



# Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock  
Land Mecklenburg-Vorpommern

## Begründung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 22

„Birkenweg“ in Bentwisch,  
westlich des Bebauungsplangebiets Nr. 5



Bentwisch, September 2018

  
Susanne Strübing  
Bürgermeisterin

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22

„Birkenweg“ in Bentwisch,  
westlich des Bebauungsplangebiets Nr. 5

Inhalt:	Seite
1. Angaben zum Ursprungsplan	3
2. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans	3
3. Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
4. Lage des Änderungsbereichs	5
5. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung	5
6. Auswirkungen der Planänderung	8
7. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	8



## **1. Angaben zum Ursprungsplan sowie zur 1. Änderung**

### **Ursprungsbebauungsplan**

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 22 liegt auf der Wohnbaufläche W5 des Flächennutzungsplans, nordöstlich des Friedhofs und umfasst das Flurstück 43/63 der Gemarkung Bentwisch, Flur 1.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans war es, zentrumsnahen Wohnraum für die wachsende Gemeinde Bentwisch zu entwickeln. Damit sollte vornehmlich der Wohnraumbedarf innerhalb der Gemeinde befriedigt werden.

Planungsrechtliche Grundlagen waren das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie der § 83 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 23.06.2018 eingeleitet.

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.03.2017 durch die Gemeindevertretung gefasst. Die Satzung ist nach Bekanntmachung am 24.10.2017 in Kraft getreten.

## **2. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans**

Im Zuge der Erschließungsplanung und Realisierung der Erschließung haben sich Abweichungen von den beabsichtigten Inhalten des Bebauungsplans ergeben. Beabsichtigt war die Herstellung eines Gehweges zur fußläufigen Erschließung des Gebietes. Entsprechend wurden die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans auf die anliegende Gehweghöhe bezogen. Jedoch ist in der Realisierung der Gehweg nicht ausgeführt worden. Daraus folgt, dass die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans keinen Bezugspunkt haben und damit die Festsetzungen keine Wirksamkeit entfalten.

Um die Verwaltung zu entlasten und den Gestaltungswillen der Gemeinde umzusetzen ist es notwendig die Höhenfestsetzungen anzupassen und einen neuen Bezugspunkt zu definieren, der auch für die Bauherren eindeutig ist. Mit einer ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Birkenweg“ lässt sich die ursprünglich beabsichtigte Planungs- und Rechtssicherheit wiederherstellen.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen für die Erdgeschossfußbodenhöhe soll die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt werden. Darauf aufbauend werden die weiteren Festsetzungen für First- und Traufhöhe grundsätzlich beibehalten. Die Festsetzungen zu Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche sollen ebenfalls einen Bezug zu der dazugehörigen Erschließungsstraße erhalten. Entsprechend wird in den Festsetzungen die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße definiert.

## **3. Rechtsgrundlagen und Verfahren**

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) kann die Gemeinde Bentwisch für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Änderungen die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans nicht berühren und wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltver-

träglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Der Rahmen der Festsetzungen der 1. Änderung berührt die Grundzüge des Ursprungsplans in keiner Weise.

Die Festsetzungen decken sich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Es sind also die Grundvoraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB für die Verfahrensführung der 1. Änderung des Bebauungsplans gegeben. Das planerische Konzept des Ursprungsplans wird nicht berührt.

Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das den Prüfwert, der eine Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde, erreicht.

Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken anderer Gebiete außerhalb des Bebauungsplans erkennbar.

Aufgrund des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wurde durch die Gemeindevertretung in Ihrer Sitzung am 12.07.2018 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf in der Zeit vom 23.07.2018 bis zum 27.08.2018 für die Dauer eines Monats im Amt Rostocker Heide und im Internet unter [www.amt-rostocker-heide.de/In-Auslegung-befindliche-Bauleitplaene-und-staedtebauliche-Satzungen](http://www.amt-rostocker-heide.de/In-Auslegung-befindliche-Bauleitplaene-und-staedtebauliche-Satzungen) öffentlich ausgelegt (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 13.07.2018 bis zum 30.07.2018 und im Internet unter [www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen](http://www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen) ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung unberücksichtigt bleiben.

Parallel dazu wurde von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der 1. Änderung des Bebauungsplans berührt werden kann, nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB anhand des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 13.07.2018 die Stellungnahme eingeholt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Nach Abschluss des Verfahrens mit der Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf in der Sitzung der Gemeindevertretung

vom 06.09.2018 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Birkenweg“ für das Gebiet zwischen einer Grünfläche im Nord-Westen, dem Bebauungsplangebiet Nr. 5 im Nord-Osten, dem gewachsenen Ortsgebiet und Gartenflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 5 im Süd-Osten und dem Friedhof im Süd-Westen, bestehend aus dem Text (Teil B), aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung in gleicher Sitzung als Satzung erlassen.

Da der Bebauungsplan und auch die hier vorliegende 1. Änderung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Bentwisch übereinstimmen, die Planung also nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist keine Genehmigung erforderlich. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses durch Aushang erlangt die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Birkenweg“ für das Gebiet zwischen einer Grünfläche im Nord-Westen, dem Bebauungsplangebiet Nr. 5 im Nord-Osten, dem gewachsenen Ortsgebiet und Gartenflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 5 im Süd-Osten und dem Friedhof im Süd-Westen, Rechtskraft.

Es ist nicht beabsichtigt eine sogenannte interne Arbeitsfassung des Gesamtbebauungsplans aufgrund der 1. Änderung anzufertigen.

#### **4. Lage des Änderungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst das gesamte Gebiet des Ursprungsplans und liegt auf der Wohnbaufläche W5 des Flächennutzungsplans, nordöstlich des Friedhofs und umfasst das Flurstück 43/63 der Gemarkung Bentwisch, Flur 1.

#### **5. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung**

Die Planungsinhalte beziehen sich lediglich auf die textlichen Festsetzungen im Text (Teil B). Es werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eingefügt. Die nachfolgenden Festsetzungen erhalten entsprechend neue Ordnungsnummer.

Die Änderungen im Text (Teil B) werden in einer Gesamtdarstellung der textlichen Festsetzungen wiedergegeben, in der die textlichen Festsetzungen (Teil B) der 1. Änderung schwarz, fett gekennzeichnet sind, während die Festsetzungen des Ursprungsplans schwach dargestellt werden.

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur Höhe neu eingeführt.

Die Festsetzungen werden wie folgt abgebildet:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)  
Allgemein zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.Ausnahmsweise zulässig sind:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
- 2.1 Die Höhenlage der Oberkante der Erschließungsstraße wird mit maximal 30 cm über Gelände angenommen. Die genaue Höhenlage nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme ist durch Vermessung sicherzustellen.
- 2.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist mindestens 30 cm und maximal 50 cm über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt zulässig.
- 2.3 Die Festsetzungen der Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) haben als Bezugspunkt die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
- 2.4 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 80 cm über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
- 3.1 Die Dächer der Gebäude sind nur mit festen Baustoffen einschließlich Dachpappe (feste Bedachung) herzustellen. Die Verwendung von Reet- oder Schilfdächern ist unzulässig.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 3.2 ~~Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist mindestens 30 cm und maximal 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.~~
- 3.2 In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38° bis weniger/gleich 45° festgesetzt. Flachdächer sind nicht zulässig.
- 3.4 ~~Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 Meter über Oberkante Gelände nicht überschreiten.~~

4. Schallschutz

- 4.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schlafräume, Wohnräume, Bettenräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1\*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R' <sub>w,res</sub> [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

- 4.2 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A) und
  - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- 4.3 Schlaf- und Kinderzimmer innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind neben der Realisierung der erforderlichen Schalldämmung der Gebäudeseiten und Dachflächen ab Lärmpegelbereich III auch aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, erforderlich.
- 4.4 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Terrassen und Balkone nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Wo dies nicht möglich ist, sind Wintergärten oder verglaste Balkone vorzusehen.

## Hinweise

### 1. Fundmunition

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet 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 sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

### 2. Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist über den Schmutzwassersammler DN 200 PVC im Birkenweg abzuleiten.

### 3. Regenwasser

Das Regenwasser ist in das nördlich des Friedhofs befindliche Regenrückhaltebecken einzuleiten und wird von dort abgeleitet.

### 4. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch den Erwerb von Anteilen an einem Ökokonto. Es sind 11.051 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalente im Ökokonto LRO 040 „Neubukow-Panzower Weg“ zu erwerben.

### 5. Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüro Lorenz, Vermessungs- und Kartenwesen, Am Hechtgraben 15 in 18147 Rostock, mit Stand vom 21.06.2016. Lagenetz: ETRS 89 UTM, Höhenbezug: HN 76.

### 6. Schalltechnische Untersuchung

Begleitend zur Planaufstellung ist eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen worden. Es erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 22 durch den Straßenverkehr hervorgerufen werden. Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs wurden nach der DIN 18005 in Verbindung mit den RLS-90 durchgeführt. Im Ergebnis der Berechnungen wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) um bis zu 6 dB(A) im Tagzeitraum und bis zu 9 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten werden (bei unbebauten Bestand).

Die obengenannten Festsetzungen zum Schallschutz sind einzuhalten und bauseitig zu berücksichtigen. Ihre Umsetzung obliegt weder der Gemeinde, noch den beteiligten Planungsbüros.

Weiterhin wird auf die schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Bentwisch hingewiesen, die, wie auch die DIN 4109-1, im Amt Rostocker Heide während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

## Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden auf Grund der neu eingeführten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angepasst.

Die Festsetzungen Nr. 2.2 und 2.4 entfallen.

Insgesamt erhalten die örtlichen Bauvorschriften die Ordnungsnummer 3.

## Schallschutz

Die Festsetzungen zum Schallschutz erhalten die Ordnungsnummer 4.

## **6. Auswirkungen der Planänderung**

Gegenüber dem Ursprungsplan werden lediglich die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen rechtssicher festgesetzt. Entsprechend wirkt sich die 1. Änderung des Bebauungsplans positiv auf die Entwicklung des Plangebiets aus.

Die grundlegenden Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 sowie die Erforderlichkeit der Planung wurden in Kapitel 2. dargelegt. Die einzelnen Gegenstände der Planung in Kapitel 5.

Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind lediglich in der erleichterten Umsetzung der Planung zu erwarten.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen erkennbar, da mit der Änderung eine rechtssichere Präzisierung der Festsetzungen zu Gebäudehöhen entsteht.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange sind ebenfalls nicht erkennbar.

## **7. Maßnahmen zur Sicherung der Planung**

Die Gemeinde Bentwisch sieht sich in vollständiger Übereinstimmung mit den Eigentümern der Fläche im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans. Von daher sind keine speziellen Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach §§ 45 ff BauGB (Umlegung) vorgesehen oder beabsichtigt.