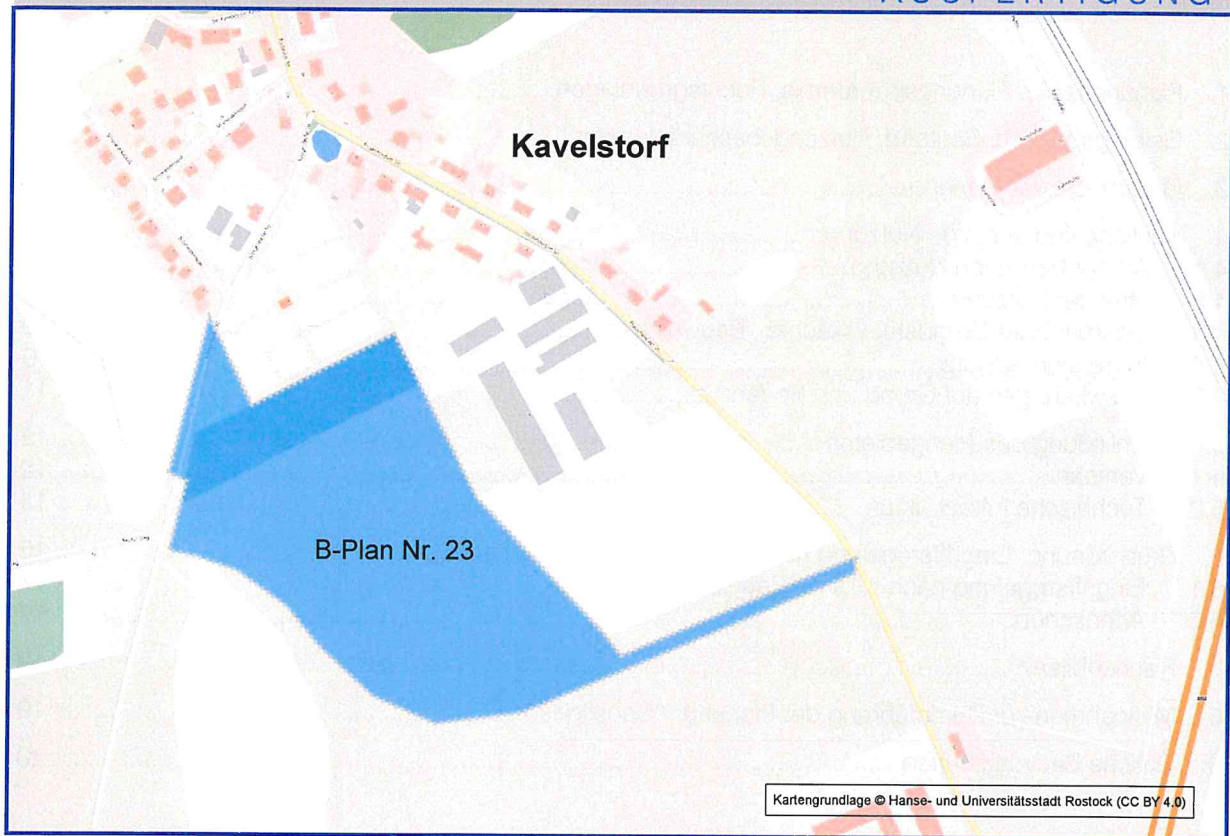


-AUSFERTIGUNG-



Bebauungsplan Nr. 23

der Gemeinde Dummerstorf

Landkreis Rostock

für das Wohngebiet „Kavelstorfer Südblick“
in Kavelstorf, südlich des Friedhofs und östlich der Klingendorfer Straße

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.05.2022

ausgefertigt: 10.06.22

Dummerstorf, 16.06.22

i.V. Wiechmann

Wiechmann, Bürgermeister

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen	5
3. Grundzüge der Planung	8
4. Bauliche und sonstige Nutzung	8
4.1 Art der baulichen Nutzung:	8
4.2 Maß der Nutzung:	8
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:	9
4.4 Immissionsschutz:	10
4.5 Auswirkungen auf Grund und Boden:	11
5. Erschließung des Plangebietes	12
5.1 Verkehr	12
5.2 Technische Infrastruktur	13
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	16
6.1 Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB	17
6.2 Artenschutz:	17
7. Flächenbilanz	19
8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges	19
9. Örtliche Bauvorschriften	20

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele, Planungserfordernis:

Mit dem B-Plan Nr. 23 setzt die Gemeinde planmäßig eine langfristige Entwicklungsabsicht um. Aus der landesplanerische Funktionszuweisung der Gemeinde als Entwicklungsstandort für Gewerbe und Wohnen, insbesondere die Standortausweisung des Gewerbeparks „Autobahnkreuz Rostock“ ergibt sich ein aktuelles Erfordernis zur Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Kavelstorf fungiert dabei als einer von 3 Siedlungsschwerpunkten im Gemeindegebiet, auf die das Wohnen konzentriert werden soll.

Nachdem sich die Wohnbauentwicklung im Gemeindegebiet zurückliegend schwerpunktmäßig auf bestehende Innenentwicklungspotenziale konzentrierte, möchte die Gemeinde mit einer aktiven Entwicklung von Wohnbauflächen nunmehr zielgerichtet auf die entstandene Wohnbau-Nachfrage reagieren. Dazu soll mit diesem Bebauungsplan am südlichen Ortsrand von Kavelstorf ein Wohngebiet für Einfamilienhäuser entwickelt werden.

Die Aufstellung eines B-Plans ist erforderlich, um das vorbereitende Baurecht des F-Plans in verbindliches Planungsrecht zu überführen und damit die Erschließung und Bebauung des Gebietes rechtlich zu ermöglichen. Dazu hat die Gemeinde am 14.05.2019 beschlossen, den B-Plan Nr. 21 aufzustellen.

Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 26.04.2022 (BGBl. I S. 674);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Der Bebauungsplan Nr. 23 wird gem. § 13b BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB sind gegeben, da der B-Plan an den Bebauungszusammenhang von Kavelstorf anschließt und auf die Zulassung von Wohnnutzungen gerichtet ist, deren Grundfläche i.S.v. § 19 (2) BauNVO 10.000 m² nicht überschreitet (vgl. Pkt. 7). Das Plangebiet schließt an den örtlichen Friedhof und an die Bebauung entlang der Gemeindestraße Schmiedekoppel sowie an den landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Hallenkomplex im Nordosten an. Alle gehören langjährig zum Siedlungskörper von Kavelstorf. Nach der Rechtsprechung zum Innenbereich ist die Entfernung des Plangebietes zu den jwls. nächstgelegenen Gebäuden noch nicht als Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs anzusehen. Die zugelassene Grundfläche beträgt 9.030 m.

Darüber hinaus wird mit der Planung weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch sind Natura 2000 – Gebiete von Planauswirkungen betroffen. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB liegen insoweit vor und rechtfertigen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Von einer systematischen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wurde deshalb gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB abgesehen. Die im Einzelnen planbetroffenen Umweltschutzbelange – hier insbesondere der Lärmschutz, der sachgerechte Umgang mit Abwässern und die Planauswirkungen auf die nach der Wasser-Rahmenrichtlinie berichtspflichtigen Gewässer – wurden gleichwohl gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB geprüft und im B-Plan berücksichtigt.

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) vorgegeben. Im landesplanerischen Zentralortesystem werden der Gemeinde die Funktionen eines Grundzentrums zugewiesen (LEP 3.2.3). Die Gemeinde kann deshalb auch über den

gemeindlichen Eigenbedarf hinaus weitere Siedlungsflächen entwickeln, die allerdings auf die Gemeindehauptorte zu konzentrieren sind (RREP 3.2.2 (1), 4.1 (1)).

Die Gemeinde Dummerstorf liegt im Nahbereich des Oberzentrums Rostock und ist dem Stadt – Umland – Raum Rostock (SUR) zugeordnet. Wohnbau-Entwicklungsplanungen unterliegen insoweit einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage des Stadt-Umland-Konzeptes (LEP 3.3.3). Die mit dem B-Plan Nr. 23 geplante Wohngebietsentwicklung für ca. 50 Einfamilienhäuser ist nach dem Entwicklungsumfang dem Eigenbedarf der Gemeinde zuzurechnen. Eine interkommunale Abstimmung des Entwicklungsumfangs erfolgte auf der Ebene des Flächennutzungsplans, der raumordnerisch abgestimmt ist und aus dem dieser B-Plan entwickelt ist. Der Plan ist mit den landesplanerischen Vorgaben deshalb vereinbar (landesplanerische Stellungnahme v. 04.07.2019).

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird eine ca. 13.700 m² große Teilfläche mit einer Ackerzahl 52 überplant (ca. 25%). Nach den Vorgaben der Landesplanung zur Sicherung bedeutsamer Böden (LEP 4.5 (2)) sollen landwirtschaftliche Böden ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Unter Beachtung konkurrierender weiterer Ziele der Landesplanung (überregionaler Gewerbestandort mit entspr. Wohnungsbau-Folgebedarf (LEP 4.3.1(3), Grundzentrum / RREP 3.2.2 (1), siedlungsstrukturelle Lagegünst / RREP 4.1 (4)) sowie auch der bereits auf FNP-Ebene hierzu erfolgten landesplanerischen Abstimmung wurde dieses Ziel zurückgestellt.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Wohnbaufläche W9 und südlich angrenzend Flächen für die Landwirtschaft und ein Feuchtbiotop dar. Die mit dem B-Plan Nr. 23 geplante Wohnnutzung ist insoweit gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Ein landwirtschaftlicher Verbindungsweg zwischen der Prisannewitzer Straße und der Klingendorfer Straße, der mit dem B-Plan festgesetzt wird, dient agrarstrukturellen Verbesserungen der örtlichen Landwirtschaftsbetriebe, insbesondere der Umgehung der für Landwirtschaftsfahrzeuge z.T. engen Ortsdurchfahrt im Zentrum von Kavelstorf. Da der Verbindungsweg keine überörtliche Bedeutung entfaltet und Landwirtschaftszwecken dient, ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB diesbezüglich ebenfalls beachtet.

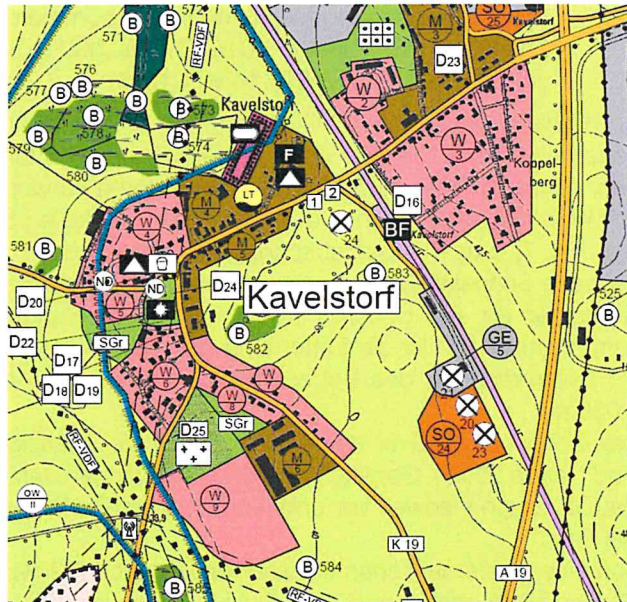


Abb. 1: FNP Dummerstorf v. 03.12.2019

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

Geltungsbereich / Bestand:

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23 schließt südlich an den Bebauungszusammenhang der Ortslage Kavelstorf an und beinhaltet eine Fläche von 5,7 ha. Das Plangebiet schließt südlich an die Erweiterungsfläche des Friedhofs an und liegt zwischen der Klingendorfer Straße und der Bebauung entlang der Gemeindestraße Schmiedekoppel im Westen sowie dem landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Hallenkomplex der Agrar GmbH im Nordosten. Im Süden grenzt das Plangebiet an Ackerflächen und ein Gehölzbiotop.

Die Topografie ist durch eine Kuppe / einen Sattel etwa im Zentrum des Plangebietes gekennzeichnet. Das Gelände fällt mit einer Hangneigung von ca. 7% nach Südwesten und ca. 3 % nach Nordosten ab. Nach Norden und Süden ist die Hangneigung gering (< 1%). Der tiefste Punkt der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen liegt bei ca. 35 m NHN. Am südwestlichen Rand berührt das Plangebiet eine natürliche Regenwasser-Abflussbahn, die weiter nach Nord-Nordost entlang des südwestlichen Siedlungsrandes von Kavelstorf (Schmiedekoppel) führt und als Notwasserweg funktionell erhalten werden soll. Die nordöstliche Ecke des Plangebietes ist Teil einer lokalen Senke ohne oberflächigen Abfluss.

Das Plangebiet gehört hydrologisch zum Einzugsbereich des Dammer Grabens (Gewässer II. Ordnung 17/1 (Land)), der ca. 5 km stromabwärts vom Plangebiet in die Warnow entwässert. Örtlich bildet eine als Gehölzbiotop ausgebildete Senke südlich des Plangebietes eine natürliche Regenwasser-Retentionsfläche, die östlich der Klingendorfer Str. mit einer Rohrleitung DN 300 direkt an den Vorfluter 17/1 anschließt. Nach einer hydraulischen Bewertung wird am Rohrleitungseinlauf des Vorfluters ein Modellwasserstand von 31,53 m NHN (HQ002) bzw. 32,68 m NHN (HQ100) angegeben. Im Prognosefall wäre unter Berücksichtigung einer Regenwassereinleitung vom B-Plangebiet Nr. 23 in die besagte Senke eine Erhöhung dieses Pegels um 0,01 m zu erwarten¹ (nicht Gegenstand der planerisch vorgesehenen Lösung zur Oberflächenwasser-Ableitung).

Der Planbereich ist zzt. überwiegend als Ackerfläche bewirtschaftet. Kleinflächig (ca. 1,3 ha) sind vergleichsweise hochwertige Böden mit einer Ackerzahl 52 betroffen. Im nördlichen Randbereich verläuft entlang des Zauns zur Erweiterungsfläche des Friedhofs ein bis ca. 7 m breiter Gehölzstreifen aus Weißdorn, Eschenahorn, Weide, Brombeere und Himbeere. Von der Klingendorfer Straße führt ein sparsam mit Mineralgemisch befestigter Weg mit einer Aufweitung zum Wenden an die Erweiterungsfläche des Friedhofs heran. Nördlich des Weges liegt - leicht erhöht - eine kleine gemähte Frischgrünlandfläche, die in den Randbereichen zur Klingendorfer Straße und zum Friedhof in einen dichten Gehölzrand übergeht.

Der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Klingendorfer Straße gehört bisher nicht zur Ortsdurchfahrt (Ortsschild Höhe Friedhof). Er ist ab der Einmündung des Reezer Weges jedoch auf Tempo 60 beschränkt. Der Straßenabschnitt ist auf einer Breite von ca. 5,5 m asphaltiert. Sommerwege sind nicht ausgebildet. In den Banketten befindet sich gemähtes Grün mit einer älteren Lindenreihe (StU 1,5 .. 1,7m) an der Westseite und einer jüngeren Lindenreihe (StU 0,6 .. 0,9 m) an der Ost- bzw. Plangebietsseite. Entlang der Plangebietsgrenze verläuft ein Straßengraben.

Baugrund / Versickerungsfähigkeit:

Für das Plangebiet liegen zzt. keine Baugrunduntersuchungen vor.

Der oberflächennahe geologische Untergrund wird durch Endmoränenbildungen bestimmt und besteht überwiegend aus bindigen Sedimenten, die i.d.R. einen tragfähigen Baugrund darstellen. Er wird nach der Geologischen Spezialkarte (M 1: 25.000) hier von Sanden und Geschiebelehm /-mergel gebildet. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunäsebildung. Aufgrund der Lage des Gebietes in einem Übergangsbereich zwischen sandigen und Geschiebeböden kann nicht von einem ausreichend versickerungsfähigen Untergrund ausgegangen werden, sodass vom Erfordernis einer zentralen Regenentwässerung des Baugebietes auszugehen ist.

Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzobjekte des Naturschutzrechts.

Hinzuweisen ist jedoch auf die Straßenbegleitpflanzung an der Klingendorfer Straße, die als Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V geschützt ist. Nachhaltige Beeinträchtigungen der Bäume oder eine Rodung von Einzelbäumen für die Herstellung des Verkehrsanschlusses des Plangebietes unterliegen einem Ausnahmeverbehalt der Naturschutzbehörde (sh. Pkt. 5.1, S. 11 u.).

¹ Machbarkeitsstudie und Variantenuntersuchung zum Umgang mit zusätzlichem Regenwasser, biota - Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, 06/2019

Ein als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 20 NatSchAG M-V geschützte Feldgehölz südlich des Plangebietes wird von der Planung nicht berührt. Der Gehölzstreifen im Norden des Plangebietes erfüllt nicht die Eigenschaften eines geschützten Biotops, weil er nicht im freien Landschaftsraum liegt (vgl. NatSchAG M-V, Anl. 2 Nr. 4.3), er ist jedoch aus Gründen der Eingriffsminimierung (Vogelbrut, Rückzugsraum) erhaltungswürdig.

In einem Umkreis bis 300 m um das Plangebiet befinden sich keine Europäischen Schutzgebiete des Netzes "Natura 2000" (FFH, SPA - Gebiete) oder nationale Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete.

Im Abstand von 1840 m zur Südgrenze des Plangebietes ist unter Artenschutz-Gesichtspunkten ein aktiver Weißstorchhorst zu berücksichtigen (Klingendorf, DBR093). Für die Grünfläche im Norden des Plangebietes ist deshalb zu prüfen, ob ihr in diesem Zusammenhang eine Funktion als Nahrungsfläche zukommt.

Schutz der Binnenoberflächengewässer und des Grundwassers, Trinkwasserschutz:

Die natürliche Oberflächenwasserfließrichtung orientiert sich im Plangebiet zunächst in west-südwestliche Richtung. Das Oberflächenwasser wird östlich der Klingendorfer Straße in Höhe der Einmündung Reezer Weg von einer Rohrleitung DN 300 des Vorflutgewässers 17/1 Land (Dammer Graben) erfasst und über eine ca. 5,92 km lange, z.T. verrohrte Fließstrecke gesammelt in die Warnow abgeleitet.

Damit ist der nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtige Wasserkörper WAMU-1000 (Warnow) durch die Einleitung von gereinigtem Oberflächenwasser über den Vorfluter 17/1 Land (Dammer Graben) von der Planung betroffen. Der Dammer Graben ist dabei wegen seines entscheidenden Einflusses auf die Warnow und als Belastungsquelle des Wasserkörpers der Warnow ebenfalls wie ein WRRL-Wasserkörper zu behandeln. Der Wasserkörper WAMU-1000 (Warnow) ist als natürlich eingestuft; es handelt sich um einen rückstau- bzw. brackwasser-beeinflussten Ostseezufluss mit sehr geringen Strömungsgeschwindigkeiten (LAWA-Typcode: 23). Als Bewirtschaftungsziel soll die Warnow bis 2027 den guten ökologischen Zustand und den guten chemischen Zustand erreichen. Der für den Bewirtschaftungszyklus bis 2027 vorliegende Bewirtschaftungsplan ist für die Gemeinden verbindlich; die Zielerreichung darf durch diese B-Plan deshalb nicht gefährdet werden. Zur Zielerreichung sind vielfältige Maßnahmen zur Verbesserung/Herstellung der Durchgängigkeit und zur Wiederherstellung eines naturnahen Gewässerverlaufes und einer lebensraumtypischen Ufervegetation vorgesehen, um eine eigendynamische Gewässerentwicklung zu ermöglichen. Daneben sollen die Ursachen der Stoffbelastung sowie der Sauerstoffdefizite ermittelt werden und die stofflichen Belastung im Gewässer aufgrund von Nährstoffeinträgen aus der Landnutzung, Stoffeinträgen durch kommunale Abwassereinleitung und Belastung mit prioritären oder flussgebietspezifischen Schadstoffen reduziert werden.

Das B-Plangebiet liegt überwiegend in der Schutzzone III der Oberflächenwasserfassung ‚Warnow-Rostock‘. Der westliche Randbereich gehört bereits zur Schutzzone II. Das Wasserschutzgebiet schützt die direkte Rohwasserentnahme aus der fließenden Welle der Oberwarnow. Diese Art der direkten Oberflächenwasserentnahme ist zum Zwecke der Aufbereitung und nicht redundanten Trinkwasserversorgung von ca. 300.000 Einwohnern im Großraum der Hansestadt Rostock einmalig in Deutschland und unterliegt daher strengen Schutzanforderungen. Die Regelungen der Schutzzonen-VO v. 27.03.1980 gelten gem. § 136 LWaG fort und sind entsprechend zu beachten.

Bezüglich der für die WRRL-Bewirtschaftungsplanung gebildeten Grundwasserkörper ist der Grundwasserkörper WP_WA_9_16 mit einer Gesamtfläche von ca. 365 km² durch den B-Plan Nr. 23 räumlich betroffen. Auf Grund der vergleichsweise kleinen Fläche im Verhältnis zur räumlichen Ausdehnung des Grundwasserkörpers (> 0,1 %) und da keine Einleitung in das Grundwasser vorgesehen ist, wurde auf eine Prüfung der Planauswirkungen dieses B-Plans auf den Grundwasserkörper verzichtet.

In seiner Stellungnahme v. 10.05.2022 hat das StALU Mittleres Mecklenburg in seiner Zuständigkeit für Entscheidungen über Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 136 Abs. 3 LWaG (Schutzgebietsfestsetzungen TWSZ „Warnow Rostock“) und für die Prüfung von vorhabensbezogenen Planungsunterlagen auf die Einhaltung der Vorgaben nach WRRL die wasserrechtliche Zustimmung zu diesem B-Plan erteilt. Die Zustimmung gilt als Einvernehmen der Wasserbehörde i.S. der Konzentrationswirkung des § 113a LWaG im Rahmen von sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren für konkrete Bauvorhaben.

Bodendenkmale:

Im Plangebiet gibt es keine Bau- und Kulturdenkmale. Jedoch ist am Südrand ein Bodendenkmal bekannt (Kennzeichnung Planzeichnung); bei Erdarbeiten können auch im sonstigen Geltungsbereich jederzeit weitere archäologische Funde entdeckt werden (sh. Pkt. 8).

Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagenternetzes: keine

Luftverkehrsrechtlicher Zustimmungsvorbehalt

Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich gem. § 18 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Rostock-Laage und außerdem in einem Jet-Tiefflugkorridor. Dazu hat die Bundeswehr unter Bezugnahme auf den

Planentwurf v. 31.08./27.9.21 mit geplanten Bauhöhen bis 10,0 m ü.G. mitgeteilt, dass der B-Plan Belange des Luftverkehrs und der Landesverteidigung nicht beeinträchtigt (Schr. v. 05.10.2021). Auch die zivile Luftfahrtbehörde teilte mit, dass Belange des zivilen Luftverkehrs durch den B-Plan nicht berührt werden (Schr. v. 06.10.2021). Danach bestehen für Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet keine Zustimmungsvorbehalte der Luftverkehrsbehörde gem. § 12 (2, 3) LuftVG.

Durch den militärischen und zivilen Flugbetrieb ist lagebedingt jedoch mit Lärm - und Abgasemissionen zu rechnen.

Einwirkungen bestehender, nach dem BImSchG genehmigungsbedürftiger Anlagen

Innerhalb eines Umkreises von bis zu 2 km um das Plangebiet sind 11 nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Windkraft-Anlagen zu beachten. Sie befinden sich im Abstand von 1150 .. 1925 m vom Plangebiet in westlicher, nordwestlicher und nördlicher Richtung. Entsprechende Schallemissionen und ggf. Lichteffekte, die bei bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte liegen, sind zu beachten.

3. Grundzüge der Planung

Als Grundzug der Planung wird die Wohnnutzung als überwiegende Nutzungsart festgesetzt. Die Bebauungsstruktur soll durch eine offene Straßenrandbebauung geprägt werden, die einer dörflichen Siedlungsstruktur entspricht und die nach der Dichte und der Bauweise an den Bedürfnissen einer Einfamilienhausbebauung ausgerichtet ist.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der randseitig gelegenen Gemeindestraße Klingendorfer Straße. Die innere Verkehrserschließung basiert auf einer öffentlichen Straße, die an die Klingendorfer Straße anbindet. Aufgrund der im Flächennutzungsplan noch vorgesehenen Entwicklungsfläche M6 wird die Erschließungsstraße für eine Weiterführung bis zur Prisannewitzer Straße konzipiert.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung:

Die Baugebiete werden auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – 6) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeitsregeln der §§ 4, 12-14 BauNVO werden damit gem. § 1 (3) BauNVO Bestandteil des B-Plans – mit Ausnahme der durch Textfestsetzung Nr. 1.1 in diesem B-Plan ausgeschlossenen Nutzungsarten.

Die allgemein zulässigen Nutzungsarten sind in der Textfestsetzung unter dem ersten Strich klarstellend zusammengefasst. Hinzuzuzählen sind die gem. § 13 BauNVO vorgesehene Nutzungsmöglichkeit für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und außerdem Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die durch den B-Plan jeweils nicht beschränkt werden. Die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO vorgesehenen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Beherbergungsbetriebe, nicht störenden sonstigen Gewerbebetriebe (eingeschlossen Ferienwohnungen - § 13a BauNVO), Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (5, 6) BauNVO in diesem Bebauungsplangebiet nicht zugelassen. Die von der allgemeinen Zulässigkeit ausgeschlossenen nicht störenden Handwerksbetriebe können (nur) in den Baugebieten WA1 und WA 2a jedoch als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie lediglich Räume in sonst anders genutzten Gebäuden einnehmen und wenn sie gegenüber der auf dem Baugrundstück zugelassenen Hauptnutzungsart untergeordnet sind – wenn sie also gegenüber der Hauptnutzung eine untergeordnete Ergänzungsnutzung darstellen.

Das Plangebiet soll vorrangig der Bereitstellung von Wohngrundstücken dienen. Der Ausschluss der vgl. Nutzungsarten berücksichtigt insbesondere die sparsam bemessene Erschließung, die an den Wohnbedürfnissen und an der Baugebietsgröße ausgerichtet wird. Jegliche über das reine Wohnen hinausgehende Nutzungsarten bergen bei dieser Gebietsgröße die Gefahr unerwünschter Störwirkungen oder einer Überfrachtung mit gebietsfremden, ggf. publikums- bzw. störintensiven Nutzungen. Über das reine Wohnen hinausgehende Nutzungsarten werden deshalb auf solche Nutzungsarten beschränkt, die im dörflichen Umfeld typischerweise in Räumen der Wohngebäude untergebracht werden können (z.B. Büros/Praxen für Freiberufler, Physiotherapeuten o.ä., Friseursalon, Kindertagespflege) und die keine besonderen Anforderungen an die öffentlichen / Infrastrukturanlagen stellen oder sich ausnahmsweise ggf. als kleinerer, wenig publikumsintensiver Handwerksbetrieb in die durch das Wohnen bestimmte Baustruktur einfügen.

Mit der festgesetzten Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten wird gleichzeitig sichergestellt, dass auch unter Berücksichtigung der Rechtsprechung die Zulässigkeit des Wohnens von gewerblichen und sonstigen Nutzungen so abgegrenzt werden, dass die Anwendung der auf § 13b BauGB gestützten gesetzlichen Regelungen zur Erleichterung des Wohnungsbaus im B-Plan ihre Rechtfertigung findet (vgl. VG Mannheim, B. v. 14.04.2020 – 3 S 6/20). Die ausnahmsweise zugelassenen Handwerksbetriebe sind dabei nach Umfang und Nutzungsintensität keine Bedeutung für die Ausprägung des Wohngebietes und die Entfaltung der Wohnnutzung. Denn sie werden dabei auf eine untergeordnete Teilfläche (WA1, WA 2) beschränkt und sind auch bzgl. des einzelnen Baugrundstücks nur als untergeordnete Teil-Nutzung zulassungsfähig.

4.2 Maß der Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (zulässige Traufhöhe und Oberkante) geregelt.

Bauhöhe:

Dabei werden unter Berücksichtigung von Anregungen der Kirchengemeinde Kavelstorf an der Nordgrenze des Plangebietes Beschränkungen der Traufhöhe auf 4,7 m vorgesehen, die an der Nahtstelle zur bestehenden Dorflage bewirken sollen, dass Gebäude mit 2-geschossig aufgehenden Fassaden (Typ „Stadt-villa“) hier nicht errichtet werden können.

Im sonstigen Plangebiet werden Bauhöhen bis 10 m bei max. 2 Vollgeschossen zugelassen und insoweit die Gebäudetypologie der individuellen Bauherrenentscheidung überlassen.

Grundflächenzahl:

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wurde von einer Größe der künftigen Baugrundstücke von ca. 550 m² ausgegangen. Die GRZ wird darauf aufbauend mit 0,3 so festgesetzt, so dass unter dieser Voraussetzung auf einem typischen Einfamilienhaus-Grundstück jeweils Gebäudegrundflächen bis ca. 165 m² realisierbar sind. Die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen werden insoweit eingeschränkt. Dies entspricht der Intention, eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der ländlichen Siedlungsstruktur fortzuführen.

Eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche ist auch erforderlich wegen der fehlenden Versickerungsfähigkeit des Bodens und der gleichzeitig begrenzten Aufnahmefähigkeit der Vorflut für zusätzliche Regenwassereinleitungen. Die GRZ-Festsetzung berücksichtigt dabei eine mit vertretbarem Kosten- und Flächenaufwand mögliche Bemessung von Retentionsanlagen.

Die nach § 19 (4) S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Stellplätze, Garagen, deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Bauwerke wird im Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Auf die nach § 21a (3) BauNVO dabei zu beachtende Grenze für Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) wird hingewiesen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung normiert die Einordnung der baulichen Anlagen - insbesondere der zur Hauptnutzung zählenden Gebäude - auf dem Grundstück. Mit der Festsetzung wird den privaten Bauherreninteressen nach einer möglichst freizügigen Anordnung der Grundstücksbebauung Rechnung getragen. In den Baugebieten des B-Plans wird entsprechend den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften ein Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen geregelt, der eine „Vorgartenzone“ sichert und der Ausformung des Freiraums im öffentlichen Bereich dient. Wo die Voraussetzungen für die Bildung von Grundstücken mit geeigneter Orientierung und hinreichender Größe gegeben sind, werden zugunsten des Freiraums am öffentlichen Raum größere Bebauungsabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

In den rückwärtigen (privaten) Grundstücksbereichen ergeben sich aufgrund der Freiraumsituation keine besonderen Regelungserfordernisse. Die Tiefe der zulässigen Grundstücksbebauung wird mit der Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen deshalb i.A. nicht beschränkt.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen:

Mit der für Zwecke der Abwasserbeseitigung festgesetzten Fläche ist eine natürliche Regenwasser-Abfahrbahn berührt, deren Funktion als Notwasserweg im Falle eines extremen Starkregenereignisses zu beachten ist. Das natürliche Geländeniveau hat am tiefsten Punkt der hier betroffenen Fläche eine Höhe von > 33 m (NN) und liegt damit > 1,2 m unter dem für ein 100-jähriges Regenereignis prognostizierten Wasserstand in der südlich angrenzenden Senke (vgl. Pkt.2). Im Fall eines Extremereignisses besteht jedoch Überflutungsgefahr, denn die Klingendorfer Straße unterbricht die besagte Regenwasser-Abflussbahn mit Fahrbahnhöhen von rd. 34,0 .. 34,5 m (NN) als Querbauwerk. Um für den Fall eines extremen Starkregenereignisses einen hydraulisch ausreichenden Abfluss durch Überströmung der Straße ohne Gefährdung der festgesetzten Entsorgungsfunktion zu gewährleisten, wird im B-Plan deshalb die Zulässigkeit von Aufschüttungen nach § 9 (1) Nr. 16, 17 BauGB festgesetzt (Planzeichnung). Damit wird gleichzeitig auf B-Planebene die erforderliche wasserrechtliche Abstimmung bzgl. der Betroffenheit der Trinkwasserschutzzone II herbeigeführt (s.a. Pkt. 5.2).

Bauweise:

Die Bauweise regelt die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihr wesentliches Merkmal ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude und deren Längenausdehnung. In den Baugebieten des B-Plans wird gem. § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine besonders kompakte Bebauung z.B. mit Längenausdehnungen der Gebäude von mehr als 50 m unterbunden werden. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur entsprechend dem Planungsziel des Aufstellungsbeschlusses.

Bezüglich der Ausführung von Gebäuden sind aufgrund einer auf 48 m³/h begrenzten Löschwasser-Versorgungskapazität Grenzen hinsichtlich der Brandausbreitungsgefahr gesetzt. Bei Gebäuden mit weichen Bedachungen besteht eine erhöhte Brandausbreitungsgefahr und deshalb ein erhöhter LöWa-Bedarf. Solche Gebäude sind deshalb im Plangebiet nur zulassungsfähig, wenn der über 48 m³/h hinausgehende

Löschwasserbedarf anderweitig nachgewiesen kann. Die Verantwortung hierfür liegt beim Architekten des Bauvorhabens.

4.4 Immissionsschutz:

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Verkehrs- und Gewerbelärmquellen, die insgesamt und jeweils für sich genommen planungserheblich sind.

Als Verkehrslärmquellen sind zu berücksichtigen

- die Klingendorfer Straße im Nordwesten des Plangebietes
- die Prisannewitzer Straße (Kreisstraße 19) im Abstand von ca. 175 m östlich des Plangebietes,
- die Autobahn A 19 ca. 470 m östlich des Plangebietes und
- die Bahnstrecke 6325 (Neustrelitz-Warnemünde) ca. 510 m östlich des Plangebietes.

Als gewerbliche Lärmquellen waren im Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen

- ein Speditionsunternehmen (Flst. 14/4, ca. 70 m nordöstlich) und
- die zur Getreidelagerung / -trocknung genutzten Hallen der Agrar GmbH (Flst. 14/4, 54 / ca. 40 m nord-östlich).

In einer schalltechnischen Untersuchung ² wurden die Geräuschemissionen im Plangebiet für die jeweiligen Geräuschtypen ermittelt und bewertet. Für den Straßenverkehrslärm bildete dabei die Richtlinie „RLS 90“, für den Schienenlärm die Richtlinie „Schall 03“ und für die gewerblichen Anlagen die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG „TA Lärm“ die Grundlage zur Ermittlung des jeweiligen Beurteilungspegels. Die Beurteilungspegel wurden für die Bedingungen einer freien Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets und unter Berücksichtigung der Topografie berechnet.

Als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung sind im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 schalltechnische Orientierungswerte für unterschiedliche schutzbedürftige Nutzungen vorgegeben. Für allgemeine Wohngebiete beträgt der Orientierungswert im Tagzeitraum 55 dB(A) und im Nachtzeitraum 45 dB(A) für Verkehrsgereusche bzw. 40 dB(A) für gewerbliche Immissionen. Diese Orientierungswerte haben nicht den Charakter von Grenzwerten, sind aber als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes anzusehen und als Bewertungskriterium für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen anzulegen. Die Beurteilungspegel verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Gewerbe) werden dabei jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert.

Verkehrslärmimmissionen:

Der Straßen- und Schienenverkehr (Gesamtverkehr) erreicht im Tag- bzw. im Nachtzeitraum am Westrand des Plangebietes (WA 1c, WA2a, WA 3a) Beurteilungspegel bis 60/50 dBA. Das entspricht sowohl für den Tag- als auch den Nachtzeitraum Orientierungswertüberschreitungen jeweils bis zu 5 dB(A), die nach Osten abnehmen.

Am Ostrand des Plangebietes wurden Beurteilungspegel bis 54/49 dBA berechnet (nächtliche Orientierungswertüberschreitung bis zu 4 dB(A), nach Westen abnehmend).

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wurden im Bebauungsplan bauliche Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 festgelegt (TF 4.2 – Anforderungen an die Schalldämmwirkung der Außenbauteile, schallabgewandte Grundrissorientierung sowie im Bedarfsfall - schallgedämmte Lüftungseinrichtungen). Als Grundlage für die Bestimmung der jeweils erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile wurden die Lärmpegelbereiche ermittelt und im Bebauungsplan abgegrenzt. Die insoweit betroffenen Flächen, auf denen ausgehend vom Verkehrslärm Orientierungswertüberschreitungen zu verzeichnen sind, wurden gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB als Flächen für Lärmschutzmaßnahmen im Plan festgesetzt. Die Umsetzung der Bauteil und Grundriss bezogenen Schallschutzanforderungen liegt in der Verantwortung des Bauherrn bzw. seines Architekten.

Gewerbelärmimmissionen:

Aus den Schalleistungspegeln und Zeiträumen für die einzelnen Betriebsabläufe beim Ein- / Auslagern und beim Trocknen von Getreide in der Halle östlich des Plangebietes sowie für die Betriebsabläufe des benachbarten Fuhrbetriebes wurden an der Ostseite der Plangebietes (WA 1c, WA 5) Beurteilungspegel bis zu 75 dB(A) im Tagzeitraum und bis zu 73 dB(A) im Nachtzeitraum berechnet. Neben den erheblichen Orientierungswertüberschreitungen von 20/33 dB(A) (tags/nachts) am östlichen Rand bedeutet dies auch für das gesamte sonstige Plangebiet – insbesondere im Nachtzeitraum – Orientierungswertüberschreitungen. Eine Wohngebietsfestsetzung ist unter diesen Voraussetzungen wegen der bestehenden Umweltvorbelastung im gesamten Plangebiet nicht vertretbar.

² Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 23 Kavelstorf; LS Lärmschutz Seeburg, 26.09.2019

In einer weiteren schalltechnischen Untersuchung³ wurden deshalb für die unterschiedlichsten Betriebsvorgänge in/an der Getreidehalle sowie beim Fuhrbetrieb und deren Kombination in verschiedenen Lastfällen die Beurteilungspegel resp. die Orientierungswertüberschreitungen nochmals detailliert ermittelt. Als pegelbestimmender Betriebsvorgang wurden dabei die Aggregate für die Lüftung / Trocknung bzw. deren Geräuschemissionen identifiziert. Hierfür wurden 2 Lärmschutzvarianten evaluiert, die zu einer Verbesserung der Immissionssituation in der Nachbarschaft führen:

Var. 1: 4 m hohe Wand vor den Gebläsen (Nordseite der Halle) und vor dem Lüftungsgitter (Südseite)

Var. 2: Ersatz der Aggregate durch je 2 schallreduzierte Gebläse (nur Kaltbelüftung, keine Trocknung) auf der Nord- und Südseite der Halle mit einem Schallleistungspegel von LWA = 80 dB(A)

Nur bei einer Kombination beider Lärmschutzvarianten wurde für das gesamte Plangebiet im Tag- und im Nachtzeitraum eine Einhaltung bzw. überwiegend eine Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte prognostiziert. Lediglich für das Baugebiet WA 1c wurde unter dieser Voraussetzung berechnet, dass der Orientierungswert im Nachtzeitraum gerade eingehalten werden kann (40 dB(A)).

Im Ergebnis dieser Betrachtung wurde entschieden, dass die geprüften Maßnahmeansätze keine ausreichende Prognosesicherheit bieten, um

- a) eine für die Gesundheit der künftigen Bewohner akzeptable Schallschutzsituation nachhaltig zu gewährleisten und
- b) für die betroffenen Betriebe (Agrar GmbH, Fuhrbetrieb Häfke) das künftige Verlangen von Betriebseinschränkungen in Folge der heranrückenden Bebauung dauerhaft auszuschließen.

Mit dem Eigentümer der Hallen wurde deshalb vereinbart, dass die störenden Nutzungen (Hallen) mit der Inbetriebnahme des gepl. Wohngebietes aufgegeben werden. Der Eigentümer hat dazu gegenüber der Gemeinde erklärt, dass „zum Zeitpunkt des Baubeginns, spätestens aber mit Beginn der Wohnnutzung auf der Fläche des B-Plans Nr. 23 „Kavelstorfer Südblick“ die Agrar GmbH ihren Geschäftsbetrieb auf der angrenzenden Gewerbefläche (u.a. Lagerung, Trocknung von Erntegut, ...) aufgibt und den erforderlichen Lärmschutz gewährleistet.“ Im B-Plan wurde diese Betriebsaufgabe als aufschiebende Bedingung für die Zulässigkeit der Wohnnutzung festgesetzt (TF 4.1). Die vorliegende Erklärung bzgl. der Flurstücke 14/4 und 54 (Gmk. Kavelstorf, Fl. 3) wurde in den städtebaulichen Vertrag v. 11.02.2022 zwischen der Gemeinde und der Agrar GmbH Kavelstorf als betroffene Eigentümerin überführt, der die Vollzugsfähigkeit des B-Plans verbindlich gewährleistet.

4.5 Auswirkungen auf Grund und Boden:

Die mit dem B-Plan beanspruchten Bodenflächen sind durch eine langjährige Vornutzung als Ackerfläche ohne nennenswerte Versiegelungen geprägt.

Als Bewertungsgrundlage für die Betroffenheit des Schutzgutes wird die Konzeptbodenkarte i.M. 1 : 25.000 des LUNG (KBK) herangezogen; Bodeninformationen in einem größeren Maßstab sind für den B-Plan Nr. 23 nicht verfügbar. In die Bewertung nach KBK fließen neben der Naturnähe die extremen Standortbedingungen (Feuchtestufe, Klimabereich, Bodenreaktion ...) und die natürliche Bodenfruchtbarkeit als weitere Indikatoren ein. Danach liegt das Plangebiet in einem Bodenfunktionsbereich mit erhöhter Schutzwürdigkeit. Dies entspricht einer mittleren Einstufung in einer 5-stufigen Skala, wonach jeder Teilbodenfunktion ein Wert zwischen 1 (niedrig) und 5 (hoch) entsprechend der Einhaltung der Teilbodenfunktion zugeordnet und hieraus der Grad der Einhaltung der Bodenfunktion abgeleitet wurde. Nach der Bodenfunktionsbewertung und den bodenschutzfachlichen Empfehlungen des LUNG kommt das Plangebiet danach als „Optionsfläche für nachrangige bauliche Nutzung“ in Betracht. Diese Empfehlung wird der im wirksamen Flächennutzungsplan festgelegten und behördlich abgestimmten Nutzung als Wohnbaufläche nur teilweise gerecht. Mit der geplanten Bebauung sind Bodenabträge im Bau- und Erschließungsbereich sowie Aufschüttungen aus naturnahen Materialien, mit Anteilen technogener Substrate und auf Teilflächen stark verdichtete Profile verbunden. Der B-Plan nimmt insgesamt ca. 5,6 ha Grund und Boden in Anspruch. Davon werden ca. 3 ha als Wohnbauland mit einem Versiegelungsanteil bis ca. 1,35 ha (zzgl. ca. 0,9 ha Verkehrsanlagen) festgesetzt. Ca. 60% der Plangebietsfläche verbleiben unversiegelt. Dies bewirkt eine Minderung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Naturnähe der betroffenen Böden von Stufe 3 auf Stufe 4 (von 5) nach der Einstufungssystematik des Konzeptionellen Bodenfunktions-Bewertungsverfahrens M-V (KBFBV).

³ Evaluierung von Lärmschutzvarianten; ; LS Lärmschutz Seeburg, 26.10.2019

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird verkehrlich in einem neuen Einmündungspunkt an die Klingendorfer Straße (Gemeindestraße) angeschlossen. Die neue Erschließungsstraße (Planstraße A) wird als Verkehrsfläche festgesetzt, die in einer Breite von 9,5 m durch das Plangebiet führt. Die Breite der Verkehrsfläche erlaubt den Ausbau einer 5 m breiten Fahrbahn und eines separaten, 1,5 m breiten Gehweges (Begegnung Kfz/Lkw, Müllfahrzeug als Regelanforderung – vgl. RAS 06, Pkt. 4.3, Bild 17). Sie genügt damit den verkehrlichen Anforderungen der Wohngebietserschließung – vgl. empfohlener Regelquerschnitt 1-1 (Planzeichnung). Die Einordnung straßenbegleitender Längsstellplätze ist unter teilweiser Mitbenutzung des Seitenraums bedarfsgerecht möglich, sodass eine Durchfahrtsbreite von 3,55 m verbleibt (vgl. Teil A/Planzeichnung). Im Seitenraum stehen zusätzlich Flächen in einer Breite von 2 m für den Einbau von Regenwasserbewirtschaftungsanlagen (Mulden, Überlaufgolen) zur Verfügung.

Von der Planstraße A abzweigend wird die bisherige Friedhofszufahrt im B-Plan berücksichtigt (Planweg C). Der Planweg C dient künftig auch der Erschließung des Baugebietes WA 1, denn aufgrund des Geländeunterschiedes zur Klingendorfer Straße ist eine direkte Anbindung dorthin nicht zweckmäßig.

Die gebietsinterne Verkehrsverteilung wird an den Anforderungen des Anliegerverkehrs ausgerichtet, Fremd- oder Durchgangsverkehr sind auch anhand der zugelassenen Nutzungsarten (vgl. Pkt. 4.1) nicht zu berücksichtigen. Dazu wird eine ringförmige Mischverkehrsfläche in einer Regelbreite von 7,5 m festgesetzt. Wegen der geringen Verkehrsbelegung und unter Berücksichtigung des nur geringen Fußgängerverkehrsaufkommens im Plangebiet besteht kein planbedingtes Erfordernis für die Anlage eines separaten Gehweges. Die Mischverkehrsfläche genügt den Anforderungen an die Begegnung von 2 Pkw unter den Voraussetzungen einer umsichtigen Fahrweise bei reduzierter Geschwindigkeit ≤ 40 km/h und wird dem marginalen Verkehrsaufkommen aufgrund der geringen Gebietsgröße damit hinreichend gerecht. Eine verkehrsrechtliche Festlegung als Tempo – 30 – Bereich oder verkehrsberuhigter Bereich wird angestrebt. Die räumlichen Anforderungen (Abschnittsbildung) sind aufgrund der Planung gegeben. Für die Wohnwege wird eine nicht lineare, in der Breite alternierende Verkehrsraumgestaltung als 'shared space' empfohlen, der allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt zur Verfügung steht. In den platzartigen Aufweitungen werden Flächen für die Unterbringung öffentlicher Parkstände vorgesehen. Entlang der Wohnwege stehen im Seitenraum 2 – 2,5 m breite Flächen für den Einbau von Regenwasserbewirtschaftungsanlagen zur Verfügung.

Im Aufstellungsverfahren wurden die aufgrund der Planung entstehenden Erfordernisse für den ruhenden Verkehr geprüft. Zu berücksichtigen sind die Bedarfsanforderungen des Besucher- und Dienstleistungsverkehrs für die Regelsituation einer ländlichen Siedlungslage mit schlechter ÖPNV-Anbindung. Die erforderliche Anzahl öffentlicher Parkstände wurde danach mit dem Ansatz von 20% der auf den Baugrundstücken pflichtgemäß herzustellenden privaten Stellplätze bemessen. Danach sind insgesamt mind. 15 öffentliche Parkstände im Plangebiet unterzubringen. Dazu werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen öffentliche Parkstände an geeigneten Stellen festgesetzt. Um für die nachfolgende Grundstücksbildung und Erschließungsplanung ausreichend Entscheidungsfreiheit zu belassen, wird in Teil B (TF. 3.1) gleichzeitig festgesetzt, dass Standortverschiebungen innerhalb des jeweiligen Straßenraums zulässig sind.

Der Anschluss an die sonstigen Siedlungsbereiche des Dorfes wird über die Klingendorfer Straße hergestellt. Für den Fußgängerverkehr ist hier einseitig ein Gehweg zu ergänzen (vgl. Querschnittsempfehlung, Planzeichnung). Für die Verwirklichung des Gehweges ist ein Grunderwerb über insgesamt ca. 8 m² erforderlich und die bestehende Feldsteinmauer des Friedhofs auf ca. 15 m Länge zu versetzen. Grabstellen werden dadurch nicht berührt. Gleichwohl wäre die betroffene Friedhofsfläche formal zu entwiden. Mit Verweis auf die Rechte der ev. luth. Kirche als Grundstückseigentümer und auf einzuhaltende Mindestruhezeiten hat die ev. Kirchengemeinde Kavelstorf eine Bereitstellung der erforderlichen Fläche jedoch abgelehnt. Die Gemeinde Dummerstorf hat einer sicheren Fußwegeanbindung des Plangebietes in dieser Frage jedoch Vorrang eingeräumt und wollte nicht im Vorgriff auf detailliertere technische Planungen von der Verkehrsflächenfestsetzung Abstand nehmen. Soweit auch auf der Ebene nachfolgender Planungen kein Einvernehmen über die Flächenbereitstellung hergestellt werden kann, nimmt die Gemeinde angesichts der Eigentumsposition der ev. Luth. Kirche dabei in Kauf, den Gehweg ohne Eingriffe in die Friedhofsmauer unter Einschränkungen zu verwirklichen (Fahrbahneinengung, reduzierte Gehwegbreite, ...). Eine weitere fußläufige Verbindung aus dem Plangebiet wird zu dem gem. FNP weiter östlich geplanten Mischgebiet zwischen WA 2c und WA 5 vorgesehen. Diese Achse kann später bis zur Prisannewitzer Straße, ggf. auch bis zum Bahnhof Kavelstorf weitergeführt werden. Außerdem wird das Wegesystem des Plangebietes mit einer Fußgängeranbindung zwischen den Baugebieten WA 2b und WA 2c an die

Erweiterungsfläche des Friedhofs herangeführt. Dadurch wird planerisch die Möglichkeit eröffnet, die absehbar noch weiterhin ungenutzte Erweiterungsfläche des Friedhofs einstweilen gestalterisch und funktionell mit dem Wegenetz des Wohngebietes zu verbinden. Die ev. Kirchengemeinde hat diese zusätzliche Wegeverbindung im Aufstellungsverfahren abgelehnt. Die Gemeinde hat dazu entschieden, die Festsetzung des Weges als planungsrechtliche Option i.S. eines vorausschauenden und ortsübergreifenden Planungsansatzes gleichwohl aufrechtzuerhalten. Sie verwies dabei auf die Möglichkeit, unbeschadet des rechtlichen Bestandes des B-Plans mit einzelnen Erschließungsmaßnahmen (z.B. dem Ausbau des Weges) hinter den Festsetzungen des B-Plans zurückbleiben zu können.

Unabhängig von den verkehrlichen Anforderungen des geplanten Wohngebietes Mit dem B-Plan Nr. 23 wird eine neue Gemeindestraße festgesetzt (Planstraße B) die ohne planerischen Zusammenhang zu den verkehrlichen Anforderungen des geplanten Wohngebietes ist. Die Straße soll die innerörtlichen Straßen von Kavelstorf mit ihren teilweise beengten Lichtraumverhältnissen von landwirtschaftlichem Verkehr entlasten und die Arbeitsbedingungen der örtlichen Landwirte gleichzeitig verbessern. Die neue Straße wird ausschließlich als Landwirtschaftsweg konzipiert. Sie wird in einer Breite von 7 m festgesetzt und soll einbahnig mit zwei ca. 1 m breiten Spuren befestigt werden.

Die Planstraße B mündet im Osten in die Kreisstraße DBR 19 außerhalb der Ortslage Kavelstorf. Außerhalb der nach § 5 (2) StrWG - MV festgesetzten Ortsdurchfahrt dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden (§ 31 StrWG-MV). Als Baulastträger der K19 kann der Landkreis Rostock Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen, wenn dies die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, die Sichtverhältnisse, die Ausbauabsichten oder die Straßenbaugestaltung nicht beeinträchtigt. Da der Einmündungsbereich übersichtlich einsehbar ist, liegen solche Einschränkungen nicht vor. Das vg. Anbauverbot und der Ausnahmeverbehalt sind nicht anzuwenden, wenn das beabsichtigte Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Die hierfür gem. § 31 (5) StrWG M-V erforderliche Voraussetzungen (festgesetzte Verkehrsflächenbegrenzung, Einvernehmen des Straßenbaulastträgers im Planaufstellungsverfahren) liegen vor; das Amt für Straßenbau und Verkehr hat dem B-Plan in seiner Stellungnahme vom 11.05.2022 insoweit zugestimmt.

Bei der Umsetzungsplanung der Planstraße B sind an geeigneten Stellen Ausweichmöglichkeiten vorzusehen; außerdem ist das in die Planzeichnung übernommene Bodendenkmal zu beachten. Für die Verwirklichung des Landwirtschaftsweges ist ein Grunderwerb über insgesamt ca. 4.369 m² erforderlich und in der Haushaltsplanung der Gemeinde entsprechend zu berücksichtigen.

An den Straßeneinmündungen der Planstraßen A und B in die Klingendorfer Straße und bei der Heranführung eines Gehweges entlang der Klingendorfer Straße sind insgesamt 4 gesetzlich geschützte Bäume betroffen, die zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse (vgl. RAST 06, Pkt. 6.3.9.3) und der Fußgängersicherheit (vgl. RAST 06, Pkt. 6.1.6.1) verkehrsbedingt gerodet werden müssen. Dazu hat die Naturschutzbehörde mit Schr. v. 04.04.2022 eine Ausnahme nach § 19 (2) NatSchAG M-V genehmigt, die an die Rechtskraft des B-Plans und die Herstellung der Erschließungsanlagen gebunden ist. Die betroffenen Bäume sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bei der Festsetzung der Straßeneinmündungen wurden Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen der Baumreihe geprüft. Solche Alternativen erschließen sich für den betroffenen Abschnitt der Klingendorfer Straße jedoch nicht, weil die Baumreihe regelmäßige Abstände aufweist und weil die Planstraße B zwangsläufig auf den bestehenden Achsenschnittpunkt der Klingendorfer Straße und des Deezer Weges zu führen ist. Auch für den Gehwegausbau ergibt sich keine Alternative mit geringeren Beeinträchtigungen der Baumreihe, weil ein angrenzender Geländesprung einschränkend zu berücksichtigen ist.

5.2 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung, Abwasserableitung:

Für die Schmutzwasserentsorgung und die Wasserversorgung des Plangebietes wird an bestehende Erschließungssysteme im Umfeld angeschlossen.

Für alle Belange der Wasserversorgung sowie der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des WWAV maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH als zukünftigem Betreiber der Anlagen abzustimmen. Die Planung, Herstellung und Übergabe der erforderlichen abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließungsanlagen ist – ggf. im Rahmen eines Erschließungsvertrages – zwischen dem WWAV, der Nordwasser GmbH, der Gemeinde Dummerstorf und dem Erschließungsträger zu regeln.

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen. Das Schmutzwasser wird an die zentrale Ortsentwässerungsanlage angeschlossen und zur zentralen Kläranlage Rostock – Bramow abgeleitet. Das bestehende Abwassersystem zur Schmutzwasserableitung von Dummerstorf zur ZKA Bramow, insbesondere das APW

„Griebnitzer Weg“ arbeitet in den Spitzenbelastungszeiten zzt. an seiner Leistungsfähigkeitsgrenze. Die Gemeinde errichtet deshalb in diesem Bereich einen SW-Zwischenspeicher von ca. 90 m³. Der WWAV hat dazu m. Schr. v. 31.01.2022 bestätigt, dass damit eine Überlastung des Pumpwerkes ausgeschlossen werden und der für das Plangebiet ermittelte Spitzenabfluss von den nachfolgenden Abwasserpumpwerken ohne Beeinträchtigungen weiterbefördert werden kann.

Im Plangebiet wird eine Freigefälleentwässerung angestrebt. Ein Anschluss an das bestehende SW-Kanalnetz in Kavelstorf ist aufgrund der Geländesituation jedoch nicht möglich. Im B-Plan wird deshalb eine Fläche für die Abwasserentsorgung festgesetzt, in der ein Abwasserpumpwerk (APW) sowie darüber hinaus auch ein Regenrückhaltebecken (s.u.) untergebracht werden kann. In der nachfolgenden Erschließungsplanung sind die Anforderungen des WWAV an Anfahrbarkeit und technische Ausführungsdetails zu berücksichtigen, um eine problemlose Betreibung der abwassertechnischen Anlagen zu gewährleisten.

Für das im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser ist eine öffentliche Kanalisation vorgesehen, da der örtliche Baugrund nicht ausreichend versickerungsfähig ist. Die Baugrundstücke werden dazu an ein im Plangebiet neu aufzubauendes Regenwassernetz angeschlossen. Beim Aufbau der Regenwasserkanalisation ist eine bestehende, vom Flst.14/4 (Agrar GmbH) kommende RW-Leitung einzubinden.

Nach einer Vorbemessung anhand der Festsetzungen des B-Plans ist von den Baugrundstücken und den öff. Verkehrsflächen des Plangebietes mit einem Gesamt-Niederschlagswasseranfall (QE1) für ein einjähriges 15-minütiges Regenereignis von ca. 466 l s⁻¹ zu rechnen⁴. Darin berücksichtigt ist die o.a. Regenwasserkanalisation vom Flst.14/4 und weiterführend das insgesamt von der künftig noch hinzutretenden Entwicklungsfläche MI6 gem. Flächennutzungsplan. Für die Ableitung des gefassten Regenwassers wird ein Regenrückhaltebecken als Leerlaufbecken vorgesehen. Die Flächengröße wurde an den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen ausgerichtet und unter Berücksichtigung des WFB bemessen. Die Einleitung des gereinigten Niederschlagswassers erfolgt in den Dammer Graben (17/1 Land) innerhalb der Trinkwasserschutzzone II. In einem Wasserrechtlichen Fachbeitrag⁴ konnte nachgewiesen werden, dass es durch die Einleitung des gereinigten Niederschlagswassers weder im Dammer Graben noch in der Warnow zu einer Erhöhung der Schadstoffkonzentrationen kommt. Eine signifikante Erhöhung der Nährstofffrachten in die Warnow kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Der zulässige kritische einjährige Einleitungsabfluss in den Vorfluter Dammer Graben wurde mit 110 l s⁻¹ ermittelt. Die Festlegung einer Einleitmenge sowie auch des Einleitpunktes obliegt der Unt. Wasserbehörde im Zusammenhang mit der Erteilung einer Einleitgenehmigung auf der Ebene der nachfolgenden Erschließungsplanung. Der Wasser- und Bodenverband regte in diesem Zusammenhang aus Bewirtschaftungserwägungen und mit Verweis auf eine Kamerabefahrung aus 08/2020 an, einen Einleitpunkt am Schacht östl. der Klingendorfer Str. zu wählen und gleichzeitig den alten Rohrbestand der Gemeinde Dummerstorf zu erneuern (Durchlass Klingendorfer Straße, ca. 16 m; Rohrabschnitt bis zum offenen Graben, ca. 70 m).

Regenwassermanagement: Im Bebauungsplan können nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB die Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden. Zur Erreichung einer ausgeglichenen Wasserbilanz nach DWA-A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen) wird eine teilweise dezentrale Regenwasserversickerung festgesetzt (TF 5.1). Durch den Einbau privater Rigolen, soll das verfügbare Versickerungsvermögen des Bodens bestmöglich ausgeschöpft werden. Über eine Installation vergleichbarer dezentraler Versickerungsanlagen im öffentlichen Raum der Planstraßen A, D – F ist auf der Ebene der Erschließungsplanung durch die Gemeinde zu entscheiden.

Zum privaten Einbau von Rigolen ist festzuhalten, dass dieser wasserrechtlich genehmigungsfrei ist, Abwasseranlagen jedoch nur nach den a. a. R. d. Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden dürfen. Zur Anwendung wird dazu das DWA-Arbeitsblatt A138 „Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen“ empfohlen.

Die für die Abwasserbeseitigung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzte Versorgungsfläche soll neben der zentralen Regenrückhaltung auch die Unterbringung eines Sandfangs und ggf. eines Lamellenklärs sowie die Anlage eines Schmutzwasser-Pumpwerks ermöglichen. Die Lageeinordnung in der engeren TW-Schutzzone (TWSZ II) ist mit den Nutzungsverbote und -beschränkungen der Schutzzonenordnung vereinbar – vgl. Tab 2-1 WFB. Zur planungsrechtlichen Klarstellung wird die Regenrückhaltefläche überlagernd auch als Fläche für Erdaufschüttungen festgesetzt, um die Anlage seitlicher Dämme (insbes. nach Südwesten) zu gewährleisten und damit Erdbewegungen/Bodeneingriffe für das Rückhaltebecken und den Höhenanschluss an die örtliche Vorflut zu optimieren. Bei der Umsetzungsplanung ist neben den besonderen wasserrechtlichen Rahmenbedingungen auch das in die Planzeichnung übernommene Bodendenkmal zu beachten.

⁴ Biota, WFB v. 29.03.2022

Als Alternative wurde eine Regenwasserableitung über die natürliche Senke südlich des B-Plangebietes Nr. 23 (Flst. 12, 13, 55 / Kavelstorf, Fl. 3) und anschließende Einleitung in den verrohrten Vorfluter 17/1 (DN 300, Dammer Graben) geprüft. Dabei würde die als Gehölzbiotop ausgeprägte Senke zur Erreichung einer möglichst ausgeglichenen Wasserbilanz als natürlicher Retentionsraum genutzt, um entsprechend den Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 102/BWK-A 3⁵ (Siedlungsentwässerung) den lokalen, natürlichen Wasserhaushalt in seinem lokalspezifischen Verhältnis zwischen den Hauptkomponenten Abfluss, Versickerung und Verdunstung möglichst aufrechtzuerhalten. Die potenzielle Eignung der Senke für Retentionszwecke wurde im Rahmen einer Studie über ein Entwässerungskonzept der Gesamtgemeinde untersucht (vgl. Pkt. 2). Der Lösungsansatz wurde nach Abstimmung zwischen der Wasserbehörde, der Naturschutzbehörde und dem WWAV jedoch verworfen, weil nach den Vorgaben der Abwassersatzung die Funktionsfähigkeit der Senke als Regenwasserbewirtschaftungsfläche durch den WWAV nicht gewährleistet werden kann und weil Bedenken wegen der Vereinbarkeit dieser Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahme mit den Anforderungen des Biotopschutzes gem. § 20 NatSchAG M-V bestanden.

Zur Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist ein Abschluss an die vorhandene TW-Leitung DN 150 Az an der Nordseite der Klingendorfer Straße und ein Ringschluss zur Prisannewitzer Straße vorgesehen. Die Gemeinde wird dazu als Vorgriff auf eine planerische Umsetzung der Baufläche M6 des FNP entsprechende Leitungskorridore für Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 33 vorgeben.

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Gemeinde. Die LöWa-Bereitstellung ist über Hydranten aus dem Trinkwassernetz vorgesehen. Entsprechend den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405: 2008-02⁶ ergibt sich nach der im Plan festgesetzten Art und nach dem Maß der Nutzung eine erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h (800 l/min), die über mind. 2 h zur Verfügung stehen soll. Damit wird der Grundschutz für das Plangebiet unter Berücksichtigung von Gebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen berücksichtigt. Die Installation von Löschwasser-Hydranten auf dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht möglich (weder Fb noch Fc). Für die Breitstellungspflicht der Gemeinde wird deshalb eine Lösung über einen zentralen Löschwasserbehälter mit einem Mindestvolumen von 100 m³ vorgesehen. Bei einer Einordnung in den straßennahen Randbereich der für Abwasserzwecke festgesetzten Versorgungsfläche erreicht der 300 m – Löschbereich alle im B-Plan festgesetzten Bauflächen. Die Herstellungskosten des Reservoirs sind Bestandteil der Erschließungskosten und werden dem künftigen Erschließungsträger übertragen.

Energie:

Die Elt-Versorgung wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen gewährleistet; die entsprechenden Versorgungsnetze sind neu aufzubauen. Der Erschließungsträger hat sich dazu rechtzeitig vor Baubeginn mit der E.DIS AG, Regionalbereich M-V bezüglich der Erschließung des Plangebietes mit Elektroenergie und der Vorbereitung des Netzanschlusses neuer Gebäude in Verbindung zu setzen. Auf die Einhaltung der Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 wird hingewiesen (Erschließungsplanung). Der Anlagenbestand im Seitenraum der Klingendorfer Straße (MS) und in der Planstraße C (NS) ist zu beachten.

Eine Entscheidung über eine Gasversorgung des Plangebietes bleibt der Erschließungsplanung und näherer Abstimmung mit der Hauptabteilung Gas der SWR AG vorbehalten. In diesem Fall ist dann der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung des Erschließungsträgers mit der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG erforderlich. Bei entsprechendem Gasversorgungsbedarf ist bei der Erschließungsplanung eine Trassenfreihaltung für eine Gasleitung in Anlehnung an die DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) zu bedenken; zwischen Gasversorgungsleitungen und tiefwurzelnden Gehölzen ist ein Abstand von 2,5 m erforderlich. Zu einem Gasanschluss des Gebietes ist klarzustellen, dass diese Form der Energieversorgung allein nicht ausreicht, um die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu erfüllen. Denn auf Vorhabenebene ist hierfür neben der energetischen Qualität der Gebäude insbesondere der Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäude nachzuweisen.

Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die Baugrundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.

⁵ Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, 12/2020.

⁶ Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Technische Regeln (02/2008)

Die Müllentsorgung erfolgt über die festgesetzten Planstraßen / -wege. Die Fahrflächen sind für die Befahrung durch Müllfahrzeuge der kommunalen Abfallentsorgung ausreichend zu bemessen. Lichtraumprofile und Überhanglängen der Müllfahrzeuge - Mindestbreite im Lichten: 3,55 m - sind entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Unfall-Verhütungsvorschriften zu beachten.

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Sennaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Bausgeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV). Auf die Pflichten des Grundstückseigentümers als Abfallbesitzer wird hingewiesen (§§ 11, 42 KrW-/AbfG). Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bekannt werden (verunreinigte Böden, Altablagerungen), besteht Anzeigepflicht beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (§ 18 (2, 3) GefStoffV M-V). Bei anfallenden Überschussböden oder bei Einbau von Bodenmaterial auf den Baugrundstücken ist durch die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen (§§ 10, 11 BBodSchV, DIN 19731).

Fernmeldetechnische Versorgung:

Der Planbereich ist fernmeldetechnisch nicht erschlossen. Das Plangebiet wird allerdings von einer dinglich nicht gesicherten Leitungsführung der Telekom Technik GmbH in O-W-Richtung gequert. Außerdem betreibt die GlobalConnect Netz GmbH/GasLine GmbH an den nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen eine Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (LWL-KSR-Anlage GLT/2020/001), die einschließlich eines 2 m Schutzstreifens (1 m beidseitig der Trasse) grundbuchlich mit einem Telekommunikationsleitungsrecht gesichert ist. Beide Leitungen sind im Zuge der Plangebieterschließung in den öffentlichen Bauraum (Planstr. B) zu verlegen, weil andernfalls Konflikte mit den im Trassenverlauf vorgesehenen Baugrundstücken und der Zugänglichkeit der Leitung zu erwarten wären. Dem im B-Plan vorgesehenen Vorschlag der Umverlegungstrasse im unterirdische Bauraum der Planstraße B hat die GasLine GmbH in tlf. Abstimmung v. 13.05.2022 zugestimmt.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat der erforderlichen Leitungs-Umverlegung im Aufstellungsverfahren nicht widersprochen (Stellungnahme v. 09.05.2022). Die aufzugebende Leitungstrasse ist im Plan gekennzeichnet. Die GlobalConnect Netz GmbH hat einer Umverlegung innerhalb des Grundstücks auf Kosten des Verursachers zugestimmt (Nachricht v. 12.04.2021). Die aufzugebende bisherige Trasse wurde anhand der von GlobalConnect übermittelten Punktkoordinaten als künftig entfallende Leitung im B-Plan gekennzeichnet (Umverlegungserfordernis). Im Zuge der Erschließungsplanung ist die neue Leitungstrasse mit der Netzbetreiberin abzustimmen.

Im Zuge der Plangebieterschließung ist ein Neuaufbau des örtlichen TK-Netzes erforderlich. Dafür und für die geplante Leitungsumverlegung ist eine Erschließungsvereinbarung mit der Deutsche Telekom Technik GmbH zu schließen. Für den rechtzeitigen Auf-/Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 6 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzuzeigen. Eine Ausbaubestimmung zum Aufbau eines TK-Netzes kommt in Abhängigkeit von einer Wirtschaftlichkeitsprüfung auch für die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH in Betracht (Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanung). In den neu anzulegenden Planstraßen ist zu gewährleisten, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (Leerrohre) mitverlegt werden (§ 77i (7) DigiNetz-Gesetz). Sie können dann im Falle eines Ausbaus des Breitbandnetzes an den jeweiligen TK-Netzbetreiber verkauft werden. Die Errichtung und Überlassung solcher 'passiver Netzinfrastrukturen' regelt das DigiNetz-Gesetz.

6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes besteht kein Erfordernis für besondere grünordnerische Regelungen. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine vergleichbare Qualität erwartet werden kann, wie auf den benachbarten Wohnbauflächen bzw. den sonstigen Baugrundstücken des Dorfes.

Auf die planbedingt erforderlichen Ausnahmen vom Beeinträchtigungsverbot bzgl. der Baumreihe an der Ostseite der Klingendorfer Straße wird hingewiesen (vgl. Pkt. 5.1).

Ein im landesweiten Biotopkataster unter der laufenden Nummer DBR06975 als temporäres Kleingewässer erfasst Biotop ist örtlich nicht mehr vorhanden, die Fläche ist als Ackerland genutzt (BNT L21). Für den

B-Plan, der diesen Bereich mit der Planstraße B berührt, besteht deshalb kein Berücksichtigungserfordernis.

6.1 Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

6.2 Artenschutz:

Neben den Vorschriften des BauGB ist die Vollzugsfähigkeit von B-Plänen hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen.

Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind einer planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG.

Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen zur Vermeidung der vgl. Verbote erforderlich sind (CEF-Maßnahmen) und
- ob im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 3 NatSchAG) eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Als fachliche Grundlage für eine sachgerechte Berücksichtigung des Artenschutzes in diesem Bebauungsplan wurde für das Plangebiet eine Artenschutzfachbeitrag auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse erarbeitet⁷. Danach werden planungsrelevante Vorkommen geschützter Amphibien, Reptilien, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter und Säugetiere im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen. Als Sommer- oder Winterquartiere für Fledermäuse nutzbare Strukturen / Gebäude / Höhlen sind im Geltungsbereich des B-Plans nicht vorhanden (zzt. Maisacker). Ein planbedingtes Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG ist insoweit ausgeschlossen.

Im Plangebiet können geschützte Vogelarten vorkommen. Die Ruderalflur im Norden des Plangebietes ist mit dem Vorbehalt der nur geringen Flächengröße bedingt geeignet als Brutplatz und Nahrungsraum für die Grauhammer. Ein Ausweichen wäre im Folgejahr aufgrund der zahlreich in der Umgebung vorhandenen Strukturen jedoch gut möglich. Ein Eintreten der o.a. Verbotstatbestände ist deshalb nicht zu erwarten. Für Vogelarten aus der Gruppe der Gehölzbrüter, die potenziell in den Gehölzstrukturen am nördlichen / nordwestlichen Rand des Plangebietes vorkommen können, wird bereits aufgrund der gesetzlichen Beschränkung von Gehölzrodungen auf den Zeitraum 01.10. - 28.02. - außerhalb der Brutperiode – das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden (§ 39 (5) BNatSchG). Die betreffenden Gehölze sind im Plan zudem zur Erhaltung festgesetzt.

Weitergehende Maßnahmen zur Gewährleistung des gesetzlichen Artenschutzes und zur Sicherung der Vollzugsfähigkeit des Plans sind deshalb nicht erforderlich.

Im Aufstellungsverfahren wurden zusätzlich Vermutungen über Lebensraumnutzungen des Plangebietes durch die Feldlerche geäußert, die jedoch in der artenschutzrechtlichen Bewertung der Plangebietsfläche keine Rechtfertigung finden. Die jährlich aufeinanderfolgende Feldfruchtbestellung (hier Raps, Mais) lässt keine hinreichenden Freiflächen für entsprechende Brutfenster und Revierbegründungen der Feldlerche. Es besteht deshalb kein Erfordernis für besondere Artenschutzmaßnahmen zur Bestands-/Lebensraumsicherung der Feldlerche.

Im Plangebiet ist außerdem eine 1.065 m² große Ruderal-/Kriechrasenfläche betroffen (WA 1). Im Zusammenhang mit dem 2 km südlich gelegenen Weißstorchhorst Klingendorf ist für diese Grünfläche zunächst eine artenschutzrechtliche Bedeutung als essenzielle Nahrungsfläche des Weißstorchs grundsätzlich anzunehmen. Die Fläche weist lage- und standortbedingt jedoch keine Funktionseignung als Nahrungsfläche auf. Denn neben dem recht großen Abstand zum Horst und der geringen Flächengröße stehen hier insbesondere die Fallen-/Barrierewirkung aufgrund des zweiseitig umlaufenden Gehölzsaums sowie die geringe Effektdistanz von 20 m zur Kreisstraße 19 einer tatsächlichen Inanspruchnahme des Plangebietes als

⁷ Artenschutzfachbeitrag auf Basis Potenzialanalyse, Lämmel Landschaftsarchitektur, 29.07.2019

Nahrungsfläche entgegen. Ein artenschutzrechtliches Ersatzerfordernis ist in diesem Fall deshalb nicht begründbar.

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m²)
1.	Baugebiete (WA 1 - 6) (GR 9.030 m²)	30.102
	WA 1 (GRZ 0,3)	1.066
	WA 2a (GRZ 0,3)	1.345
	WA 2b (GRZ 0,3)	2.354
	WA 2c (GRZ 0,3)	563
	WA 3 (GRZ 0,3)	9.708
	WA 4 (GRZ 0,3)	5.519
	WA 5 (GRZ 0,3)	4.115
	WA 6 (GRZ 0,3)	5.432
2.	Verkehrsflächen (öffentlich)	13.105
	Planstraße A (allgemeine Verkehrsfläche)	3.353
	Planstraße B (Landwirtschaftsweg)	4.336
	Planweg C-F (Wohnwege/Mischverkehrsfläche)	3.561
	Fußwege	137
	Klingendorfer Straße (Bestand) – Ausbau Gehweg	1.718
3.	Grünflächen (privat)	1.249
	Gehölzsaum, privat	754
	naturbelassenes Feuchtgrünland, privat	495
4.	Versorgungsfläche (Regenwasserableitung, öffentlich)	3.687
5.	Fläche für die Landwirtschaft	8.617
6.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	56.760

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V -geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 8, 9, 10 u. 13 Geologiedatengesetz (GeolDG)).

Im Plangebiet können Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden. Dem Erschließungsträger und sonstigen Vorhabenträgern wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer. Sollten bei Tiefbauarbeiten 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 ist die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind neben dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bodendenkmal grundsätzlich auch weitere zufällige archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

Für die medientechnische Ver- und Entsorgung des gepl. Gebietes sind ausreichende Flächen nach DIN 1998, DIN 18920 freizuhalten. Soweit bei vorgesehenen Baumpflanzungen ein Abstand von 2,5 m zu den künftigen Leitungstrassen unterschritten wird, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Baumpflanzungen im Abstand von weniger als 1,5 m zu Leitungstrassen sind seitens des Wasserver-/entsorgungsunternehmens nicht zustimmungsfähig. Die Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 (Kabel) bzw. die Schutzabstände nach DIN 0105 (Freileitungen) sowie die Merkblätter

H162, GW 125 des Wasserversorgungsunternehmens für Schutzmaßnahmen bei Abstandsreduzierung sind zu beachten.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz sind in der TWSZ II Erdaufschlüsse (Geothermie- und Brunnenanlagen) verboten. In der TWSZ III ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs.1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Grundwasserabsenkungen, die ggf. im Zuge der Baugrunderschließung notwendig werden, bedürfen als Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

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

Ab einer Bauhöhe von 30 m ü.G. können sich luftverkehrliche Betroffenheiten ergeben. Gegen die festgesetzte Bauhöhe von max. 10 m ü.G. bestehen keine Bedenken. Soweit diese Höhe durch einzelne baul. Anlagen – einschl. untergeordnete Gebäudeteile – überschritten werden soll, ist die militär. Luftfahrtbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

9. Örtliche Bauvorschriften

In die Satzung werden gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften über die Vorgartennutzung und zur Höhe der Einfriedungen am öffentlichen Raum getroffen. Die Bauvorschriften dienen dem Zweck einer harmonischen Ortsbildentwicklung entlang des öffentlichen Raums Rechnung zu tragen. Bzgl. der festgesetzten Höhe von Einfriedungen wird darauf hingewiesen, dass hier nur gestalterische Regelungsabsichten verfolgt wurden und diese auch Angemessenheitskriterien bzgl. der priv. Abwehr von Diebstahl/Einbruch etc. (Versicherungsanforderungen) berücksichtigen. Nach den Erfordernissen der Erschließungsplanung können sich aus den Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06) weitergehende Höhenbeschränkungen auf 0,8 m für Teilabschnitte von Einfriedungen ergeben (vgl. Pkt. 5.1).

Im Zusammenhang mit der Gestaltung von Grundstückseinfriedungen (Hecken, Zäunen usw.) wird auch auf die Rechtspflichten des § 35 (3, 4) des StrWG M-V zur Freihaltung von Mindestsichtfeldern für die Anfahrtsicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge / Personen an Einmündungen, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen hingewiesen. Sichtfelder von besonderer Bedeutung für die Verkehrssicherheit im Plangebiet sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Größe der Sichtdreiecke bemisst sich im Übrigen nach Pkt. 6.3.9.3 der RAST 06 in Abhängigkeit von der zulässigen Geschwindigkeit auf der (übergeordneten) Straße. Innerhalb der Sichtfelder dürfen Grundstückseinfriedungen, die sichteinschränkend wirken, eine Höhe/Wuchshöhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Das Sichtfeld ist bis zu einer Höhe von 2,5 m freizuhalten. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, Anpflanzungen und Einfriedungen in den Sichtfeldern zu entfernen oder im Bewuchs entsprechend niedrig zu halten. Der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Straßenbaulastträgerin obliegt die Aufsicht über die einzuhaltenden Sichtdreiecke.