



Übersichtsplan

## zusammenfassende Erklärung

zur

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

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

der Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock

  
Susanne Strübing  
Bürgermeisterin

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>3</b>

### **1 ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG**

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

So wurde eine Verkehrsfläche auf einer bisherigen öffentlichen Grünfläche „naturnahe Parkanlage“ südlich der Straße „An der Hasenheide“ im Bereich des jetzigen Fußweges festgesetzt. Damit soll eine Fahrverbindung für den Anliegerverkehr zwischen der Straße „Am Sportplatz“ und der Straße „An der Hasenheide“ hergestellt und die Erschließung für eine angrenzende Bebauung sichergestellt werden.

Weiterhin ist eine Fläche auf der Südseite der Straße „An der Hasenheide“ aus dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans herausgelöst worden, um zukünftig eine Beurteilung nach § 34 BauGB zu ermöglichen.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden aufgrund verschiedener Umstände bisher nicht vollständig umgesetzt. Das bestehende Ausgleichsdefizit und die zusätzlichen Eingriffe durch die Herstellung der Verkehrsfläche sind neu bilanziert worden. Als Ausgleichsmaßnahme soll die verbliebene Grünfläche südlich der Straße „An der Hasenheide“ und östlich des Fußweges, unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes, mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Das verbliebene Ausgleichsdefizit ist von einem Ökokonto abgebucht worden.

Auf eine überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Stellplatzfläche für das Motel ist verzichtet worden, da sie bisher und zukünftig nicht in Anspruch genommen wurde oder wird. Demgegenüber ist die Nutzung einer Teilfläche der Stellplatzfläche für Garagen und Nebenanlagen entsprechend festgesetzt worden.

### **2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Für die Anwohner der Straße „Am Sportplatz“ kann es zu höheren Verkehrsbelastungen kommen, da die festgesetzte Verkehrsfläche auch eine kurze Verbindung von der Landesstraße L182 „Stralsunder Straße“ nach Bentwisch bietet. Eine Minderung kann im Rahmen des Planvollzugs durch die Betonung der Aufenthaltsfunktion als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg oder durch die Aufpflasterung im Einmündungsbereich an die Straße „An der Hasenheide“ erreicht werden. In Betracht kommen auch bauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen zu einer teilweisen Einbahnstraßenregelung.

Es sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Klima zu erwarten. Durch den Ausbau bzw. die Erweiterung eines bestehenden Fußweges kann die Neuversiegelung minimiert werden. Gleichzeitig wird die restliche zusammenhängende Fläche für diese Zwecke nicht in Anspruch genommen.

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

Die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächeninanspruchnahme beim Bau der neuen Erschließungsstraße und die Vergrößerung von mikroklimatischen Erwärmungsbereichen sind daher von untergeordneter Bedeutung.

In den Änderungsbereichen (südlicher Bereich des Geltungsbereiches) sind intensiv gepflegte Siedlungsbiotope betroffen die sich zwischen Hauptverkehrsstraßen und dicht bebauten Einfamilienhausgebieten befinden. Die festgesetzte Verkehrsfläche konzentriert sich auf den westlichen Teilbereich dieser ursprünglichen Maßnahmenfläche, so dass die restliche zusammenhängende östliche Maßnahmenfläche weiterhin dem Ausgleich dienen kann. Dort werden die ursprünglich geplanten Gehölzgruppen angepflanzt.

Auf der Fläche des geplanten Ausbaus eines bestehenden Fußweges und der angrenzenden Intensivrasenflächen zu einer Erschließungsstraße, lassen sich keine Tiergruppen vermuten, die hinsichtlich ihres Schutzstatus, „speziellen Anforderungen unterliegende Arten“ sind.

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

Die verbliebene Grünfläche südlich der Straße „An der Hasenheide“ und östlich des Fußweges soll, unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes, mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Das mit der 1. Änderung entstehende Ausgleichsdefizit und auch durch die neu entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Satzungsgebietes ausgeglichen werden. Das verbliebene Ausgleichsdefizit ist von einem Ökoko-Konto abgebucht worden.

Mit dem Monitoring sind die Folgen der verwirklichten Planung weiterhin zu beobachten. So soll überprüft werden, wie die Maßnahmen, die der Plan vorsieht, zugunsten der Umwelt vollzogen werden. Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft und in Folge alle fünf Jahre soll die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen kontrolliert werden.

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

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

#### Belange des Immissionsschutzes

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

Mit der Herauslösung der genannten Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entzieht sich die Fläche zukünftig den Festsetzungen des Plans. Für die Zulässigkeit von Vorhaben ist dann § 34 BauGB maßgebend.

Soweit es sich bei der Fläche um ein faktisches Baugebiet handelt (§ 34 Abs. 2 BauGB) richtet sich die Zulässigkeit eines zukünftigen Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es in dem entsprechenden Baugebiet allgemein zulässig wäre.

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

### Belange des Verkehrs

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

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

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

Soweit eine Weiterführung in Richtung der „Straße am Sportplatz“ vorgesehen werden soll, wäre ggf. eine Einbahnstraßenlösung in Richtung Straße „An der Hasenheide“ denkbar. Dadurch könnte eventuell gefürchteter Durchgangsverkehr, der bei geschlossenem Bahnübergang als Ausweichstrecke aus Richtung Stralsund entstehen könnte, vermieden werden. Diese Lösung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch nicht festsetzungsfähig, da der Geltungsbereich etwa auf Höhe der vorhandenen Trafostation endet.