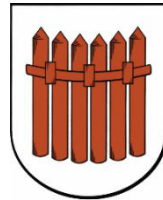


B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
zur Satzung der



GEMEINDE DUMMERSTORF Landkreis Rostock

über die

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 *Holländer Koppel* Reez

Westlich der Dorfstraße – südlich des Zarnowbaches

Bearbeitet:



ign

ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbH

Lloydstraße 3 +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

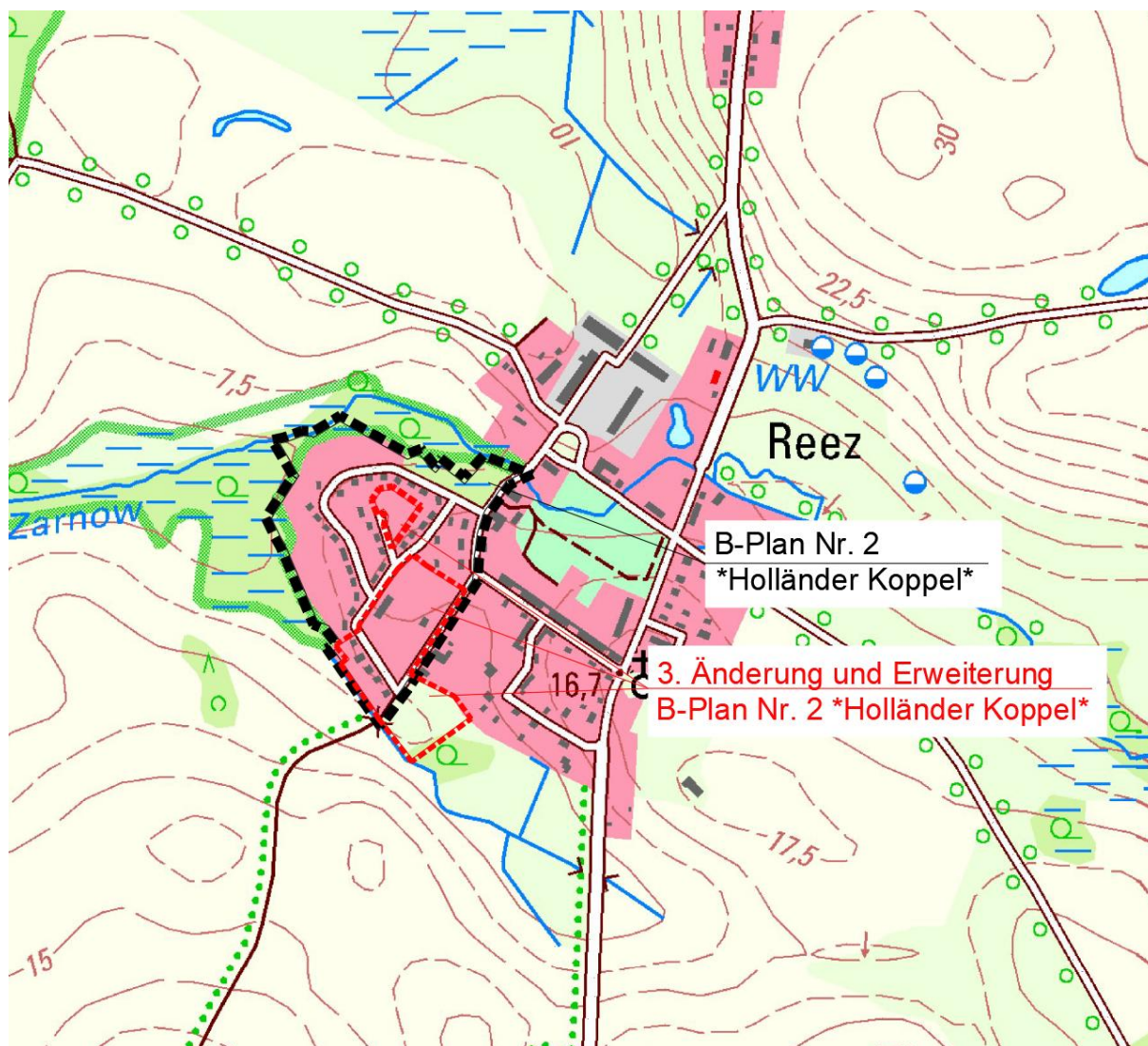
Waren (Müritz), den 15.10.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Ziele des Bebauungsplanes.....	3
3.	Zweck des Bebauungsplanes	4
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	4
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
4.3	Verfahrensprüfung	6
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	9
6.	Beschreibung des Vorhabens	10
7.	Inhalt der Satzung.....	11
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	21
8.1.	Erschließung.....	21
8.2.	Ver- und Entsorgung.....	21
8.3	Brandschutz.....	24
8.4	Denkmalschutz	24
8.5	Altlasten/Kampfmittel und Bodenschutz.....	24
8.9	Immissionen	26
8.10	Klimaschutz/Klimaanpassung	26
8.11	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	26
9.	Durchführung der Maßnahme	33

Anlage 1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Sep 2023; PfaU GmbH
Anlage 2	Biotopkartierung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Mai 2025; PfaU GmbH
Anlage 3	Natura 2000 Vorprüfung, Mai 2025; ign PartGmbH
Anlage 4	Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie, biota GmbH, 31.03.2025
Anlage 5	Hydraulische Modellierung Drosselblende am Straßendurchlass des Gewässers 0:18/15, biota GmbH, 31.03.2025
Anlage 6	Detailuntersuchung nach § 3(4) BBodSchV, H.S.W. mbH, 22.02.2023
Anlage 7	Sanierungskonzept, H.S.W. mbH, August 2023
Anlage 8	Abschlussbericht Flächensanierung und Sanierung MKW-Schaden, H.S.W. mbH, 19.05.2025
Anlage 9	Orientierender Geotechnischer Bericht mit Gründungs- und Ausführungsempfehlungen, H.S.W. 08.09.2023

1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 14.04.2022) bearbeitet ign PartGmbB

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Dummerstorf im Südwesten des Ortsteils Reez. Die Lage des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 '*Holländer Koppel*' ist in der Übersichtskarte schwarz dargestellt. Bestandteil der 3. Änderung und Erweiterung sind die rot umrandeten Bereiche mit einer Gesamtgröße von 27.257 m². Der Änderungs- und Ergänzungsbereich umfasst die Flurstücke 411/1, 411/3-4116, 453-456, 505/1-505/3 sowie teilweise die Flurstücke 434, 495 und 526 der Flur 1 Gemarkung Reez.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist nördlich des Mittelweges ein Spielplatz ausgewiesen. Aktuell handelt es sich dabei aber um eine brach liegende Grünfläche. Die Gemeinde beabsichtigt, diese Fläche als Wohnbaufläche zu nutzen. Die ursprünglich geplante Investition in Spielgeräte soll nun dem zentral gelegenen Spielplatz in Reez zugutekommen. Der ehemalige Technikstützpunkt ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet

ausgewiesen. Die Fläche liegt seit Jahren brach, gewerbliche Ansiedelungsabsichten bestehen nicht, wohingegen ein großer Bedarf an Wohngrundstücken in der Gemeinde gegeben ist. Ein Wohngebiet fügt sich in die umgebene Wohnnutzung ein, sodass auf weitere Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann. Das Planvorhaben soll sich, bezogen auf Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, in die bebaute Umgebung einfügen. Im Süden der Ortslage ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dummerstorf bereits eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Zuge der Bebauungsplanänderung möchte die Gemeinde dieses Wohnbauflächenpotential aktivieren und vier potenzielle Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufnehmen.

3. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage Reez.

4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Dummerstorf vom 31.05.2022 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB ist gegeben (siehe 4.5 Verfahrensprüfung).

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde mit Datum vom 10.08.1994 genehmigt und ist am 15.06.1995 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan in seiner 1. Änderung ist am 16.10.1997 in Kraft getreten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 15.05.2022, rückwirkend zum 21.02.2002, im Amtsanzeiger bekannt gemacht und wurde damit rechtskräftig.

4.1 Ziele der Raumordnung

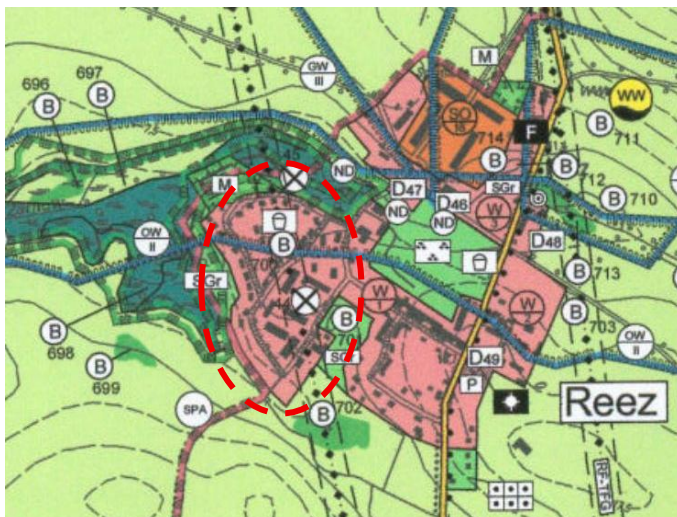
Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (RREP RR) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

Aufgrund ihrer zentralörtlichen Einstufung kann die Gemeinde Dummerstorf über den im RREP-Programmsatz Z 4.1 (2) definierten dreiprozentigen Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen entwickeln. Da sich die zentralörtlichen Funktionen auf den Gemeindehauptort des Grundzentrums erstrecken (RREP- Programmsatz Z 3.2.2 (1)), ist nur in Dummerstorf in Verbindung mit dem benachbarten Kavelstorf über den Eigenbedarf hinaus Wohnungsbau möglich, sowie in Kessin, das durch die Lage in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt Rostock bereits eine wichtige Wohnfunktion erfüllt und diese auch künftig beibehalten wird. Dieses Vorgehen dient der Stärkung Zentraler Orte und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes.

Alle übrigen Ortslagen ist dennoch eine bestimmte Wohnbauflächenentwicklung zuzugestehen, da diese aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur ein gewisses Gewicht besitzen und im städtebaulichen Sinne (im Unterschied zu Siedlungssplittern) als vollwertige Ortsteile zu charakterisieren sind. Die Entwicklungen in den Ortsteilen sollten sich jedoch unter Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale (Aktivierung und Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen) auf den örtlichen Eigenbedarf beschränken. Im Ortsteil Reez kann somit ausschließlich eine Wohnbauflächenentwicklung zur Deckung des Eigenbedarfes erfolgen. Die Gemeinde weist durch die Umwandlung der Grünfläche 3 bis 4 neue Grundstücke aus (WA 6) und durch die Ergänzungsfläche weitere vier (WA 8). Die Wohnbauflächen WA 7 ist bereits mit Wohnhäusern bebaut und WA 9 ist eine Brache, ehemaliger Technikstützpunkt Reez. Hier erfolgt im Zuge der Bebauungsplanänderung keine Neuausweisung von Wohnbauflächen, sondern eine Berichtigung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet. Die Gemeinde generiert für die Ortslage Reez mit der Bebauungsplanänderung etwa 22 Wohneinheiten, wobei zu berücksichtigen ist, dass 15 Wohneinheiten auf der rechtskräftigen Mischgebietsfläche liegen und alle Flächen als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits ausgewiesen wurden.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dummerstorf hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Er stellt die Flächen als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Ein Teilbereich der Ergänzungsfläche wird als Grünfläche und Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft festgesetzt. Dieser Teilbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, sodass sich auch hier kein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ableiten lässt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dummerstorf

4.3 Verfahrensprüfung

Die Aufstellung wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 3 BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Weiterhin wird kein Umweltbericht nach § 2a 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. Im Sinne des nachhaltigen Umweltschutzes wird eine Biotopkartierung und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13a Abs. 1 BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei ist zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Das Gebiet des Geltungsbereiches der 3. Änderung liegt inmitten eines bestehenden Wohngebiets. Es besteht aus 4 Teilflächen:



Änderungsbereiche; Luftbild (Quelle: gaia.mv, 14.04.2022)

bearbeitet ign PartGmbH

Nachverdichtung

Der Spielplatz der Gemeinde liegt zentral im Ort auf einer Grünfläche. Ein weiterer Spielplatz ist nicht erforderlich. Die Gemeinde beabsichtigt, den bestehenden Spielplatz aufzuwerten und neue Spielgeräte zu errichten. Der im Bebauungsplan Nr. 2 ausgewiesene Spielplatz (WA 6), kann somit einer anderen Nutzung zugeführt werden. Im Sinne der Nachverdichtung wird die Grünfläche zur Wohnbaufläche umgewandelt.

Wiedernutzbarmachung

Der ehemalige Technikstützpunkt (Änderungsfläche WA 9) ist als Mischgebiet ausgewiesen und liegt seit Jahren brach. Das Gebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mittlerweile vollständig saniert und von Altlasten und baulichen Anlagen beräumt. Es bestehen keine gewerblichen Ansiedelungsabsichten. Im Sinne der Wiedernutzbarmachung soll das Gelände für den Bau von Eigenheimen zur Verfügung gestellt werden.

Andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Im Südwesten des Bebauungsplanes ist eine Mischgebietsfläche ausgewiesen (Änderungsfläche WA 7). Hier sind ausschließlich Wohnhäuser errichtet worden, sodass die Art der Nutzung im Zuge der Bebauungsplanänderung in ein Wohngebiet umgewandelt werden soll und damit an den Bestand angepasst wird.

Der 4. Änderungsbereich WA 8 umfasst die Erweiterung des Geltungsbereiches entlang des südlichen Teils der Hauptstraße. Die Wohnbebauung soll hier straßenbegleitend, entsprechend der Darstellung und dem Ziel des Flächennutzungsplanes, fortgesetzt werden. Durch die Ergänzung weiterer Wohnbauflächen erfährt die Ortslage Reez eine Abrundung der südöstlichen Siedlungsgrenze.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nicht nur eine nachfolgende Nutzung des Standortes ermöglicht werden, sondern insbesondere das Einfügen in den topografischen und baulichen Kontext sowie die Nutzung der bestehenden Flächenpotentiale sichergestellt werden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 *Holländer Koppel* entspricht damit den Zielen des § 13a BauGB. Die Prüfung ergibt, dass die Kriterien *Wiedernutzbarmachung*, *Nachverdichtung* und *andere Maßnahmen der Innenentwicklung* erfüllt werden.

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² beschränkt. Es werden Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Gemäß der festgesetzten GRZ kann insgesamt eine Grundfläche von 5.049 m² versiegelt werden, die durch Nebenanlagen um 50% überschritten werden darf. Die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² im

beschleunigten Verfahren wird somit deutlich unterschritten. Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB sind erfüllt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens 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 weniger als 20.000 m². Das Vorhaben ist damit nach Nr. 18.7 i.V.m. 18.8 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht UVP-pflichtig.

Abschließend ist nach § 13a 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 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete liegen westlich des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 *Holländer Koppel*:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung DE_2138-302 Warnowtal mit kleinen Zuflüssen und das Europäische Vogelschutzgebiete DE_2137-401 Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz.

In der Anlage 3 Natura 2000 Vorprüfung sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete untersucht worden. Im Ergebnis der Vorprüfung konnte keine Beeinträchtigung festgestellt werden.

Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

Hinweise zur Kompensationspflicht

Für Bebauungspläne im Verfahren gemäß § 13a BauGB besteht keine Verpflichtung für die Anwendung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Dennoch setzen sich die Gemeinde und die Vorhabenträger mit den geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft auseinander und haben eine Biotopkartierung und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage 2 bei. Eine umweltverträgliche Entwicklung der gemeindlichen Ziele, nämlich der Nachverdichtung des Ortsteils Reez mit Wohnbauflächen, soll geprüft und durch Maßnahmen gewährleistet werden. Die Neuversiegelung der Ergänzungsfläche WA 8 wird kompensiert.

5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Änderungsbereiche; Luftbild (Quelle: gaia.mv, 14.04.2022)
bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

WA7 umfasst 3.386 m² und ist mit Einfamilienhäusern bebaut.

Die nördliche Fläche (WA6) mit einer Größe von 2.003 m² wurde bisher als Fläche für einen Spielplatz vorgehalten. Die Fläche liegt brach. Zum Teil wird sie durch die Anwohner der umgebenden Wohnbebauung gepflegt und mit intensiv gepflegten Rasenflächen sowie Ziergehölzen (Koniferen) bestellt. Randständig stehen zwei Linden.

Die Änderungsfläche WA9 mit einer Größe von 12.305 m² wurde ehemals als landwirtschaftlicher Betriebsstandort genutzt. Die Fahrzeughallen sind bereits zurückgebaut worden, der Boden war stark versiegelt. Das Gelände lag lange Zeit brach. Im Osten der Fläche, die Hauptstraße begleitend, wurden Nadelgehölze und Birken angepflanzt, in deren Unterwuchs sich Holunderbüsche etabliert haben. Im Süden grenzt eine Hecke aus Hundsrosen und Liguster mit Linden als Überhältern die Planfläche ab.

Im Westen lag ein Erdwall, bestanden mit verschiedenen Gehölzen (Esche, Linde, Hasel, Robinie, Weide und Kastanie). Vor dem Wall steht eine Lindenbaumreihe. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde das Gebiet saniert und die Altlasten unter fachlicher

Begleitung beräumt und entsorgt. Die Entfernung des Walls war ebenfalls Bestandteil des Sanierungsauftrags. Die Bäume auf dem Wall wurden mit Fällgenehmigung entfernt und der Wall abgetragen.

Die Erweiterungsfläche WA 8 mit einer Größe von 2.525 m² wird als artenarmes Grünland frischer Mineralböden mit Dominanz von Obergräsern und geringem Kräuteranteil, einschließlich junger Brachen definiert. Die Artenarmut resultiert aus zwischenzeitlich intensiver Nutzung (Mahd oder Beweidung). Im Norden schließt sich bestehende Wohnbebauung an, im Westen verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg, ungefähr mittig steht eine ältere Kastanie. Im Süden verläuft ein Graben. Im Osten dehnt sich das Intensivgrünland bis zum angrenzenden Erlenbiotop aus.

6. Beschreibung des Vorhabens



Gestaltungsplan; bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Die Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen zu Wohngrundstücken entwickelt werden. Sie können entsprechend der Nachfrage mit Eigenheimen als Einzelhäuser oder Doppelhäuser bebaut werden. Im Bereich der Änderungsfläche WA 9 ist die Errichtung von Reihenhäusern nicht ausgeschlossen. Die

bestehenden Baumreihen aus Linden bleiben erhalten und werden durch weitere Pflanzungen ergänzt. Die Zufahrtbereiche werden zum Schutz der Bäume im Bebauungsplan festgesetzt. Die Grundstücke werden durch die bestehenden Straßen erschlossen, dazu wurde der nordwestlich gelegene Erdwall bereits entfernt. Der südliche Teil der Hauptstraße, aktuell ein Feldweg, wird als kleine Stichstraße ausgebaut. Der abgebildete Gestaltungsplan zeigt den Planungsstand aus dem Jahr 2022; mittlerweile wurde die Tiefe der Grundstücke der Ergänzungsfläche WA 8 von 50 m auf maximal 37 m reduziert. Die rückwärtigen Flächen werden als extensives Grünland festgesetzt, dienen als Überflutungsflächen bei Starkregenereignissen und sichern den Abstand zum Erlenbiotop, um Beeinträchtigungen durch eine heranrückende Wohnnutzung zu vermeiden.

7. Inhalt der Satzung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	27.257 m²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	20.218 m ²	74,18 %
Verkehrsfläche	1.270 m ²	4,66 %
Öffentliche Grünfläche	949 m ²	3,48 %
Private Grünfläche	4.820 m ²	17,68 %

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden, um der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Dummerstorf gerecht zu werden. Es erfolgt eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Freiflächen innerhalb der Ortslage sowie die Ergänzung einer weiteren Fläche zur Ortsabrundung. Der Gebietscharakter entspricht bereits einem Allgemeinen Wohngebiet, wobei die Wohnnutzung deutlich prägend ist. Das Plangebiet fügt sich in diesen Kontext ein.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4, 5 BauNVO werden ausgeschlossen, da entsprechende Anlagen sich nicht in die umgebende Wohnnutzung einfügen würden:

Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden sich wegen ihres größeren Flächenbedarfs und der nutzungsbezogenen Bauwerke nicht in das angestrebte Erscheinungsbild des Gebietes einfügen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen würde die

Wohnruhe im Gebiet beeinträchtigen. Dazu kommt, dass die Erschließungsanlagen nicht auf das Verkehrsaufkommen solcher Betriebe ausgelegt sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes würden dem Ziel entgegenstehen, dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung wie folgt festgesetzt:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- *Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes* § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe* § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- *Anlagen für die Verwaltung* § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- *Gartenbaubetriebe* § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- *Tankstellen* § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

Die Zulässigkeit von Kleintierställen als Nebenanlagen wird entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Baufelder WA 6 bis WA 9 mit I als Höchstmaß festgesetzt.

Die Festsetzung ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und wurde für die neuen Baufelder WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 festgesetzt. Um den ländlichen Charakter der Ortslage zu wahren und die Einfügung in die bestehende Bebauung zu gewährleisten, ist maximal I Vollgeschoss zulässig.

In den Bereichen WA 6 und WA 8 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da sich aufgrund der Lage und Größe der Baufelder weder Reihenhäuser noch Hausgruppen in das Erscheinungsbild des Gebietes einfügen würden.

Öffentliche und private Grünflächen

Da die Spielplatzfläche in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt wird, werden aus der textlichen Festsetzung Nr. 8 zwei Absätze zur Gestaltung des Spielplatzes gestrichen.

Bestehen bleiben somit nur folgende Festsetzungen:

-
- *Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind durch die Anpflanzung von Gehölzen zu gestalten. Für die Gestaltung sind die Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden.*
 - *Die festgesetzten Einfahrtsbereiche im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Straße Zur Schlosswiese können durch Grundstückszufahrten überbaut werden.*

- *Private Grundstücksflächen sind vom öffentlichen Bereich bis zur Bauflucht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Oberflächen sind nur für Zuwege und Zufahrten zulässig. In den als private Grünflächen gekennzeichneten hinteren Grundstücksflächen der Baufelder WA 3 bis WA 5 sind Nebenanlagen unzulässig. Die Nutzung erfolgt als Haus- und Nutzgärten.*

Die Einfahrtsbereiche der Grundstückszufahrten entlang der Straße zur Schlosswiese im WA 9 werden mit Planzeichen festgesetzt, um die gesetzlich geschützte Baumreihe aus Linden mit ihrem Wurzel- und Kronenbereich zu schützen. Die Festsetzung 8.2: *Die festgesetzten Einfahrtsbereiche im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Straße Zur Schlosswiese können durch Grundstückszufahrten überbaut werden*, dient der Zulässigkeit von Grundstückszufahrten über den öffentlichen Grünstreifen mit der Lindenbaumreihe.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (entfällt)

Die Festsetzung Nr. 9 entfällt. Da es keine gewerblichen Nutzungen im Plangebiet gibt und auch keine zulässig sind, sind keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Erdwall wurde bereits zurückgebaut, sodass die Erschließung der Grundstücke von der Straße Zur Schlosswiese erfolgen kann.

Kompensation und Grünordnung

Durch die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Dies betrifft jedoch nicht die Flächen WA 6 und WA 9. Für diese Flächen wurde bereits im Ursprungsplan Baurecht geschaffen und der Eingriff durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die Kompensationsleistung ist bereits im Bebauungsplan Nr. 2 abgebildet. In der Begründung zur 2. Änderung heißt es:

„In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Maßnahmen als eine geeignete und ausreichende Kompensationsmaßnahme für die Flächenversiegelung anzusetzen.

Da die hiermit durchgeführte Änderung des B-Planes eine erhebliche Reduzierung der möglichen Bebaubarkeit des Planbereiches bei Beibehaltung und sogar Erweiterung der grünordnerischen Festsetzungen zur Folge hat, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf eine detailliertere Bilanzierung verzichtet.“

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die zusätzliche Fläche WA 8 in den Geltungsbereich aufgenommen. Weiterhin soll die Fläche mit der Umgrenzung von Bäumen und Sträuchern durch die Festsetzung des Erhaltens der Lindenbaumreihe ersetzt werden. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird somit eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, wenngleich diese in Verfahren gemäß § 13a BauGB, die der Innenentwicklung dienen, nicht zwingend umzusetzen ist. Die Gemeinde möchte jedoch Klarheit schaffen sowie dem Natur- und Umweltschutz angemessen Rechnung tragen.

In der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Anlage 2 wurde eine Biotopkartierung durchgeführt, die Gehölzbestände wurden aufgenommen. Die zu fällenden gesetzlich geschützten Bäume wurden gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V bilanziert und eine Ersatzpflanzung festgelegt. Verluste von Biotopen sowie die maximal zu erwartende Versiegelung wurden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Im Ergebnis wurde ein Eingriffsflächenäquivalent von 3.409 m² EFÄ und 26 Ersatzpflanzungen für kompensationspflichtige Gehölze ermittelt. Davon sind 11 Baumpflanzungen als Anpflanzgebot im Bebauungsplan festgesetzt:

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

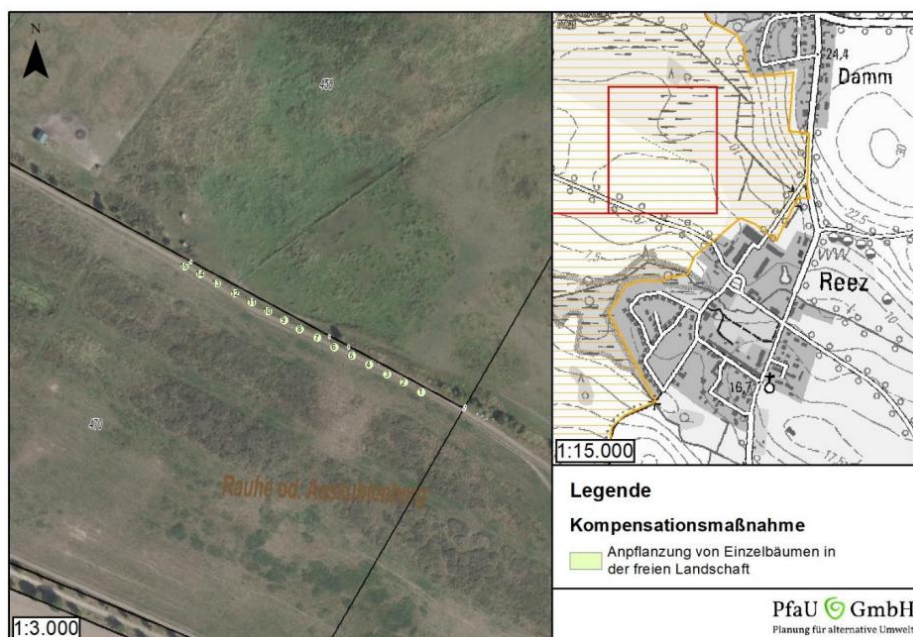
- *Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist die Baumreihe zu ergänzen. Es sind mindestens 3 Winter- oder Sommerlinden mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.*
- *Im WA 9 entlang der Hauptstraße sind mindestens 8 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.*

Externe Kompensations- und Ersatzmaßnahmen

Der Eingriff kann nicht innerhalb des Bebauungsplanes kompensiert werden, sodass externe Maßnahmen erforderlich sind. Die verbleibenden Ersatzpflanzungen für die Baumfällungen werden nördlich der Ortslage Reez umgesetzt. Die Auflagen aus der Fällgenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde werden als Hinweis berücksichtigt:

externe Kompensationsmaßnahme Gemarkung Reez; Flur 1; Flurstück 470

Anpflanzung von 15 heimischen, standortgerechten Laubbäumen z.B. Stieleiche/ Quercus robur mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe, 3 x verpflanzt, Hochstamm und durchgehendem Leittrieb, in BdB- und FLL-Gütequalität auf einer Länge von 200 m. Es sind nur Bäume zu pflanzen, die ihren genetischen Ursprung im Vorkommensgebiet Norddeutsche Tiefebene besitzen; der Nachweis der Gebietseigenheit ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Ersatzpflanzung ist bis spätestens zum 31.12.2026 vorzunehmen und anzuzeigen.



Externe Kompensationsumfang für Baumfällungen; Biotopkartierung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Mai 2025; PfaU GmbH

Die Kompensationsverpflichtung für den Eingriff (WA 8) wird durch ein Ökokonto ausgeglichen:

Kompensation durch Ökokonto

Der Kompensationsbedarf von 3.409 m² Eingriffsflächenäquivalenten wird über das Ökokonto LRO 92 Extensivwiese Mühl Rosin (Bölkower Chaussee Gemarkung Mühl Rosin, Flur 1, Flurstück 239) ausgeglichen.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Um den siedlungsbildprägenden Baumbestand zu sichern, sind die Baumstandorte der Lindenbaumreihe sowie die große Kastanie mit Planzeichen zum Erhalt festgesetzt und folgende textliche Festsetzung ergänzt:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu schützen und dauernd zu erhalten.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da sich die Baugebiete in einer Trinkwasserschutzzone befinden wurde ein Fachbeitrag nach WRRL erarbeitet. Es wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches die Anforderungen der Trinkwasserschutzzone und der WRRL erfüllt. Im Ergebnis des Regenwasserkonzepts und der wasserrechtlichen Gutachten sind Maßnahmen erforderlich, die negative Auswirkungen auf Gewässer und Wasserkörper verhindern, auch ein Havariefall und ein 100-jähriges Hochwasserereignis wurden bei der Planung berücksichtigt. [OBJ]

- Niederschlagsentwässerung

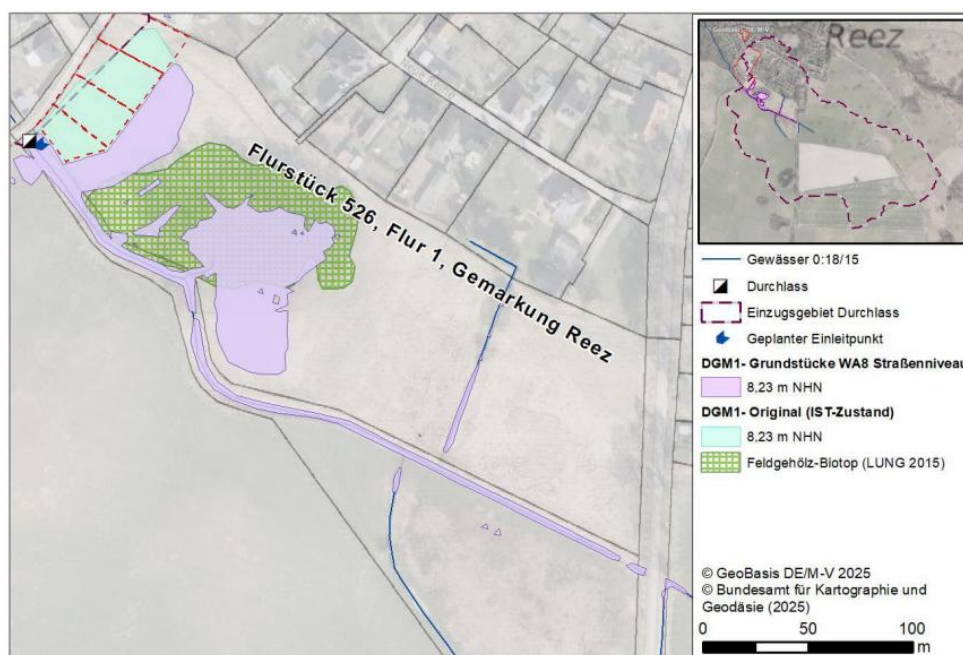
Das gesammelte Niederschlagswasser der südlichen Erweiterungsflächen und Verkehrsflächen (Wohngebiete WA 8 und WA 9) ist in das angrenzende Gewässer 0:18/15 einzuleiten. Das Wasser der erschlossenen Straßenflächen ist über Straßenabläufe zu reinigen. Weiterhin ist das Niederschlagswasser über eine zentrale Sedimentationsanlage mit integrierter Leichtflüssigkeitsabscheidung zu reinigen.

- extensive Wiesen

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Wiese extensiv zu bewirtschaften, um potenzielle Stoffeinträge ins Gewässer in Folge einer zeitweisen Überflutung zu verhindern. Gehölzpflanzungen zur Abgrenzung der Wohnbauflächen sind zulässig. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig.

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

In der Anlage 5 wurde eine hydraulische Modellierung der Drosselblende am Straßendurchlass des Grabens 0:18/15 vorgenommen. Bestandteil des Entwässerungskonzepts ist der Rückhalt des Niederschlagswassers im Graben und die gedrosselte Ableitung ins System. Eine Einleitgenehmigung ist beantragt und die Maßnahmen und Gutachten mit der Unteren Wasserbehörde und dem WWAV abgestimmt. Die Abbildung zeigt alle Flächen, welche laut DGM1 unter dem Maximalwasserstand von 8,23 m NHN liegen und somit potenziell durch eine Anhebung des Wasserstandes betroffen wären (türkise und lila Flächen).



Flächenbetroffenheit zur Anhebung des Wasserstandes durch die Drosselblende, Hydraulische Modellierung
Drosselblende am Straßendurchlass des Gewässers 0:18/15, biota GmbH, 31.03.2025

Die Grundstücke des WA 8 sind somit zwingend auf das Straßenniveau anzufüllen. Keller und Tiefgaragen sind ausgeschlossen. Folgende Festsetzung wird getroffen, um Hochwasserschäden zu vermeiden:

Umgrenzung von Gebieten mit Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden

Bei einem maximalen Wasserstand von 8,2 m NHN bis 8 m NHN steht das Niederschlagswasser nur ca. 40 cm unter Flur der aufgeschütteten und zur Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke im WA 8. Tiefbauten wie Keller oder Tiefgaragen sind unzulässig. Das Fundament ist ggf. gegen eindringendes Grundwasser zu schützen.

Damit ist nur noch die lila markierte Fläche von potenziellen Überflutungen betroffen. Sie wird im Bebauungsplan als Überflutungsgebiet gekennzeichnet und folgender Hinweis aufgenommen:

Überflutungsgebiet

Im gekennzeichneten Überflutungsgebiet kann es bei extremen Hochwasserereignissen zu kurzzeitigen Ausuferungen kommen.

Der Berechnung liegt ein 50- und 100- jähriges Hochwasserereignis zugrunde.

Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Dummerstorf setzt örtliche Bauvorschriften nach grundsätzlichen Gestaltungsvorstellungen für die Ortslage Reez fest. Sie werden je nach Lage des Gebietes im Stadtbild und nach den Auswirkungen des Gebietes auf das Landschaftsbild festgesetzt. Dabei richtet sich die Zulässigkeit der Festsetzungen nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. Die örtlichen Bauvorschriften sind in der 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgeführt und werden mit der vorliegenden 3. Änderung nicht geändert. Sie sind auch für die neuen Wohngebiete der 3. Änderungen gültig.

Hinweise

Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen:

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Bauzeitenregelung

Die Baufeldberäumung sowie Gehölzentnahmen und Lichtraumprofilschnitte der Sträucher sind außerhalb der Brutzeit, und somit vom 31. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ein

Beginn dieser Arbeiten innerhalb der Brutzeit ist nur nach erfolgter Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung zulässig.

Regelung zu Lichtimmissionen

Sowohl bei der Baustellenbeleuchtung als auch bei der betriebsbedingten Beleuchtung des B-Plans sind vorzugsweise Leuchtmittel mit geringer Anziehungswirkung auf Insekten zu verwenden. Die Beleuchtungsstärke nahegelegener Beleuchtung sollte unter 0,1 lx liegen. Die Beleuchtungsdauer ist auf die Zeit, in der die Beleuchtung für den Menschen notwendig ist, zu beschränken. Es sollten zudem gerichtete Lampen verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und die Beleuchtung angrenzender Fledermauslebensräume verhindern.

Regelung zu Baumfällungen

Vor einer Fällung müssen Bäume mit Quartierstrukturen durch Fledermauskundige auf aktuellen Besatz kontrolliert werden (Detektorbegehung sowie endoskopische Untersuchung der Höhlen). Zweifelsfrei unbesetzte Höhlen können nach der Kontrolle bis zur Fällung verschlossen bzw. Rindenplatten entfernt werden.

Besetzte Quartierstrukturen/genutzte Höhlen bleiben bis Anfang November offen und werden mit einer Vorrichtung versehen, die einen Ausflug aus den Höhlen ermöglicht, einen Einflug aber verhindert. Dieser Einwegverschluss muss mindestens über drei Nächte hinweg wirksam sein und darf nur bei geeigneter Witterung zwischen dem 15.4. und dem 15.10. angebracht werden. Danach werden die Höhlen verschlossen.

In den Zeiträumen vom 11.09. bis 31.10. oder vom 16.03. bis 30.04. (wenn keine Vogelbruten betroffen sind) dürfen Bäume, die als Quartier dienen können, gefällt werden. Durch die zeitliche Beschränkung lassen sich Beeinträchtigungen inkl. erheblicher Störungen während der besonders kritischen Phase der Jungenaufzucht und des Winterschlafs vermeiden.

Ersatzquartiere für Baumbewohnende Fledermausarten

Bei positivem Nachweis von Fledermausvorkommen an den zu fällenden Bäumen sind in einem Verhältnis von 1:2 Fledermauskästen für spaltenbewohnende Arten an den Bestandsbäumen im Plangebiet in 2 m Höhe auf der von künstlichen Lichtquellen abgewandten Seite des Stammes vor Entnahme der Quartierbäume anzubringen.

Ersatzquartiere für Gebäudebewohnende Fledermausarten

Es sind selbstreinigende Fledermauskästen randlich an Gebäuden in einer Höhe von mind. 2 m, abgewandt von künstlichen Lichtquellen, mit freiem Einflug anzubringen. Ort, Anzahl und

Nachweis der Anbringung sind vor Satzungsbeschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Wasserschutz:

Grundwasser

Während der Erkundungsarbeiten im Juli 2023 wurde Grundwasser zwischen 1,30 und 2,45 m unter GOK angetroffen. Der Grundwasserstand wurde innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auf 7,4 bis 6,4 und im Bereich des RRB auf 5,5 m NHN gepeilt, sodass grundsätzlich mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen ist.

Die festgestellten Wasserstände stellen sowohl lokal und saisonal anstehendes, unbedecktes Grundwasser (sogenanntes Sicker- und Schichtenwasser) als auch den ersten abgedeckten, regional anstehenden Grundwasserleiter (GWL 2) dar. Innerhalb der Grundmoränensedimente ist grundsätzlich mit wasserführenden Sandbändern zu rechnen.

Entsprechend der Untersuchungsergebnisse der Bodenerkundung im WA 9 kann im Baufeld von einem Grundwasserflurabstand von wenigstens 3,0 m u. GOK ausgegangen werden. Dieser kann zudem jahreszeitlichen Schwankungen in einer Größenordnung von +/- 1 m unterliegen, ist bei angenommener nicht- unterkellelter Ausführung jedoch nicht gründungsrelevant. Niederschlagsabhängig kann es zudem zu Stau- und Sickerwasserbildung bis zur GOK kommen. Dies ist gründungsrelevant und im Rahmen der Planung der Abdichtung, Drainage und Entwässerung von Baugruben zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, zur Vermeidung von Gründungsfehlern für jedes Bauvorhaben eine objektbezogene Baugrunduntersuchung sowie eine Abnahme der jeweiligen Gründungssohle/Baugrubensohle durch einen Baugrundsachverständigen durchführen zu lassen.

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

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet III MV_WSG_1938_07 Reez Landkreis Rostock. Die Nutzungseinschränkungen, Inhalte und Richtlinien der Verordnung sind zu berücksichtigen, insbesondere 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.

Auf Grund der Lage zur TWSZ II ist auf den Wohngebietsstraßen und Grundstückszufahrten auf den Einsatz von Salzen und Laugen im Winterdienst zu verzichten. Stattdessen kann auf salzfreie Streumittel zur Abstumpfung bei Eisglätte zurückgegriffen werden.

Gewässerentwicklungstreifen

Westlich der Flächen WA 7 und WA 8 grenzt das Gewässer II. Ordnung mit der Bezeichnung 18/15 an das Plangebiet an. Ab der Böschungsoberkante in einem Abstand von 5 m ist der Gewässerentwicklungstreifen einzuhalten. Der Bereich liegt innerhalb der privaten Grünfläche. Eine direkte Gewässerbenutzung ist unzulässig.

Hinweis Regelungen des Wasserabflusses Gewässer II. Ordnung 18/15

Am vorliegenden Straßendurchlass ist durch Einbau einer Drosselblende sicherzustellen, dass eine Erhöhung des Abflusses in der Zarnow im Starkregenfall vermieden wird. Die detaillierte technische Planung eines entsprechenden Bauwerks erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen WBV. Für die Höhe der Drosselblende wird in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde eine Höhe von 46,67 cm (2/3 Durchlasshöhe, DN700) empfohlen.

Dadurch wird der Wasserrückhalt in der Landschaft sowie das angrenzende Erlen-Feuchtbiotop begünstigt. Zur Sicherung der Wasserverfügbarkeit im Erlenbruch soll ein künstlich geschaffener Durchbruch zukünftig verschlossen bzw. der Wasserstand der grundwassergeprägten Senke durch eine Sohlschwelle erhöht werden, um so die weitere Entwässerung des Biotops zu verhindern.

Durch die Integration einer Drosselblende in einen unmittelbar stromabwärts gelegenen Durchlass, werden Abflussspitzen im Starkregenfall (ab HQ 5) gedämpft und das Wasser zeitweise im Graben zurückgehalten. Bei extremen Hochwasserereignissen (ab HQ 50) kann es zu kurzzeitigen Ausuferungen auf benachbarte Flächen kommen. Hierdurch wird zum Teil ein vorhandenes Feuchtbiotop begünstigt.

Überflutungsgebiet

Im gekennzeichneten Überflutungsgebiet kann es bei extremen Hochwasserereignissen zu kurzzeitigen Ausuferungen kommen.

Der Berechnung liegt ein 50- und 100- jähriges Hochwasserereignis zugrunde.

Altlasten:

Durch das Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH H.S.W. wurde eine Detailuntersuchung "Ehemaliger Technikstützpunkt Reez" durchgeführt. Das Gutachten war Grundlage für die Sanierung des Gebietes. Das Ingenieurbüro H.S.W. führte eine altlastenkundige Baubetreuung während der Sanierungsarbeiten durch. Der Abschluss der

Sanierungsarbeiten erfolgte im April/Mai 2025. Für den Altlastenstandort "Ehemaliger Technikstützpunkt Reez" wird bis zum Satzungsbeschluss ein entsprechender Sanierungsvermerk vorliegen.

Ersatzpflanzungen für Baumfällungen

Die notwendigen Baumfällungen wurden in den Unterlagen berechnet und Ersatzpflanzungen festgesetzt. Da jedoch während des Verfahrens bereits Bäume gefällt wurden, soll folgender Hinweis die Nachvollziehbarkeit sichern:

Während des Aufstellungsverfahrens wurden bereits Fällanträge im WA 9 gestellt und genehmigt. Im Rahmen der Sanierung des Plangebietes wurden Fällanträge gestellt und die Fällung von 7 Bäumen auf einem Erdwall im Norden des WA 9 mit Bescheid vom 03.04.2024 genehmigt. Die Ersatzpflanzung wurde mit 7 Bäumen festgesetzt. Aufgrund der Verkehrssicherungspflicht wurden weitere Baumfällungen für 6 Bäumen mit Bescheid vom 14.04.2025 genehmigt. 2 Bäume sind durch Sturmschäden abgängig gewesen. Die Ersatzpflanzung wurde mit 11 Bäumen festgesetzt. Die ehemaligen Baumstandorte sind in der Planzeichnung markiert. Die Ersatzpflanzung von insgesamt 18 Bäumen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes. Die Baumfällungen sind in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bilanziert.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1. Erschließung

Innere Erschließung

Grundstücke im Bereich WA 6 werden durch den Mittelweg erschlossen. Das WA 9 ist durch die Hauptstraße und die Straße zur Schlosswiese erschlossen. Um die straßenbegleitende Lindenbaumreihe zu schützen, werden die Zufahrtbereiche festgesetzt. Die Erweiterungsfläche WA 8 wird in Verlängerung der Hauptstraße über eine kleine Stichstraße erschlossen. Der bestehende Feldweg wird um rd. 38 m ausgebaut. Die Müllentsorgung erfolgt im Kurvenbereich Hauptstraße/ Zur Schlosswiese. Eine Beeinträchtigung der Sichtfelder und der Fahrbahn ist zu vermeiden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächste Haltestelle befindet sich an der Straße Mühlendrift, östlich des Pferdeland Reez.

8.2. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung an die bestehende Wasserversorgung der Ortslage Reez Gemeinde Dummerstorf sichergestellt. Die technischen

Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für die Erweiterung der Trink- und Brauchwassernutzung sind mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und/oder der Nordwasser GmbH abzustimmen. Trinkwasserleitungen sind bereits im gesamten Planbereich verlegt. Erforderliche Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen Trinkwasser führender Anlagenteile sind gemäß § 4 Abs. 1 TrinkwV und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu installieren und zu betreiben. Rechtzeitig vor Inbetriebnahme neu verlegter Trinkwasserleitungen ist die normgerechte Qualität von Wasser laut Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung sowie die Freigabe beim Gesundheitsamt zu beantragen.

Abwasser

Das Schmutzwasser wird in Sammelkanälen DN 200 im öffentlichen Bereich gesammelt und im freien Gefälle bis zu einer Pumpenstation im nord-westlichen Planbereich geleitet. Von dort wird das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung DN 80 über Damm, Kavelisdorf und letztendlich nach Rostock zur Zentralen Abwasserbehandlungsanlage übergepumpt.

Regenwasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird zur Förderung der Grundwasserneubildung nach Möglichkeit breitflächig auf dem Grundstück versickert, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen und die technischen Voraussetzungen gegeben sind.

Es wurde ein orientierender Geotechnischer Bericht mit Gründungs- und Ausführungsempfehlungen erarbeitet, der die Erschließung von Wohn- und Versickerungsflächen für die 3. Änderung und Erweiterung des B-Plans. Nr. 2 „Holländer Koppel“ untersucht (H.S.W.08.09.2023).

Der Untergrund wird von eiszeitlichen Sedimenten (überwiegend Geschiebeboden, stellenweise Beckenablagerungen und glaziofluviale Sande) gebildet. Grundwasser wurde ab 1,3 unter GOK bzw. ab 7,4 m NHN angetroffen. Insgesamt kann dem Untergrund eine ausreichende Tragfähigkeit zugeordnet werden. Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände und des überwiegend schwach wasserdurchlässigen Untergrundes sollte von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers abgesehen werden.

Es wird empfohlen Regenwasser zurückzuhalten und für die Gartenbewässerung oder ähnliches zu nutzen.

Die Bereiche WA 6 und WA 7 wurden bei der Erschließungsplanung des bestehenden Wohngebietes bereits berücksichtigt. Das anfallende Regenwasser wird den Sammelkanälen DN 250 im öffentlichen Bereich zugeführt und einer Regenwasserbehandlungsanlage mit

Retentions-, Absetz- und Abscheidefunktion zugeleitet, bevor es über einen Binnengraben in die TWSZ II der Warnow gelangt. Regen- und Schmutzwasserleitung sind bereits im gesamten Planbereich verlegt.

Die derzeitige Einleitmenge von maximal 6 l/s bleibt unverändert. Das Niederschlagswasser aus den Wohngebieten WA 9 und WA 8 wird dem Graben oberhalb einer noch zu errichtenden Drosselblende am Straßendurchlass zugeführt. Dabei wird Niederschlagswasser der erschlossenen Straßenfläche über Straßenabläufe gereinigt. Durch die Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers und den Rückhalt im Starkregenfall ist nicht mit messbaren Auswirkungen auf die Chemie oder den Wasserhaushalt des Gewässers oder den Wasserhaushalt des Gewässers 0:18/15 zu rechnen.

Die wasserrechtlichen Auswirkungen und Berechnungen sind im Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie von biota untersucht worden und in den Anlagen 4 und 5 aufgeführt.

Elektrische Energie

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist durch Anschluss an das im Ort vorhandene Netz der E.DIS Netz GmbH gewährleistet.

Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt über die Hanse Gas GmbH. Der Anschluss an die Gasversorgung ist gesichert.

Telekommunikation

Das Gebiet ist an das Netz von Telekommunikationslinien angeschlossen.

Abfallbeseitigung

Anfallende Abfälle sind gemäß Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324) und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V Gl. Nr. 2129-1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187) sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock vom 17. Dezember 2013 zu entsorgen. D.h. die Abfallentsorgung ist ordnungsgemäß und grundstücksbezogen sicherzustellen.

Die Vorschriften der Unfallverhütungsvorschrift UVV - BGV D 29, insbesondere § 45 „Fahrzeuge“ BGV C 27 und § 16 UVV „Müllbeseitigung“, sind einzuhalten.

Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen.

Die Abfallentsorgung erfolgt nur aus dem öffentlichen Bereich - private Flächen/ Straßen werden nicht befahren und eine Mülltonne wird höchstens 10 m von der Bereitstellung bis zum Müllwagen von den Müllwerkern ungehindert transportiert. Hausmüll und alle anderen in Haushalten anfallenden Abfälle sowie gewerblicher Siedlungsabfall sind zur Beseitigung nach § 3 Abs. 7 GewAbfV durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen.

8.3 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf wird auf 48 m³/h über 2 Stunden festgesetzt. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m zu den Bauflächen zu errichten. Die Gemeinde ist nach § 2 Abs. 4 BrSchG M-V für die Löschwasserbereitstellung zuständig.

Die Gemeinde Dummerstorf verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Feuerwehr. Eine Löschwasserentnahmestelle befindet sich direkt an der Hauptstraße östlich des Wohngebietes WA 9. Zusätzlich befindet sich eine Entnahmestelle in der Zarnow bei der Brücke am Rittergut sowie ein Löschwasserteich neben dem WA 9. Auch am vorhandenen Regenrückhaltebecken befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle.

Die Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Stand der Feuerwehrtechnik entsprechenden eingebauten Saugrohren versehen, welche durch die Gemeindefeuerwehr gewartet werden.

8.4 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

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 sind 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.

8.5 Altlasten/Kampfmittel und Bodenschutz

Das WA8 wird in einem sensiblen Bereich errichtet. Es ist eine Anhebung und Abgrenzung der Bauflächen vorgesehen. Aufgrund des Einflusses des Wassers sowohl über das Grundwasser

als auch die angrenzende Nutzung als Überflutungsfläche sind ausschließlich Böden und Materialien zu verwenden, bei denen ein schädlicher Einfluss auf das Grund- und abgeleitete Wasser in Richtung Zarnow ausgeschlossen werden kann.

Die Grundstücke im WA 9 liegen im Bereich eines ehemaligen LPG-Stützpunktes und waren mit einer entsprechenden Infrastruktur bebaut und genutzt (u.a. Anhängerwerkstatt, Traktorenwerkstatt, Batterieladerraum, Maschinenlagerplatz, Tankstelle, Öllager und Ölabscheider, PSM-Lager). Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Fläche gekennzeichnet, „deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist“. Inzwischen sind die Gebäude geländegleich abgebrochen und rückgebaut. Der Altlastenverdacht wurde gutachterlich untersucht. Zunächst erfolgte eine Orientierende Baugrund- und Altlastenuntersuchung am 25.02.2021, danach wurde vom Ingenieurbüro H.S.W. eine Detailuntersuchung für den „ehemaligen Technikstützpunkt Reez“ (Anlage 6) vom 22.02.2023 erstellt und ein Sanierungsplan (Anlage 7) in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und dem StALU MM angefertigt.

Im April/Mai 2025 konnte die Sanierung des Gebietes der Altlastverdachtsfläche „LPG-Technikstützpunkt mit Tankstelle Reez“ (Altlastenkataster -Kennziffer 72-029- 012) fachgerecht abgeschlossen werden. Mit dem Nachweis des sicher erreichten Sanierungszieles von ≤ 300 mg/kg TS für MKW gilt aus gutachterlicher Sicht die Sanierung für den MKW-Hot-Spot als abgeschlossen. Der analytische Nachweis der Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV zeigt weiterhin die ausschließliche Verwendung von für die geplante Nutzung als Wohngebiet geeigneten Böden, damit ist aus gutachterlicher Sicht auch dieser Teil der Sanierung abgeschlossen. (Abschlussbericht Flächensanierung und Sanierung MKW-Schaden; HSW; 19.05.2025, Anlage 8)

Sollten künftig bei Erdarbeiten in dem Bereich auffällige Gerüche oder Bodenverfärbungen auftreten, ist der Gutachter erneut zu benachrichtigen, um in diesem Falle die Bodenbelastungen festzustellen und die weitere Entsorgung abzustimmen. In diesem Fall sind die Fachbehörden unbedingt wieder frühzeitig zu beteiligen.

Vor Satzungsbeschluss liegt ein entsprechender Sanierungsvermerk vor.

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

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzungen entfallen, da nunmehr kein immissionsproduzierendes Gewerbe im Plangebiet ansässig oder zulässig ist. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt; dies entspricht dem umgebenden Nutzungscharakter.

8.7 Klimaschutz/Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Das Plangebiet liegt direkt in der Ortslage Reez und ist von Bebauung umgeben, das Plangebiet selbst ist bereits zum Teil bebaut und zum Teil versiegelt. Durch die geringe Größe des Plangebietes ist es für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Während der Bauzeit kann es zu einer vorübergehenden Beeinträchtigung der Luftqualität durch baulich bedingte Abgas- und ggf. auch Staubemissionen kommen. Nach Realisierung der Planung können sich die mikro- bzw. lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet durch die geplante Bebauung bzw. Versiegelung bisher weitestgehend unbebauter Flächen leicht in Richtung eher stadtklimatischer Verhältnisse mit etwas erhöhten Durchschnittstemperaturen und niedrigerer Luftfeuchte als im Umland entwickeln. Die vorgesehenen Garten- bzw. Grünflächenanteile mit Erhalt vorhandener Hecken und Baumreihen sowie die zu erwartende Anpflanzung neuer Gehölzbestände wirken diesen Effekten jedoch entgegen. Im Ergebnis sind durch die Planung bzw. ihre Umsetzung keine relevanten Beeinträchtigungen der lufthygienischen und lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

8.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

• Naturschutzgebiete

Es sind keine Naturschutzgebiete betroffen.

• Nationalparke

Es sind keine Nationalparke betroffen.

• Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind aufgrund ihrer Entfernung nicht betroffen.

- **Biosphärenreservate**

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

- **Naturparke**

Es sind keine Naturparke betroffen.

- **Naturdenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen folgende gesetzlich geschützte Biotope und Geotope im Plangebiet oder im näheren Umfeld:

DBR_0306-343B5010 temporäres Kleingewässer

Das Biotop ist nachweislich nicht mehr vorhanden. Es liegt direkt auf der Wendeanlage des Mittelweges. Biotop hinfällig.

DBR_0306-343B5009 permanentes Kleingewässer

Das Gewässer liegt östlich der Wohnbaufläche WA 9 direkt an der Hauptstraße. Es liegt innerhalb der Ortslage und ist vorbelastet durch die umgebende Nutzung. Eine Veränderung oder wesentliche Beeinträchtigung ist durch die weitere Wohnbauentwicklung nicht erkennbar.

DBR_0406-121B5104 Naturnahe Feldgehölze

Östlich der Ergänzungsfläche WA 8 liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop Naturnahes Feldgehölz. Gemäß landesweiter Biotopkartierung handelt es sich bei dem Biotop um eine ca. 0,6 ha große Senke (Feldgehölz, Erle Biotop: Laufende Nummer in Landkreis Bad Doberan DBR11945). Mit einer Fläche von rd. 5.000 m² ist die Fläche gemäß § 2 Landeswaldgesetz M-V als Wald zu werten. Die Baufelder liegen außerhalb des Waldabstandes von 30 m. Im Entwurf vom 01.06.2022 lag die Grundstückstiefe WA 8 bei 50 m, diese wurde nunmehr auf 33 – 36 m reduziert, um die Abstandsfläche zum Gehölzbestand zu erhöhen. Im Abstandsbereich wurde eine Maßnahmenfläche ergänzt, die eine extensive Wiesennutzung ohne Pestizide und Düngemittel sichern soll. Durch diese Maßnahme sollen Stoffeinträge in das Biotop vermieden werden.

Es handelt sich um einen wasserführenden bzw. temporär wasserführenden Erlenbruch, der eine Verbindung zum angrenzenden Graben Gewässer 0:18/15 aufweist.

Durch den Aufstau des anfallenden Niederschlagswassers im Starkregenfall soll, im Sinne eines umweltgerechten Umgangs mit niederschlagsbedingten Abflüssen in Siedlungsgebieten, Wasser in der Landschaft gehalten werden. Eine solche Förderung des lokalen Wasserhaushalts kann insbesondere das vorliegende Biotop positiv beeinflussen.



Erlen-Feldgehölz (DBR11945) am 10.05.2023, Blickrichtung Osten, Aufnahme biota

Zur Sicherung der Wasserverfügbarkeit im Erlenbruch soll ein künstlich geschaffener Durchbruch zukünftig verschlossen bzw. der Wasserstand der grundwassergeprägten Senke durch eine Sohlschwelle erhöht werden, um so die weitere Entwässerung des Biotops zu verhindern.

In der Anlage 2, Biotopkartierung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Mai 2025; PfaU GmbH wird die Beeinträchtigung auf gesetzlich geschützte Biotope untersucht. Im Ergebnis wurden keine mittelbaren Beeinträchtigungen festgestellt.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt nicht in Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

- **Trinkwasserschutz**

Die Änderungsbereiche WA 6-9 liegen in der Trinkwasserschutzzone III MV_WSG_1938_07 Reez Landkreis Rostock.

Die Nutzungseinschränkungen, Inhalte und Richtlinien der Verordnungen zu den Wasserschutzebenen sind zu berücksichtigen, insbesondere 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. Da unmittelbar in die TWSZ II eingeleitet wird, ist auf den Wohngebietsstraßen und Grundstückszufahrten auf den Einsatz von Salzen und Laugen im Winterdienst zu verzichten. Stattdessen kann auf salzfreie Streumittel zur Abstumpfung bei Eisglätte zurückgegriffen werden.

Im Laufe des Planverfahrens wurde zunächst davon ausgegangen, dass die Fläche WA 6 innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung „Warnow“ liegt. Aufgrund der dort geltenden Nutzungsbeschränkungen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock sowie dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 113a LWaG gestellt. Die entsprechende Festsetzung zur bedingten Zulässigkeit der baulichen Nutzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung hat das StALU MM jedoch festgestellt, dass WA 6 gemäß der Original- Karten nicht in der Trinkwasserschutzzone II, sondern in der Trinkwasserschutzzone III. Die Diskrepanz in der öffentlich zugänglichen Darstellung der Schutzzonengrenzen und den alten Originalkarten wurde nunmehr festgestellt und vom StALU bestätigt, dass die Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung nach § 136 Abs. 3 LWaG entfällt. Die Festsetzung zum Baurecht ab Eintritt eines bestimmten Umstandes wurde entfernt. Die Grenzdarstellung der Schutzzone II ist nicht in der Planzeichnung aufgeführt, da sie außerhalb des Geltungsbereiches liegt. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind die Grenzen jedoch richtig dargestellt.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

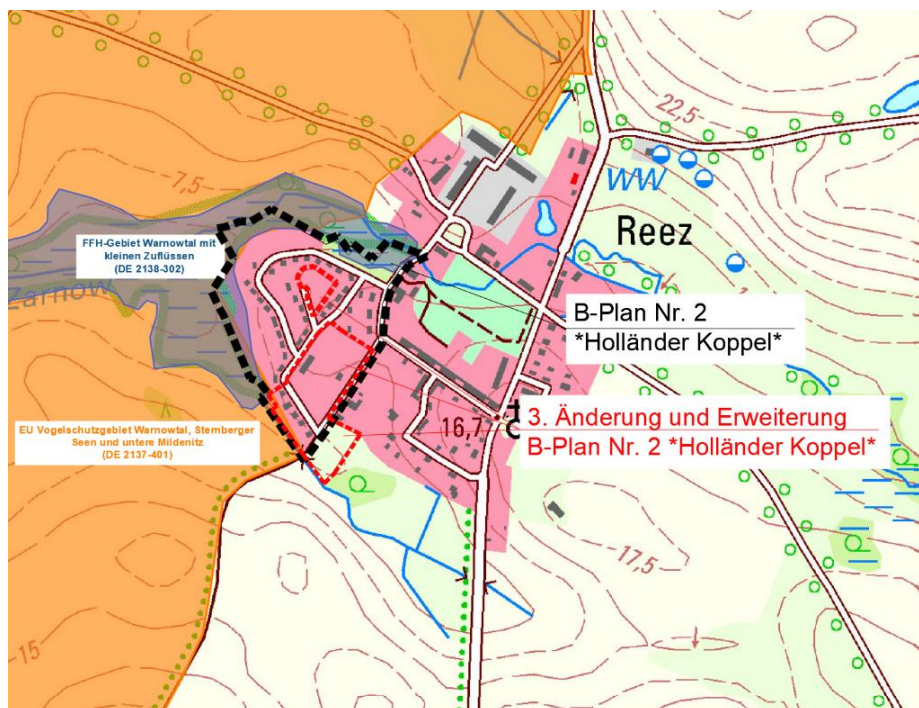
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

DE_2138-302 Warnowtal mit kleinen Zuflüssen

Europäische Vogelschutzgebiete

DE_2137-401 Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz

Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete liegen westlich des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 *Holländer Koppel*.



Übersichtskarte mit Natura 2000 Gebieten (Quelle: gaia.mv, 14.04.2022) bearbeitet ign PartGmbH

Wie in Anlage 3 ersichtlich, wurde eine Natura 2000 Vorprüfung durchgeführt. Weitere Aussagen zu den Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete sind in der Biotopkartierung/ Eingriffsregelung in Anlage 2 enthalten. Im Ergebnis dieser Untersuchungen sind keine Beeinträchtigungen der Schutzziele und Zwecke durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes zu erwarten.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Die Bäume im Plangebiet sind in der Vermessung dargestellt. Die Gehölzliste und die Kompensationsberechnung gemäß dem Baumschutzkompensationserlass M-V wurde in der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Anlage 2 ausführlich abgehandelt.

Während des Aufstellungsverfahrens wurden bereits Fällanträge im WA 9 gestellt und genehmigt. Im Rahmen der Sanierung und der Verkehrssicherungspflicht wurden bereits 13 Bäume gefällt. 2 Bäume sind durch Sturmschäden abgängig gewesen. Die Ersatzpflanzung wurde auf 18 Bäume festgesetzt. Weitere Baumfällungen sind zur Erschließung der Einzelgrundstücke im WA 9 erforderlich. Sie sind in der Planzeichnung markiert und Zufahrtbereiche festgelegt. Die Baumreihe wird durch Neuanpflanzungen ergänzt. Alle notwendigen Baumfällungen sind in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

- **Schutz der Alleen**

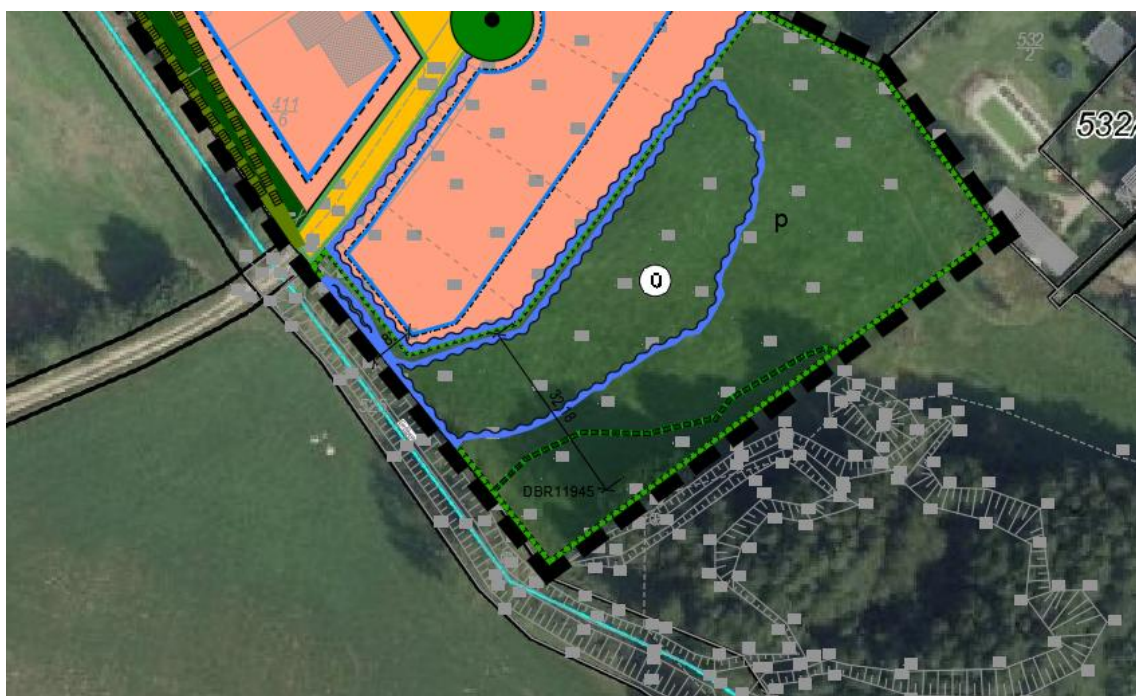
Alleen sind nicht betroffen, entlang der Straße zur Schloßwiese befindet sich eine Lindenbaumreihe, die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt ist.

Die Baumreihe aus Linden entlang der Schloßwiese wird zum Erhalt festgesetzt. Einige Bäume müssen gefällt werden, um die Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten. Auf eine zusätzliche Erschließungsstraße und weitere Versiegelung soll verzichtet werden. Um die Lindenreihe zu schützen, werden die Einfahrtsbereiche festgesetzt. Lücken in der Baumreihe sollen durch Neuanpflanzung geschlossen werden. Das Anpflanzungsgebot ist textlich festgesetzt.

- **Wald**

Im Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 *Holländer Koppel* sind keine Waldstücke vorhanden.

Östlich der Ergänzungsfläche WA 8 liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop Naturnahes Feldgehölz. Mit einer Fläche von rd. 5.000 m² ist die Fläche gemäß § 2 Landeswaldgesetz M-V als Wald zu werten. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Waldabstandes von 30 m, jedoch nicht das WA 8. Alle Baufelder liegen außerhalb des Waldabstandes.



Überlagerung B-Plan und Luftbild mit Bemaßung Wohngebietsgrenze und Beginn der Baumkronen

- **Geschützte Arten**

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs.1 BNatSchG, Absatz 5 (Satz 1 bis 5) mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie die Prüfung zur Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 23 NatSchG M-V ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens. Dabei werden die Verbotstatbestände für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie für alle europäischen Vogelarten ermittelt.

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung Bebauungsplanes Nr. 2 wurde ein Artenschutzfachbeitrag (Anlage 1) erstellt. Nach der Relevanzanalyse sind potenziell Quartiere sowie Jagdreviere von Fledermäusen als Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie vom Eingriff betroffen. Bei den Europäischen Vogelarten nach VSchRL liegt nach einer avifaunistischen Kartierung aus dem Jahr 2021 eine Betroffenheit von Busch- und Baumbrütern sowie von Nischen- und Gebäudebrütern vor.

Um ein eventuelles Eintreten der Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zu vermeiden, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen in die Plansatzung aufgenommen. Sie richten sich insbesondere auf die betroffenen Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Um das Eintreten von Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Bauzeitenregelung

Die Baufeldberäumung, Gehölzentnahmen und Lichtraumprofilschnitte der Sträucher sind außerhalb der Brutzeit, und somit vom 31. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ein Beginn dieser Arbeiten innerhalb der Brutzeit ist nur nach erfolgter Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung zulässig.

Regelung zu Lichtimmissionen

Sowohl bei der Baustellenbeleuchtung als auch bei der betriebsbedingten Beleuchtung des B-Plans sind vorzugsweise Leuchtmittel mit geringer Anziehungswirkung auf Insekten zu verwenden. Die Beleuchtungsstärke nahegelegener Beleuchtung sollte unter 0,1 lx liegen. Die Beleuchtungsdauer ist auf die Zeit, in der die Beleuchtung für den Menschen notwendig ist, zu beschränken. Es sollten zudem gerichtete Lampen verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und die Beleuchtung angrenzender Fledermauslebensräume verhindern.

Regelung zu Baumfällungen

Vor einer Fällung müssen Bäume mit Quartierstrukturen durch Fledermauskundige auf aktuellen Besatz kontrolliert werden (Detektorbegehung sowie endoskopische Untersuchung der Höhlen). Zweifelsfrei unbesetzte Höhlen können nach der Kontrolle bis zur Fällung verschlossen bzw. Rindenplatten entfernt werden.

Besetzte Quartierstrukturen/genutzte Höhlen bleiben bis Anfang November offen und werden mit einer Vorrichtung versehen, die einen Ausflug aus den Höhlen ermöglicht, einen Einflug

aber verhindert. Dieser Einwegverschluss muss mindestens über drei Nächte hinweg wirksam sein und darf nur bei geeigneter Witterung zwischen dem 15.4. und dem 15.10. angebracht werden. Danach werden die Höhlen verschlossen.

In den Zeiträumen vom 11.09. bis 31.10. oder vom 16.03. bis 30.04. (wenn keine Vogelbruten betroffen sind) dürfen Bäume, die als Quartier dienen können, gefällt werden. Durch die zeitliche Beschränkung lassen sich Beeinträchtigungen inkl. erheblicher Störungen während der besonders kritischen Phase der Jungenaufzucht und des Winterschlafs vermeiden.

Ersatzquartiere für Baumbewohnende Fledermausarten

Bei positivem Nachweis von Fledermausvorkommen an den zu fällenden Bäumen sind in einem Verhältnis von 1:2 Fledermauskästen für spaltenbewohnende Arten an den Bestandsbäumen im Plangebiet in 2 m Höhe auf der von künstlichen Lichtquellen abgewandten Seite des Stammes vor Entnahme der Quartierbäume anzubringen.

Die letzte Halle im Bereich des Wohngebietes WA 9 wurde im Januar 2023 demontiert, sodass die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aus dem AFB in Bezug auf Gebäudeabrisse nicht mehr greifen. Die Halle wurde vor der Demontage visuell auf Fledermausvorkommen und Kotstellen untersucht. Es wurden keine Anhaltspunkte für ein Vorkommen geschützter Arten festgestellt, sodass der Rückbau erfolgte. Der Rückbau wurde dokumentiert und ein Kurzbericht der Unteren Naturschutzbehörde übersandt.

9. Durchführung der Maßnahme

Grundstückseigentümer ist die WARNEN Entwicklungsgesellschaft mbH. Die Straßen im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen saniert und danach öffentlich gewidmet werden. Für die Auflösung der ehemaligen Spielplatzfläche wird eine Ausgleichszahlung für ein neues Spielgerät im Gutspark an die Gemeinde geleistet.

Die Gemeinde Dummerstorf schließt mit der WARNEN Entwicklungsgesellschaft mbH einen städtebaulichen Vertrag, um die Ausführung des Bauvorhabens und Erschließung des Gebietes sowie die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen zu regeln. Weiterhin sind auch die Maßnahmen, die sich aus dem Trinkwasser- und Biotopschutz ergeben, aufzunehmen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.

Dummerstorf,

Bürgermeister