Maßnahmenfläche sowie des Gewässerschutzstreifens sind keine baulichen Anlagen zulässig. Die Anwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist ausgeschlossen.

Für den Gewässerkörper der Carbäk mit der Gewässernummer WAUN 0800 besteht ein Maßnahmenkonzept. Dieses geht über die Einhaltung des Gewässerschutzstreifens hinaus und sieht einen Gewässerentwicklungskorridor zur Entwicklung von Auen und ufernahen Gehölzen vor. Der entsprechende Entwicklungskorridor ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das Vorhaben erfolgt im Bereich der Wasserkörper WP_WA_9_16 sowie WAUN-0800.

Die Hydrologie des Standortes wird durch die nördlich an das Plangebiet angrenzende Carbäk bestimmt. Sie entspringt östlich von Steinfeld und fließt von dort in westlicher Richtung nach Bentwisch. Nach der Unterquerung der A 19 mündet die Carbäk im Stadtgebiet von Rostock in die Unterwarnow.

Die Carbäk ist ein nach EU-WRRL berichtspflichtiger Wasserkörper von Fließgewässern, welche als bedeutendes Fließgewässer vor stofflichen Belastungen zu schützen ist.

Die EU-Wasserrahmenlinie (WRRL) fordert für alle europäischen Gewässer einen Zustand hoher Wasserqualität und Strukturvielfalt, der genug Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt bietet. Die Bewirtschaftung der Gewässer, das sind Flüsse, Seen, Grundwasser, Übergangsgewässer und Küstengewässer, ist auf dieses Ziel auszurichten.

Ziel der WRRL (Wasserrahmenrichtlinie) ist es, einen mindestens "guten Zustand" der Oberflächengewässer und einen "guten quantitativen und chemischen Zustand" des Grundwassers der Europäischen Union zu erreichen. Für künstliche und erheblich veränderte Gewässer ist das "gute ökologische Potential" zu erreichen.

Der Zustand des Wasserkörpers der Carbäk wird insgesamt als schlecht eingestuft. Die Bewertung des chemischen Zustandes wird als gut die Gesamtbewertung Biologie aber als schlecht beurteilt. Laut Bewirtschaftungsmaßnahmenkatalog sollen folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Gewässers beitragen:

- Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoff- und Feinmaterialeinträge aus der Landwirtschaft
- Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit

- Optimierung der Betriebsweise von Anlagen zur Ableitung, Behandlung von Misch- und Niederschlagswasser
- Anlage von Gewässerschutzstreifen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge (Gewässerentwicklungskorridor)

Die gesamte Übersicht des Maßnahmenkatalogs ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Um dem Verbesserungsgebot der WRRL mit dem Bauvorhaben nicht entgegenzustehen, wurde die im Flächennutzungsplan dargestellte Maßnahmenfläche als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Das gilt auch für den Gewässerentwicklungskorridor. Dieser liegt innerhalb der Maßnahmenfläche und außerhalb der Bauflächen, so dass das Vorhaben die unmittelbaren Schutzstreifen des Gewässers nicht tangiert und keine unmittelbaren Auswirkungen von dem Vorhaben auf das Gewässer eintreten können. Dieses Schutzgebot wird durch die Festsetzung des Gewässerschutzstreifens auf einer Breite von 10 m und der Grünfläche auf einer Breite von 20 m noch verstärkt. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig. Die zukünftige Nutzung der Grundstücke steht der Entwicklungsabsicht der Carbak auf der Grundlage des Maßnahmenkonzeptes nicht entgegen.

Mit der Entwicklung des Baugebietes wird eine Teilfläche der landwirtschaftlichen Fläche in eine Baufläche umgewandelt. Die landwirtschaftliche Nutzung, die einhergehen kann mit Nährstoff- und Feinmaterialeinträgen in Oberflächengewässer, wird nicht mehr fortgeführt. Eventuelle Einträge in das Gewässer der Carbak aus der intensiven Landwirtschaft werden von den zukünftigen Bauflächen nicht mehr erfolgen.

Jedwede Einleitungen von Niederschlagswasser oder Abwasser von den zukünftig genutzten Grundstücken ist ausgeschlossen.

Das Vorhaben steht dem Verbesserungsgebot und den dazu vorgesehenen Maßnahmen nicht entgegen und hält aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Versagung der Einleiterlaubnis durch den Landkreis das Verschlechterungsverbot der WRRL ein.

Im Plangebiet herrscht die generalisierte Bodenart Sandmosaik vor, wobei im Nordosten Geschiebelehm Sand-Mosaik zu erwarten sind, damit ist eine gute bis mittlere Versickerungsfähigkeit zu erwarten. Die Grundwasserhöhengleichen liegen im Plangebiet bei 28-29 m Tiefenlage des Grundwassers zu NN. Die Kenntnis dieser hydrogeologischen Standorteigenschaft ist für die Einschätzung von vertikal migrierenden Schadstoffen wichtig. Der Grundwasserleiter im Plangebiet ist bedeckt, die Mächtigkeit der Deckschichten wird mit > 10 m bewertet. Damit können Grundwasserschadstoffe nicht direkt in den Grundwasserleiter migrieren, sie werden durch dichte, schwer wasserdurchlässige Bodenschichten an der Ausbreitung gehindert. Die Geschütztheit des Grundwasserleiters wird mit hoch eingestuft.

Für die Lösung und den Transport von Wasserschadstoffen sind auch die Kenntnisse zu den im Gebiet vorherrschenden Grundwasserflurabständen von Bedeutung.

Das Gebiet befindet sich in einem Bereich, bei dem der mittlere Grundwasserflurabstand bei > 10 m liegt. Damit sind hier bei potenziellen Eintrag bodenbürtiger Schadstoffe relativ lange Wege in das Grundwasser vorhanden.

Für den Großteil des Geltungsbereiches beträgt die mittlere Grundwasserneubildungsrate mit Berücksichtigung eines Direktabflusses 270mm/a. Im Nordosten beträgt die mittlere Grundwasserneubildungsrate mit Berücksichtigung eines Direktabflusses 128,9mm/a. Diese Erkenntnisse zeigen das potenzielle Versickerungsverhalten des Gebietes und damit seinen Einfluss auf die Neubildung von Grundwasser aus Niederschlagswasser. Die Werte liegen im Vergleich von ganz Mecklenburg-Vorpommern im oberen Bereich, sodass die Grundwasserneubildung als hoch bewertet wird.

Durch die hydrogeologischen Verhältnisse ist der Grundwasserleiter wegen der hohen Deckschicht gut geschützt. Das Gebiet befindet sich in einem Bereich mit einer potentiell und überwiegend hohen Grundwasserneubildung, damit besteht Potential, etwa im Boden vorhandene und durch Wasser mobilisierbare Stoffe aufzunehmen und dem Grundwasserleiter zuzuleiten.

Die wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser resultieren aus der flächigen Versiegelung und stehen in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden. Durch die Versiegelung des Plangebietes kann es zu einer Reduzierung des versickernden Regenwassers kommen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Das Niederschlagswasser wird, sofern die Bodenverhältnisse es zulassen auf dem Grundstück versickert. Hierdurch wird das Niederschlagswasser weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei. Durch die vorherrschende Sandmosaike und Lehmsand-Mosaike wird von einer guten Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgegangen. Genaue Untersuchungen sind im Zuge der Baumaßnahme vorzunehmen.

Für den Fall des Einleiterfordernisses von überschüssigen Niederschlagswassermengen, sind technische Einrichtungen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen (unter anderen Dachbegrünung, Zisternen, Rückhaltebecken, Versickerungsanlagen, Mulden-Rigolensysteme, Durchlässige Pflasterbeläge). Eine Einleitung in die Carbäk wird durch den Landkreis abgelehnt und ist für die zu realisierenden Vorhaben auch nicht erlaubt.

Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet wird bis zur Möglichkeit des Anschlusses an ein zentrales Abwassersystem (voraussichtlich 2030) in vollbiologischen Kleinkläranlagen gereinigt. Die geplanten Kleinkläranlagen sind bei der unteren Wasserbehörde vor Errichtung

zur Genehmigung zu beantragen. Die Anforderungen der WRRL sind einzuhalten, insbesondere die Einhaltung des Verschlechterungsverbotes und des Verbesserungsgebotes.

Bei Berücksichtigung der wasserrechtlichen Vorgaben können Auswirkungen im erheblichen Maße auf den lokalen Landschaftswasserhaushalt ausgeschlossen und im Besonderen auf die Qualität der Carbäk ausgeschlossen werden.

Die Freisetzung von Schadstoffen in der Bauphase ist aufgrund des fortgeschrittenen Stands der Technik der Baumaschinen und bei Einhaltung aller gesetzlichen Maßgaben sehr unwahrscheinlich. Potenziell zu erwartende Stoffeinträge, die mit einer Wohnnutzung einhergehen sind gering, zudem ist das Plangebiet gegen Stoffeinträge ins Grundwasser aufgrund der voran beschriebenen hydrogeologischen Verhältnisse gut geschützt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsdatenanalyse, der Festsetzung des Bebauungsplanes sowie der geplanten Durchführung des Vorhabens ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser und Auswirkungen auf die Wasserkörper auszugehen. Das Vorhaben steht dem Verbesserungsgebot und dem Verschlechterungsgebot der WRRL nicht entgegen.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

- **Artenschutz**

Für die artenschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens und die Einschätzung potenzieller Habitate wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Das Ergebnis wird im Folgenden dargestellt.

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie Diese Abschichtung ergibt, dass das Vorkommen geschützter Reptilien, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter und Säugetiere im Untersuchungsgebiet weitgehend ausgeschlossen werden kann. Viele Arten kommen nachgewiesenermaßen nicht vor, da das Untersuchungsgebiet und die weitere Umgebung nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete dieser Art liegen (vergleiche Internethandbuch des BfN (BfN, 2019)). Bei einigen Arten liegt das Untersuchungsgebiet zwar innerhalb des

Verbreitungsgebietes der Art, aber die vorhandenen Lebensraumstrukturen entsprechen nicht den Ansprüchen der jeweiligen Art (LUNG M-V, 2019).

Ein für Amphibien bedingt geeignetes Laichgewässer befindet sich nördlich der Carbäk. Die Eignung ist eingeschränkt, da keine Verschattung und auch keine Ufervegetation vorhanden ist. Eine Wanderung in das Untersuchungsgebiet wird durch die relativ schnell fließende Carbäk erschwert. Daher ist ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Amphibienarten nicht zu erwarten. Um Verluste von Individuen während der Bautätigkeit zu vermeiden, ist die Einwanderung in die Bauflächen durch einen Amphibienzaun entlang des Nordrandes zu unterbinden. Dieser muss nach der Laichzeit ab Ende April bis zum Ende der Bautätigkeit erhalten bleiben.

Vier Fledermausarten können potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommen. Das sind die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) und der Abendsegler (*Nyctalus noctula*).

Die Fledermäuse können Höhlungen in den Bäumen an der Carbäk als Sommerquartiere nutzen. Sommer- und Winterquartiere können sich in der angrenzenden Bebauung befinden. Die Neubebauung hat keine Auswirkungen auf diese potenziellen Quartiere.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann für Fledermäuse weitgehend ausgeschlossen werden. Es ergeben sich aus der Planung keine Verbotstatbestände. Für Rastvögel und Nahrungsgäste hat das Untersuchungsgebiet aufgrund der angrenzenden Bebauung und der geringen Flächengröße keine Bedeutung.

Aus den Karten der Verbreitungsgebiete der Arten und dem Abgleich der Lebensraumansprüche mit den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Strukturen können die potenziell vorkommenden Vogelarten bereits stark eingeschränkt werden.

Der Verbotstatbestand des § 44 (1) 3 BNatSchG greift grundsätzlich nur, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere beseitigt werden. Damit ist die vollständige Überprägung des Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats gemeint, aber auch die durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Das gilt nicht, wenn die Nistplätze bzw. Reviere jährlich neu gebildet werden.

Ein Weißstorch Horst befindet sich in der Mitte von Albertsdorf mit einer Entfernung von ca. 150 m zum Plangebiet. Das Dauergrünland des Bebauungsplangebietes ist damit ein essenzieller Nahrungsraum. Grünlandflächen innerhalb einer Entfernung von 2.000 m sind gemäß LUNG 2013 als essenzielle Nahrungsflächen zu betrachten.

Außerhalb der artenschutzrechtlichen Abhandlung wurde über die letzten Jahre die Besetzung des Horstes durch den Weißstorch kartiert. Mit Ablauf der Saison 2022 wurde der Horst 5 Jahre in Folge nicht besetzt und gilt damit nicht mehr als zu berücksichtigender Weißstorchhorst. Entgegen den Ausführungen im Artenschutzfachbeitrag sind

Ausgleichsmaßnahmen als Ersatz für potentielle Nahrungsflächen daher nicht mehr beizubringen. Die Bestätigung der unteren Naturschutzbehörde zu diesem Sachverhalt erfolgte mit der Nachricht vom 06.05.2022 „Damit entfallen die Betrachtungen zur essentiellen Nahrungsfläche in Bezug auf diesen Standort.“

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden festgesetzt:

Entlang des Nordrandes der Baufläche ist ab April ein Amphibienschutzzaun zu errichten, um die Einwanderung in die Fläche zu verhindern.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

- **Klima**

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, wie 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.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.06.2023 gebilligt.

Bentwisch,

Bürgermeister
Andreas Krüger

Anlagen:

1. Ergänzende Herleitung zum Innenbereichspotenzial des Ortsteiles Albertsdorf
2. Maßnahmenkatalog zum Wasserkörper WAUN- 0800 Carbäk

Gemeinde Bentwisch
Bebauungsplan Nr. 25 *Wohnbebauung Albertsdorf*

**Ergänzende Herleitung zum Innenbereichspotenzial des Ortsteils Albertsdorf der
Gemeinde Bentwisch**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 „Wohnbebauung Albertsdorf“ wird die Ortslage im moderaten Umfang erweitert. Trotzdem die Gemeinde dem Grundsatz der Innenentwicklung folgen möchte, ist diese Planung erforderlich geworden, da die in der rechtskräftigen Satzung festgesetzten Ergänzungsflächen einer Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

Die Ergänzungsfläche 1 befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde und der Eigentümer stellt die Flächen derzeit nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Für die Ergänzungsfläche 2 beabsichtigt der Eigentümer von jeher die Errichtung einer Stellplatzanlage für den eigenen Hotelbetrieb, als ortsansässiges Unternehmen. Die verbleibende Ergänzungsfläche 3 in der südlichen Ortslage ist ebenfalls im privaten Eigentum und der Eigentümer auch bestrebt die Fläche zu entwickeln. Allerdings stehe dem noch naturschutzrechtliche Gründe entgegen.

Entsprechend gibt es im Bereich der Innenbereichssatzung Alsbertsdorf zwar formell Bauflächen, die in der Praxis jedoch nicht zur Verfügung stehen und in absehbarer Zeit auch nicht entwickelt werden. Deshalb erachtet die Gemeinde die moderate Erweiterung der Ortslage Albertsdorf in Richtung Harmstorf, durch den vorliegenden Bebauungsplan, als städtebaulich vertretbar.

Die Gemeinde hat jedoch im Grundsatz erkannt, dass die weitere unkoordinierte Entwicklung in den Außenbereich nicht nachhaltig ist und den Grundsätzen des modernen Städtebaus nicht zuträglich ist. Um hier einen signifikanten Beitrag zu leisten, hat die Gemeinde in ihrer Gemeindevertretersitzung vom 24.11.2022 beschlossen ein gemeindliches Entwicklungskonzept zu erstellen. Anhand dieses Konzeptes sollen Entwicklungspotenziale in den einzelnen Ortsteilen aufgezeigt bzw. auch abgeschlossenen Entwicklungen als solche festgehalten werden. Damit soll ein dreistufiges Verfahren zur Neuaufstellung des gesamtgemeindlichen (Altgemeinde Klein Kussewitz sowie Bentwisch) Flächennutzungsplans angeschoben werden, an dessen Ende genau Entwicklungsziele definiert werden. Dabei werden selbstverständlich auch die Innenentwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt und prioritär festgehalten.

Damit will sich die Gemeinde zukunftsicher aufstellen und insbesondere auch zukünftige städtebauliche Konflikte vermeiden.

Waren (Müritz), den 15.03.2023

Florian Winter
ign PartG-mbH

Maßnahmen des Wasserkörpers 3.BWZ

Gewässername:	Carbäk	Wasserkörpernummer:	WAUN-0800
Stationierung:	3.712 – 17.700	Gewässerkennzahl:	964980000000
Einstufung des Wasserkörpers: erheblich verändert			

Maßnahmennummer	Maßnahmenbeschreibung	Stationierung		Measure Type Code	Termine Ausführung
		von	bis		
M02	weitere Reduzierung des Abwassereintrags in die Carbäk, Untersuchung der weiteren Möglichkeiten zur Optimierung der KA Hotel Hermann Albertshof S0033 EF88 UWB LKROS - Untersuchung zur Optimierung der KA Hotel Hermann Albertshof	10740	11840	11: Optimierung Betriebsweise von Anlagen zur Ableitung, Behandlung von Misch- und Niederschlagswasser	2027
M03	Reduzierung der Stickstoffbelastungen aus der Landnutzung Landwirtschaftliche Fachberatung erforderlich	4368	17699	29 Sonstige Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoff- und Feinmaterialieinträge aus der Landwirtschaft 30 Maßnahmen zur Reduzierung der auswaschungsbedingten Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft (OW) 31: Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge durch Drainagen aus der Landwirtschaft 504: Beratungsmaßnahmen	2027
M09	Ersatzneubau Durchlaß	4240	4260	69 Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit an sonstigen wasserbaulichen Anlagen	2027
M10	Ersatzneubau Autobahndurchlaß A19	4365	4460	69 Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit an sonstigen wasserbaulichen Anlagen	2027
M11	Ersatzneubau Durchlaß	4515	4535	69 Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit an sonstigen wasserbaulichen Anlagen	2027
M12	Ersatzneubau 2 Durchlässe	5080	5140	69 Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit an sonstigen wasserbaulichen Anlagen	2027
M13	Ersatzneubau Durchlaß	5560	5580	69 Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit an sonstigen wasserbaulichen Anlagen	2027
M14	Ersatzneubau Durchlaß	5930	5950	69 Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit an sonstigen wasserbaulichen Anlagen	2027
M15	Ersatzneubau Bahndurchlaß	6410	6430	69 Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit an sonstigen wasserbaulichen Anlagen	2027
M16	Ersatzneubau Durchlaß	6530	6550	69 Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit an sonstigen wasserbaulichen Anlagen	2027
M17	Ersatzneubau Durchlaß	6780	6800	69 Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit an sonstigen wasserbaulichen Anlagen	2027
M18	Ermittlung ökologisch begründeter Mindestabfluß nach Abschlag Rohrleitung (Wasserverteilung)	6140	6840	508 Konzeptionelle Maßnahme; Vertiefende Untersuchungen und Kontrollen	2027
M19	Ersatzneubau Durchlaß	8210	8230	69 Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit an sonstigen wasserbaulichen Anlagen	2027
M20	Rückbau Stau	8310	8320	69 Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit an sonstigen wasserbaulichen Anlagen	2027
M21	Minimierung Rückstau Sohlgleite	5780	5940	62 Verkürzung von Rückstaubereichen	2027
M22	Gewässerentwicklungskorridor mit lebensraumtypischer Ufervegetation	4400 6350 8070 8470 10400 12850 13900 14450	5750 8070 10400 10400 13900 15900	28 Anlage von Gewässerschutzstreifen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge 73 Verbesserung von Habitaten im Uferbereich (z.B. Gehölzentwicklung) 74 Verbesserung von Habitaten im Gewässerentwicklungskorridor einschließlich der Auenentwicklung	2027
M23	Eigendynamische Entwicklung anregen (Strukturelemente) und zulassen	6790 8500	8050 10490	70 Initilieren/ Zulassen einer eigendynamischen Gewässerentwicklung inkl. begleitender Maßnahmen	2027
M24	Befundaufklärung festgestellter Belastungen mit Pflanzenschutzmitteln (Nicsulfuron, Herbizid)	3712	17700	508 Konzeptionelle Maßnahme; Vertiefende Untersuchungen und Kontrollen	2022

M25	Herstellung der Durchgängigkeit in einem oder mehreren unterliegenden Wasserkörpern, damit die Anbindung des Oberstroms ermöglicht wird (betrifft WAUN-0700_M05)	3712	17700	512: Abstimmung von Maßnahmen in oberliegenden und/oder unterhalb liegenden Wasserkörpern	2027
-----	--	------	-------	---	------