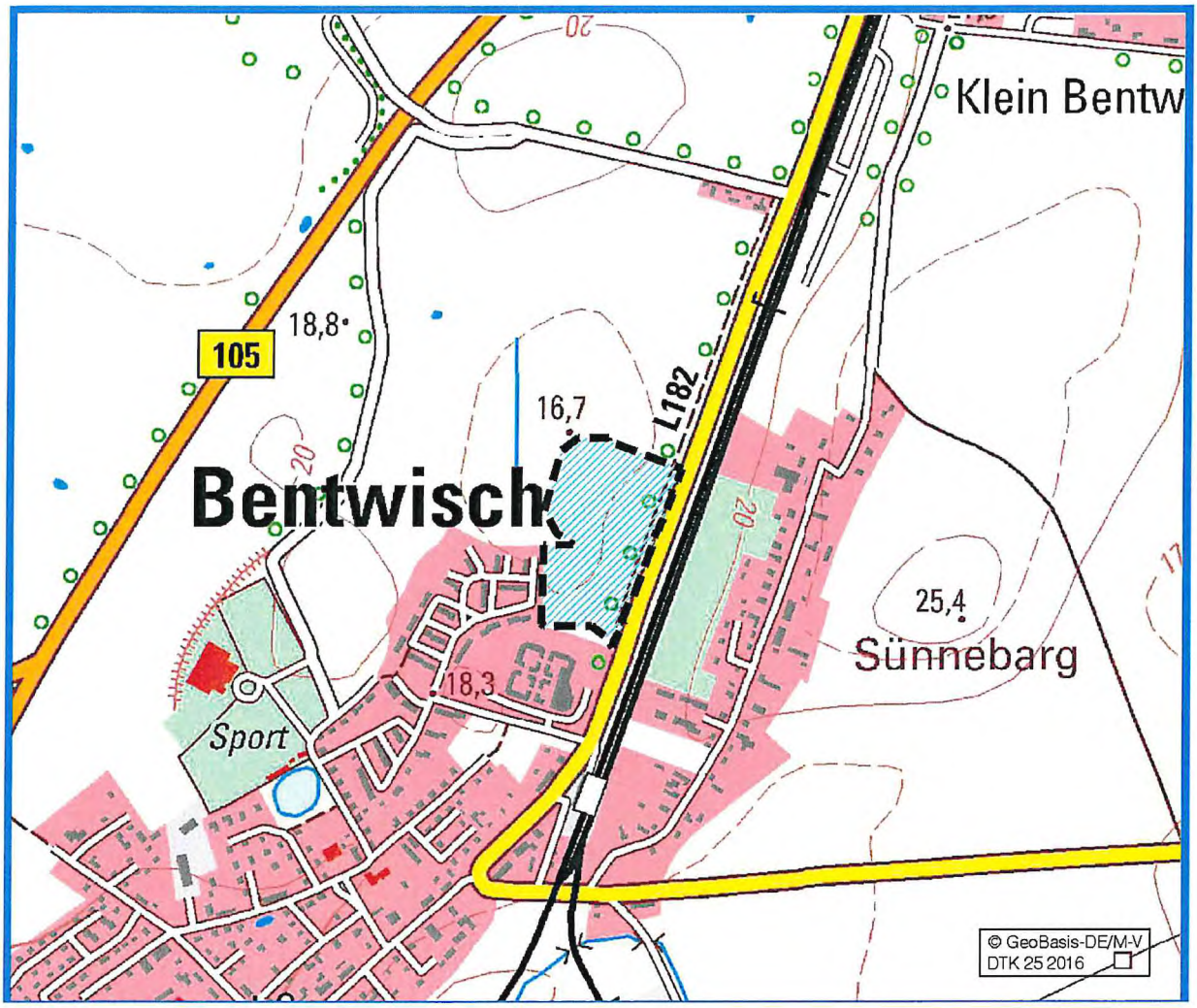

Übersichtsplan

zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 21

der Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock

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

Susanne Strübing
Bürgermeisterin

Inhalt

1 ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG 2
2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE 2
3 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG 3

1 ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

In der Gemeinde Bentwisch fehlen derzeit Baugrundstücke für die Deckung des vorhandenen Wohnungsbedarfs. Der Wohnungsbedarf resultiert insbesondere aus der positiven Bevölkerungsentwicklung, der hohen Arbeitsplatzdichte, verbunden mit einer sehr guten infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde sowie aus dem künftigen Bedarf, der sich aus der Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes ergibt.

Die Gemeinde Bentwisch ist ein überregional bedeutender Standort für Handel, Gewerbe und zukünftig auch Industrie. Die im Industrie- und Gewerbegebiet zu erwartenden Ansiedlungen werden weiteren Wohnungsbedarf nach sich ziehen. Selbst bei Ansatz der unteren Beschäftigtenwerte ist im zukünftigen Gewerbe- und Industriegebiet mit einer Größenordnung von ca. 870 Beschäftigten zu rechnen.

In Anbetracht der positiven Entwicklung in der Gemeinde Bentwisch besteht das langfristige Planungsziel in der Schaffung von Bauland bzw. Wohnungen für etwa 250 Einwohner bis 2020 und Schaffung von Bauland bzw. Wohnungen für weitere 250 Einwohner dann bis 2025. Die Gemeinde verfügt über eine sehr gut ausgebaute kommunale Infrastruktur und auch die Einbindung in den ÖPNV würde ein derartiges moderates Bevölkerungswachstum gut verkraften.

Um den anstehenden Wohnungsbedarf decken zu können ist im Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans westlich der L182/ Stralsunder Straße eine Wohnbaufläche in einer Größe von 6 ha dargestellt worden. Auf einer Teilfläche dieses Gebietes ist der B-Plan Nr. 21 für ca. 75 Wohneinheiten aufgestellt worden. Das Plangebiet befindet am nördlichen Rand des Gemeindehauptortes und erstreckt sich entlang der Landesstraße L 182/Stralsunder Straße. Es grenzt im Süden an das Hotel „An der Hasenheide“ und im Westen an das Wohngebiet „Hasenheide“.

2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von Ackerflächen im östlichen und Grünland- sowie Nassflächen im westlichen Bereich geprägt. Durch Bebauung, Versiegelung und Umnutzung gehen Lebensräume für *Pflanzen und Tiere* verloren. Die Vegetation wird durch Versiegelung dauerhaft zerstört. Insgesamt kommt es aber nur zu mittleren Beeinträchtigungen, weil die überwiegenden Flächen auf intensiv genutzten Flächen Ackerflächen liegen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht in oder in der Nähe von *Europäischen oder nationalen Schutzgebieten.*

Beeinträchtigungen für den *Boden* ergeben sich vor allem aus der Art und Intensität der geplanten Nutzung. Bodenversiegelungen und die damit einhergehenden dauerhaften Veränderungen des Bodens finden auf 42 % des gesamten Geltungsbereiches statt. Überwiegend werden durch die Bebauung Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit in Anspruch genommen.

Durch die Versiegelung und Bebauung bisher unversiegelter Flächen kommt es auch zu einer erheblichen Erhöhung des *Oberflächenwasserabflusses* in diesen Bereichen. Das anfallende Wasser wird in einem größeren Regenrückhaltebecken zurückgehalten. Diese wird so dimensioniert, dass die Ableitung über das Gewässer 27/3 ohne negative Auswirkungen erfolgt.

Eine Nutzung des *Grundwassers* ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Die Grundwasserneubildung im Bereich der Bebauung wird aufgrund der Neuversiegelung mäßig eingeschränkt. Mit der Bebauung gehen keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser einher. Auch der Einfluss der Verkehrszunahme durch die zukünftige Bebauung kann vernachlässigt werden.

Der Plangeltungsbereich ist durch ackerbauliche Nutzung und Offenlandflächen geprägt. Durch die eher lockere Einzelhausbebauung mit Gärten entsteht ein *Gartenstadtklimatop*. Auch die Reihenhausbebauung entlang der Landesstraße kann dem zugeordnet werden. Die Änderungen zum bisherigen Freilandklimatop sind damit relativ gering und die Nutzungsintensität kann als gering eigeordnet werden. Wirkungen auf Frischluftbahnen oder belastete Flächen entstehen nicht.

Die Verkehrszunahme infolge des Bebauungsplanes kann, gemessen an der gegenwärtigen Situation, als gering angesehen werden, so dass verkehrsbedingt kein wesentlicher Anstieg der *Luftschadstoffkonzentration* zu erwarten ist. Bei aktuellem Stand der Technik sind auch nur geringe Emissionen aus den Wohngebäuden zu erwarten.

Mit der geplanten Bebauung dehnt sich die Ortslage weiter in die offene Landschaft aus. Das erfolgt mit einer eher lockeren Bebauung im Anschluss an vorhandene Bebauung. Entlang der Landesstraße erfolgt eine kompaktere und höhere Bebauung. Der offene *Landschaftsraum* geht verloren und es kommt zu einer deutlichen Verfremdung des Raumes.

Durch das neue Baugebiet ergeben sich nur geringe Steigerungen des Verkehrs auf der L 182. Ein wesentlicher Teil davon fährt in nördlicher Richtung zur Umgehungsstraße. Damit sind keine Lärmemissionen für gefährdete Bereiche verbunden. Für die Ortslage Bentwisch und die vorhandene Wohnbebauung kann von einer geringen Zunahme der Immissionen ausgegangen werden, da sich das Verkehrsaufkommen nur minimal erhöht. Die Auswirkungen auf das *Schutzgut Mensch* sind insgesamt gering.

Im Plangeltungsbereich gibt es keine *Baudenkmale*. Bereiche mit *Bodendenkmalen* sind nicht bekannt.

Ein vollständiger Ausgleich der *Eingriffe in Natur und Landschaft* im Plangeltungsbereich kann nicht erreicht werden, da eine gleichartige Wiederherstellung der Funktionen des Naturhaushaltes nicht möglich ist. Im Geltungsbereich sind jedoch mit Entwicklung einer naturnahen Grünfläche und mit Entwicklung eines Saumes um das vorhandene Soll Ersatzmaßnahmen umsetzbar. Außerdem sind die Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland in der Gemarkung Harmstorf sowie die Wiederherstellung eines Kleingewässers vorgesehen. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird von einem Ökokonto abgebucht.

3 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Belange des Immissionsschutzes
Zum Bebauungsplan ist eine Lärmimmissionsprognose erarbeitet worden, in der die durch den Verkehr und die vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Hotel an der Hasenheide) verursachten Geräusche auf das Plangebiet ermittelt und bewertet wurden. Zum Schutz der zukünftigen Bewohner vor verkehrlichen Immissionen sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Belange des Straßenverkehrs
Im Verfahren ist geprüft worden, ob eine alternative Verkehrserschließung des Plangebietes über den ausgebauten Knotenpunkt L 182 / „An der Hasenheide“ und weiter über den „Ginsterring“ möglich ist. Der Ginsterring ist jedoch eine verkehrsberuhigte Wohnstraße mit Anlieger- und Aufenthaltsfunktion ohne Gehwege oder Seitenstreifen. Eine Nutzung des Ginsterrings zur Erschließung von zusätzlich 75 WE als reiner Durchgangsverkehr ist nicht möglich.

Gewässerschutz

Im Plangebiet verläuft der teilweise verrohrte Graben 27/3, ein Gewässer II. Ordnung, welcher in die nach WRRL berichtspflichtige Carbäk einmündet. Für sämtliche Gewässer gilt die Einhaltung des Verschlechterungsverbotes und das Verbesserungsgebot nach WWRRL.
Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend hoch ist der Nährstoffgehalt im Boden. Im Rahmen der Planverwirklichung wird die Fläche der Landwirtschaft entzogen und als allgemeines Wohngebiet genutzt. Die Herausnahme des Gebietes aus der landwirtschaftlichen Nutzung hat zunächst einen positiven Aspekt im Hinblick auf die chemische Qualitätskomponente der Carbäk. Mit der Nachnutzung als Wohngebiet ergeben sich zukünftig andere Stoffeinträge, insbesondere durch Fuß- und Radwege, Wohnstraßen und Dachflächen. Das im Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser kann als „gering verschmutzt" angesehen werden. Gering verschmutztes Niederschlagswasser kann in der Regel ohne Behandlung eingeleitet werden. Das aus dem Wohngebiet abfließende Regenwasser wird in den Graben 27/3 eingeleitet. Der Graben ist zum Teil wieder als offenes Gewässer ausgebaut und umverlegt worden. Vor Einleitung in den Graben 27/3 wird das Regenwasser in einem Retentionsraum gesammelt und dann dosiert an die Vorflut abgegeben.

Belange des Artenschutzes

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist geprüft worden, ob die Grünlandfläche zwischen der Planstraße C und dem Wohngebiet „Hasenheide" Lebensraum für Amphibien sein kann. In der temporär überfluteten Senke wurden Nachweise von Laubfrosch und Teichfrosch erbracht, Larven konnten jedoch nicht nachgewiesen werden. Auf Grund der starken Nährstoffbelastung und des frühzeitigen Austrocknens des temporären Kleingewässers, liegen eindeutig ungünstige Habitatbedingungen für Amphibien vor.

Um das Nahrungsangebot für den Weißstorch durch den Verlust von Grünlandflächen im Plangebiet nicht zu verringern, wird eine gleich große Fläche in der Gemarkung Harmstorf aus der intensiven Grünlandbewirtschaftung herausgenommen und als Wiesenfläche entwickelt.

Belange des Biotopschutzes

Die Umbauung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche ehemals gesetzlich geschützte temporäre Kleingewässer führt zu einem dauerhaften Verlust seiner Funktionsfähigkeit, da es durch die Bebauung und die damit verbundene Trennung von der freien Landschaft keinen Lebensraum für die typischer Weise dort befindlichen Tierarten mehr bietet. Aus diesem Grunde wird ein entsprechendes Ersatzbiotop in der Gemarkung Bentwisch geschaffen.