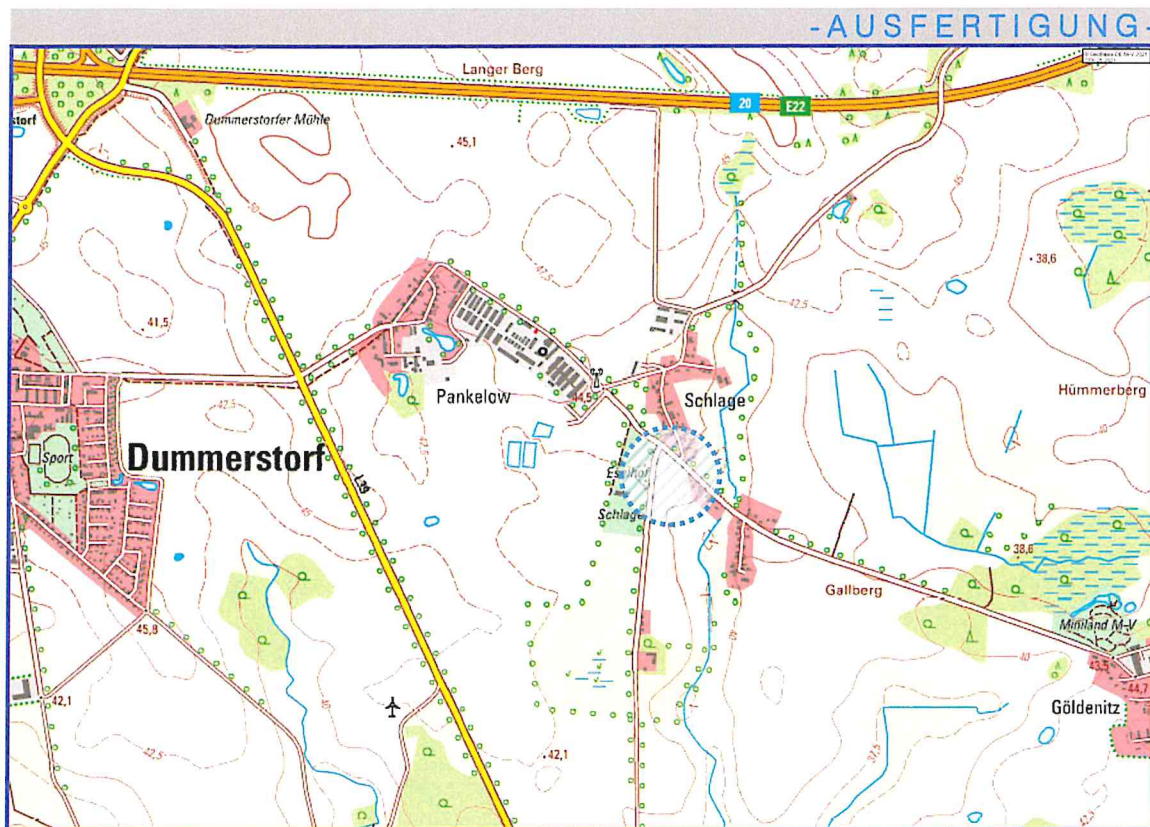




Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 33

der Gemeinde Dummerstorf, Landkreis Rostock

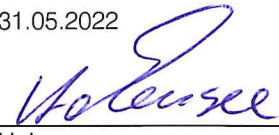
für das Wohngebiet „Unter den Linden“

in Schlage, südlich der Straße ‚Unter den Linden‘ und östlich der Straße ‚Am Obstgarten‘

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

31.05.2022

ausgefertigt am: 10.06.22


Hohensee,
stellv. Bürgermeister

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten	5
3. Grundzüge der Planung.....	7
4. Bauliche und sonstige Nutzung.....	7
4.1 Art der Nutzung:	7
4.2 Maß der Nutzung:	7
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:	8
5. Erschließung des Plangebietes	9
5.1. Verkehr	9
5.2. Technische Infrastruktur.....	9
7. Flächenbilanz	11
8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges	12

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele, Planungserfordernis:

In Reaktion auf einen anhaltenden Nachfragedruck nach Wohnbaugrundstücken möchte die Gemeinde Dummerstorf bestehende Flächenpotenziale aktivieren, die im Entwicklungskonzept des Flächennutzungsplans verankert sind und über geeignete Erschließungsvoraussetzungen verfügen.

Für die Lücke zwischen dem Eselhof und den Wohngrundstücken Unter den Linden 1b, 1, 2 usw. hat die Gemeinde dazu mit einem privaten Vorhabenträger ein Bebauungskonzept abgestimmt und in einem städtebaulichen Vertrag die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung vereinbart.

Die Fläche soll für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern bereitgestellt werden, die über private Zufahrten an die Straße ‚Unter den Linden‘ und die dort verlegten Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Die zuzulassende Ergänzungsbebauung soll dabei die Straßenrandbebauung der angrenzenden Flächen zwanglos fortsetzen; standortbedingt besteht dabei kein Erfordernis für Beschränkungen nach der Bauweise oder der Baustruktur. Neben der Zulassung einer Zusatzbebauung sollen die örtlichen Verkehrsverhältnisse durch Ergänzung von Fußwegen südlich entlang der Straße ‚Unter den Linden‘ und westlich entlang der Straße ‚Am Obstgarten‘ verbessert werden (fußläufige Anbindung der Ortsbebauung und des Eselhofes an die Bushaltestelle Schlage).

Die Lücke zwischen dem Wohnhaus ‚Unter den Linden‘ 1b und der Bebauung auf dem Eselhof überschreitet mit einem Bebauungsabstand von ca. 180 m das Maß für eine Beurteilung als Innenbereich und Zulassung der geplanten Neubebauung nach § 34 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist zur Umsetzung des gemeindlichen Entwicklungsziels deshalb gem. §§ 1 (3), 8 (1) BauGB erforderlich. Insbesondere die Anordnung der überbaubaren Flächen und die Art der Grundstückerschließung bedürfen einer ordnenden Vorgabe. Darüber hinaus sind die von dem Planvorhaben potenziell betroffenen öffentlichen und privaten Belange geordnet zu ermitteln und als Ergebnis einer spezifischen planerischen Abwägung der Gemeinde Dummerstorf untereinander zu koordinieren.

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 Bebauungsplans gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 G v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Der Bebauungsplan Nr. 33 wird gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen des §§ 13 b BauGB sind gegeben, da das Plangebiet an den Bebauungszusammenhang von Schlage unmittelbar anschließt und bei einer geplanten Baugebietsfläche von 10.203 m² die zulässige Grundfläche mit 4.081 m² erkennbar unterhalb von 10.000 m² liegt (vgl. § 13b (1) Nr. 1 BauGB). Darüber hinaus werden keine Bauvorhaben geplant, die nach den Vorschriften des UVP-Gesetzes und des Landes-UVP-Gesetzes einer UVP-Pflicht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren wäre auch unzulässig, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter (Natura 2000 - Gebiete) bestehen. Im potenziellen Wirkungsbereich (300 m) befinden sich jedoch keine FFH- oder SPA-Gebiete.

Der Anwendung des beschleunigten Verfahrens stehen auch keine Vorschriften / Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen i.S.v. § 50 (1) BImSchG entgegen. Denn der B-Plan Nr. 33 begründet keine Zulässigkeit sog. Störfallbetriebe; vielmehr ist eine Ansiedlung von Betrieben, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen, gem. § 4 BauNVO und der TF 1.1 ausgeschlossen.

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind gem. § 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.

Dummerstorf übernimmt im Zentralortesystem des Landes die Funktion eines Grundzentrums, dessen Nahbereich sich auf die Ortsteile der Großgemeinde Dummerstorf erstreckt. Die Siedlungsflächenent-

wicklung kann deshalb auch über den gemeindlichen Eigenbedarf hinausgehen und ist auf die Gemeindehauptorte zu konzentrieren sind (RREP 3.2.2 (1), 4.1 (1)).

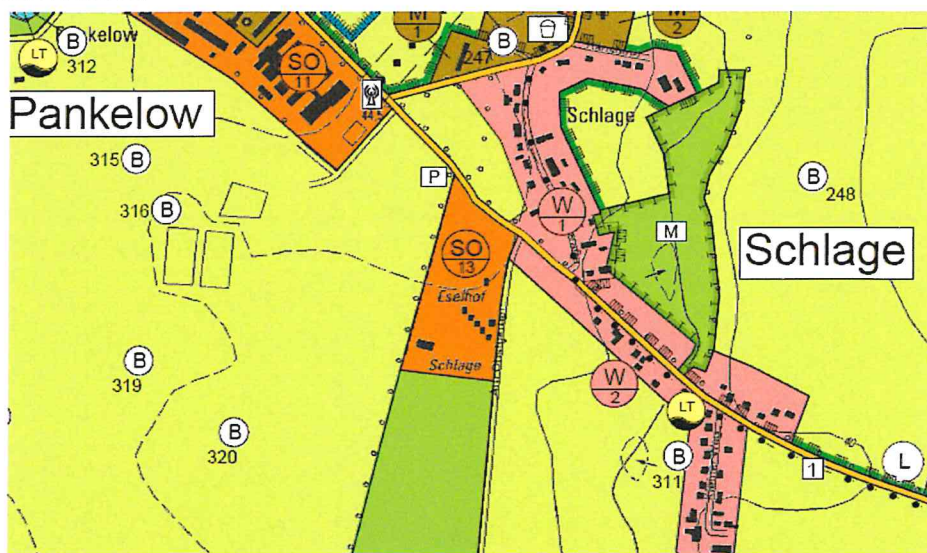
Das gemeindliche Entwicklungskonzept sieht für den Wohnbaulandbedarf der Bevölkerung schwermäßig eine Konzentration ihrer Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte Dummerstorf, Kavelstorf, und Kessin vor. Weil Entwicklungsflächen dort standortbedingt jedoch nicht im bedarfsgerechten Umfang nachgewiesen werden können, nutzt die Gemeinde mit dem B-Plan ein kleinteiliges Ergänzungspotenzial, das auf der FNP-Ebene landesplanerisch abgestimmt wurde und das unter Rückgriff auf vorhandene Erschließungsanlagen gleichzeitig eine zweckmäßige Arrondierung der Ortsbebauung von Schlage ermöglicht. Die Inanspruchnahme einer Teilfläche der raumordnerisch ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft und Tourismus für Wohnbauzwecke wurde bereits auf der Ebene des FNP hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.

Die Plangebietsfläche erfasst zzt. landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Ackerwertzahl von 52 und berührt damit den LEP-Programmsatz Z 4.5 (2) – Sicherung bedeutsamer Böden. Wegen der geringen Flächengröße (1,02 ha) wird die Schwelle der Raumbedeutsamkeit jedoch nicht erreicht (landesplan. Stellungnahme v. 26.01.2022).

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. 33 geplante Wohngebietsentwicklung für ca. 10 Einfamilienhäuser ist nach dem Entwicklungsumfang dem Eigenbedarf der Gemeinde zuzurechnen, der sich in Folge einer erfolgreichen, landesplanerisch initiierten Gewerbeentwicklung ergibt. Eine interkommunale Abstimmung des Entwicklungsumfangs erfolgte auf der Ebene des Flächennutzungsplans, der raumordnerisch abgestimmt ist und aus dem dieser B-Plan entwickelt ist.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Teil der Baufläche W 2 dar. Die im B-Plan vorgesehene Wohnnutzung wird also gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Flächennutzungsplan Dummerstorf, Ausschnitt (o.M.)

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten

Geltungsbereich / Bestand:

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Schlage. Es grenzt im Norden und Südosten an die vorhandene Ortsbebauung mit Einfamilienhäusern. Im Westen schließt der Eselhof Schlage an - eine kleine Freizeitanlage, auf deren weitläufigen Gelände landestypische Haustierte unterschiedlicher Arten gehalten werden und die als Erholungs- und Bildungsstätte fungiert. Der Eselhof veranstaltet verschiedene Bildungsprojekte sowie Sommer-Ferienfreizeiten für Kinder und bietet auch mehrtägige Aufenthaltsmöglichkeiten für Kindergruppen an. Er ist ein regional bekannter Ort für saisonale Veranstaltungen und auch familiäre Feste (Einschulungen, Kindergeburtstage).

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Gemeindestraße 'Unter den Linden' erschlossen, die den Ort auch an das regionale und überregionale Verkehrsnetz anbindet und auch Teil einer ÖPNV-Route ist.

Baugrund / Versickerungsfähigkeit:

Zur Beurteilung des Baugrunds liegen zzt. keine Unterlagen vor. Nach vorliegenden Baugrundsondierungen im Umgebungsbereich der Planung ist jedoch davon auszugehen, dass der oberflächennahe geologische Untergrund im Plangebiet überwiegend von bindigen Sedimenten geprägt ist, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Die Geschiebemergelablagerungen des Spätglazials sind oberflächennah zu Geschiebelehm verwittert (entkalkt); die Mutterbodendeckschichten sind durch Bearbeitung gestört. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunässebildung. Bei Aufweichungen der Lehm- und Mergelschicht sind diese Böden deshalb für die Gründung von Hochbauten nur bedingt geeignet. Insbesondere für die Flachgründung von Gebäuden ist der Einsatz setzungsunempfindlicher Gründungsvarianten und / oder Baugrundverbesserungen durch Austausch ungeeigneter Weichböden zu prüfen.

Es ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet anstehenden Böden nur eine geringe hydraulische Leitfähigkeit aufweisen ($k_f < 10^{-8}$ m/s) und als Staukörper wirken. Der Standort ist deshalb für eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt geeignet. Da eine zentrale Regenentwässerung nicht anliegt, wird eine örtliche Regenwasserversickerung erforderlich, die in Abhängigkeit vom konkreten Bauvorhaben erhöhte Aufwendungen zur Herstellung eines ausreichenden Speichervolumens im Bodenkörper (Bodenaustausch, Rigoleneinbau) voraussetzt.

Nutzungsbeschränkungen / Altlasten:

Grund-/Oberflächenwasser:

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserefassung 'Warnow-Rostock'. Die Regelungen der Schutzzonen-VO v. 27.03.1980 gelten gem. § 136 LWaG fort und sind entsprechend zu beachten.

Hydrologisch ist das Plangebiet dem Einzugsgebiet des Vorflutgrabens 18/5 und weiter der Zarnow zuzuordnen. Der Graben 18/5 verläuft ca. 180 m östlich des Plangebietes und entwässert ca. 1,7 km weiter südlich in die Zarnow, die nach WRRL berichtspflichtig ist. Der Graben 18/5 befindet sich als Gewässer II. Ordnung in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Warnow-Küste“ und gehört nicht zu den nach der WRRL berichtspflichtigen Gewässern. Durch das Plangebiet verläuft eine Entwässerungsleitung der Gemeinde (Straßenentwässerung Birkenstraße).

Nach der Hydrogeologischen Übersichtskarte (HK 50) ist das Grundwasser mit einem Flurabstand von > 10 m vor einer Schädigung durch flächenhaften Schadstoffeintrag oder sonstige Eingriffe relativ geschützt (Geschütztheitsgrad B).

Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft nach §§ 23 bis 27 BNatSchG, Natura 2000- Gebiete (§§ 32 BNatSchG) oder gesetzlich geschützte Biotope/Geotope (§ 20 NatSchAG M-V/§ 30 BNatSchG) werden von der Planung nicht berührt. An der Ecke Unter den Linden/Am Obstgarten sind im öff. Straßenraum 2 Linden berührt, die gem. § 18 NatSchG geschützt sind. Nordöstlich außerhalb des Plangebietes befindet sich das LSG 'Wolfsberger Seewiesen'.

Bodendenkmale: Im Bereich des Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt (vgl. F-Plan). Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. (sh. Pkt. 8).

Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagnetzes: 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. 15.11.2021 mit geplanten Bauhöhen bis 10,0 m ü.G. mitgeteilt, dass der B-Plan Belange

des Luftverkehrs und der Landesverteidigung nicht beeinträchtigt (Schr. v. 23.12.2021). Danach bestehen für Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet keine Zustimmungsvorbehalte der Luftverkehrsbehörde gem. § 12 (2, 3) LuftVG.

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

Einwirkungen bestehender, nach dem BImSchG genehmigungsbedürftiger Anlagen

Innerhalb eines Umkreises von bis zu 1 km um das Plangebiet befinden sich folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen: ca. 750 m westlich – Schweinemast- und Sauenzuchtanlage.

In einem 2 km-Umkreis sind zusätzlich 5 nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Windkraftanlagen zu beachten, davon 2 zum Zeitpunkt des B-Plan-Aufstellungsverfahrens im Genehmigungsverfahren. Die WKA befinden sich im Abstand von 1220 .. 1815 m vom Plangebiet in westlicher, südwestlicher, nordöstlicher und nördlicher Richtung. Entsprechende Geruchs- und Schallemissionen, die bei bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte liegen, sind zu beachten.

3. Grundzüge der Planung

Das Plangebiet wird für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

4.1 Art der Nutzung:

Auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Entsprechend § 1 (3) BauNVO werden damit die Vorschriften der §§ 4, 12 - 14 BauNVO über allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen sowie über die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Räumen für Freiberufler sowie über Nebenanlagen Bestandteil des Bebauungsplans, soweit dies durch die textliche Festsetzungen (TF) Nr. 1.1 nicht eingeschränkt wurde. Unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung zu den Anwendungsbeschränkungen des § 13b BauGB (OVG M-V U. v. 27.04.21-3K 428/18, OVG Bautzen, B. v. 18.06.2020, 1 B 232/20; VGH Mannheim, B. v. 14.04.2020, 3 S 6/20) werden solche Nutzungsarten, die nicht als dem Wohnen unmittelbar dienlich anzusehen sind, im Plangebiet nicht zugelassen. Eine der ländlichen Siedlungstypik entsprechende wohnungsbezogene Berufsausübung soll jedoch möglich sein. Dies betrifft Räume für freiberuflich Tätige, die bereits nach § 13 BauNVO in Wohngebieten allgemein zulässig sind (s.o.); die Berufsausübung freiberuflich Tätiger wird durch den B-Plan insoweit nicht beschränkt. In vergleichbarer Weise werden auch Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in sonst anders genutzten (Wohn-)Gebäuden zugelassen. Das gem. § 13b BauGB beachtliche Primat des Wohnens (s.o.) wird dabei durch die Beschränkung auf 'Räume' gewahrt. Gleichzeitig nutzt die Gemeinde damit die planungsrechtlichen Möglichkeiten, um die wirtschaftliche Tätigkeit der Bewohner planungsrechtlich bestmöglich zu unterstützen.

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 (in eigenständigen Gebäuden), Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (5, 6) BauNVO in diesem Bebauungsplangebiet nicht zugelassen. Hinzuweisen ist darauf, dass der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben, gem. § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen einschließt.

Das Plangebiet soll vorrangig der Bereitstellung von Wohngrundstücken dienen. Neben der erforderlichen Abgrenzung der Zulässigkeit des Wohnens von gewerblichen Nutzungen und der Berücksichtigung der Rechtsprechung bzgl. der Anwendung der auf § 13b BauGB gestützten gesetzlichen Regelungen zur Erleichterung des Wohnungsbaus werden weiterführende Ziele zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung verfolgt: Der Ausschluss der vg. Nutzungsarten berücksichtigt insbesondere die geringe Größe des Baugebietes und die sparsam bemessene Erschließung, die an den Wohnbedürfnissen und an der Baugebietsgröße ausgerichtet wird. Der Ausschluss der vg. Nutzungsarten soll dem bestehenden Wohnbaubedarf Rechnung tragen und eine Konzentration auf dieses vorrangige Planungsziel gewährleisten. Der Ausschluss wird außerdem mit der Vermeidung von Störungen durch wohnfremde Nutzungen und mit dem sparsamen Verbrauch von Bodenfläche begründet. Die ausgeschlossenen Nutzungsarten benötigen im Regelfall größere zusammenhängende Flächen als dies mit einem auf die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern zugeschnittenen engen Erschließungsraster möglich ist. Die herzustellenden Erschließungsanlagen würden dadurch ineffizient, was der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB im konkreten Fall zuwider liefe. Weiter würde durch die angeführten Nutzungsarten gebietsfremde Nutzungen und damit ein als Störung relevantes Konfliktpotenzial in die Wohnsiedlung getragen. Dies soll – auch unter Berücksichtigung von Bedenken der angrenzenden Grundstückseigentümer (Unter den Linden 1b, Eselhof) – vermieden werden. Gleichzeitig besteht jedoch kein Erfordernis, die dem Wohnen dienende Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen einzuschränken, oder die Nutzungsart etwa gänzlich als Reines Wohngebiet festzulegen. Obwohl bereits die geringe Größe des zu versorgenden Plangebietes und auch seine Standortlage z.B. einen kleinen Laden oder die Ansiedlung einer Anlage für Sportzwecke eher unwahrscheinlich machen, bestehen im Einzelnen keine Bedenken dagegen und ist z.B. ein Verweilort als Anlage für soziale Zwecke ohne Weiteres vorstellbar. Hier ist insoweit auf den Angebotscharakter der B-Planfestsetzungen zu verweisen.

4.2 Maß der Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (zulässige Oberkante) sowie der Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die Maßfestsetzungen orientieren sich dabei an der umgebenden Bebauung und berücksichtigen das auf Einfamilienhäuser ausgerichtete Planungsziel.

Grundflächenzahl: Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl 0,3 wurde von einer Größe der künftigen Baugrundstücke von Ø ca. 650 m² (mind. 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 von ca. 150 .. 195 m² realisierbar sind. Die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen werden insoweit eingeschränkt. Dies entspricht der Intention, eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der Struktur der Bebauungsdichte der angrenzenden Bauflächen an der Straße Unter den Linden durchzusetzen. Eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche ist auch erforderlich wegen der begrenzten Versickerungsfähigkeit des Bodens. Die GRZ-Festsetzung berücksichtigt insoweit auch eine mit vertretbarem Kosten- und Flächenaufwand mögliche Bemessung von Retentionsanlagen.

Zum Nachweis notwendiger Stellplätze/Garagen und ihrer Zufahrten sowie für Nebenanlagen darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO um max. 50 % überschritten werden. Die Baugenehmigungsbehörde kann nach pflichtgemäßem Ermessen darüber hinausgehende Überschreitungen zulassen, wenn die zweckentsprechende Grundstücksnutzung ohne diese Überschreitung wesentlich erschwert wäre. Im B-Plan werden diesbezüglich keine Bestimmungen getroffen, die dieses Ermessen einschränken.

Bauhöhe: Die Festsetzung der Bauhöhe berücksichtigt einerseits die eingeschossig geprägte Umgebungsbebauung entlang der Straße Unter den Linden sowie andererseits auch verbreitete Bauherreninteressen an kompakten, energieoptimierten Bauformen in zweigeschossiger Bauweise.

Mit der Festsetzung einer Oberkante (Firsthöhe) von max. 10 m wird entlang der Straße Unter den Linden eine Fortsetzung der kleinteiligen Bebauung mit eingeschossig und zweigeschossig aufgehenden Fassaden und unterschiedlich steil geneigten Dächern ermöglicht. Durch Zulassung von 2 Vollgeschossen wird auch für Gebäude, die in traditioneller Bauform mit Steildach errichtet werden sollen, ein Ausbau des Dachgeschosses nicht beschränkt. Eine bruchlos Fortsetzung der Bebauung, z.B. orientiert an der Typologie des angrenzenden Wohnhauses Unter den Linden 1b wird damit ermöglicht.

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. Die Festsetzung der Baugrenzen sieht eine zweireihige Bebauung vor, die sich jeweils um zwei Gemeinschaftszufahrten gruppiert.

Der Bebauungsabstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze wird entsprechend der heterogenen Bauflucht entlang der Straße 'Unter den Linden' festgelegt. Damit wird gleichzeitig eine Beeinträchtigung der 2 geschützten Bäume und ihres Wurzelschutzbereichs durch die künftige Bebauung wirksam vermieden.

Die festgesetzte Tiefe der Baufelder erlaubt den Bauherren eine ungezwungene Gebäudeanordnung auf dem künftigen Baugrundstück unter Ausnutzung der bereitgestellten Fläche.

Im Plangebiet ist eine Straßenentwässerungsleitung zu berücksichtigen. Wegen des diagonalen Verlaufs, der einer zweckmäßigen Grundstücksbildung und Flächenausnutzung entgegensteht, wird ein Leitungskorridor für eine Umverlegung der bestehenden Leitung für die spätere Eintragung eines Leitungsrechts gesichert. Die Überbaubare Fläche wird für diesen Zweck entsprechend unterbrochen.

Bauweise: Für das Plangebiet wird in Fortführung der Baustruktur in der Umgebung eine offene Bebauung festgesetzt.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße ‚Unter den Linden‘ verkehrlich erschlossen, die in diesem Abschnitt als Ortsdurchfahrt fungiert und der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient. Die Anbindung der Baugrundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz wird durch private Gemeinschaftszufahrten gewährleistet.

Der notwendige Stellplatzbedarf, der durch die Grundstücksnutzung verursacht wird, ist gem. § 49 LBauO M-V grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Entlang der Südseite der Straße ‚Unter den Linden‘ und entlang der Westseite der Straße ‚Am Obstgarten‘ (bis Eingang ‚Eselhof‘) soll mit diesem B-Plan die Herstellung öffentlicher, fahrbahnbegleitender Gehwege vorbereitet werden. Das Planungsrecht hierfür kann nach § 125 (1) BauGB durch einen B-Plan oder alternativ nach § 45 (2) StrWG M-V (Planfeststellung/Plangenehmigung) gesichert werden. Anlässlich der Aufstellung des B-Plans hat die Gemeinde sich für erstere Variante entschieden. Dazu werden die im Plangebiet anliegenden Straßen in ihrer Gesamtlänge gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die verfügbaren Flächen in den derzeitigen Bankettbereichen sind ausreichend für die Herstellung eines je 1,5 m breiten Gehweges, der den örtlichen Anforderungen - insbesondere für einen sicheren Zugang zur Bushaltestelle – genügt (vgl. Planzeichnung / Straßenquerschnitte).

5.2. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung, Abwasserableitung:

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 Betreiber der Anlagen abzustimmen. Die Schmutzwasserentsorgung der Baugrundstücke kann über die bestehenden Anlagen gewährleistet werden. Das anfallende Schmutzwasser ist dazu im Freigefälle dem Schmutzwassersammler DN 200 KG in der Birkenstraße zuzuleiten. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III besteht eine zentrale Abwasserbeseitigungspflicht. Durch die geplante Bebauungsverdichtung ist ein höherer Trinkwasserbedarf zu erwarten. Das vorhandene Netz ist für diesen Bedarf nicht ausgelegt. Im Bereich des Plangebietes ist die vorhandene Trinkwasserleitung DN 50 (da 63x5,8 PEH) durch eine Trinkwasserleitung DN 100 (da 125x11,4 PEH) zu ersetzen (betr. Leitungsabschnitt zw. den Einmündungen Birkenstraße und Am Obstgarten, ca. 110 m). Die Planung, Herstellung und Übergabe der Arbeiten an den wassertechnischen Anlagen des WWAV ist dazu im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH zu regeln. In der Erschließungsvereinbarung ist auch die Umverlegung der Straßenentwässerungsleitung der Gemeinde zu erfassen, die das Plangebiet zzt. diagonal im südöstlichen Bereich quert (vgl. Pkt.4.3).

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Gemeinde. Auf der Grundlage der im Plan festgesetzten Art und des Maßes der Nutzung sowie einer Einstufung der geplanten Nutzung in eine mittlere Brandempfindlichkeitsklasse ergibt sich nach der einschlägigen DVGW-Richtlinie TRW 405 (02/2008) eine notwendige Löschwassermenge von 48 m³/h (800 l/min), die über 2 h zur Verfügung stehen soll. Der Löschteich des ‚Eselhofes‘ dessen 300 m – Löschbereich das Plangebiet vollständig erfasst, sichert die Löschwasserbereitstellung ausreichend. Er befindet sich im privaten Eigentum, unterliegt jedoch dem Notzugriffsrecht nach § 23 BrSchG M-V. Um eine dauerhaft tragfähige Lösung zu erreichen, wird der bestehende Löschteich am Kleinen Weg grundhaft ertüchtigt und so ausgebaut, dass dauerhaft das erforderliche Löschwasservolumen von $\geq 100 \text{ m}^3$ verfügbar ist. Die Maßnahme wird durch Erschließungsvertrag unter adäquater Beteiligung des im B-Plan Nr. 33 begünstigten Grundstückseigentümers gesichert.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes besteht kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das anfallende Regenwasser ist deshalb gem. § 55 WHG grundstücksbezogen zur Versickerung zu bringen. Auf die aufgrund des bindigen Baugrundes erschwerten Versickerungsbedingungen wie auch auf zeitweilig erhöhte Grundwasserstände wird dabei hingewiesen. Die Versickerungslösung entspricht dem Ortsüblichen, erfordert in Anbetracht der bindigen Baugrundeigenschaften u.U. jedoch zusätzliche Aufwendungen bzw. Anlagen (Sickerschächte, Rigoleneinbau usw.). Da der B-Plan eine mit dem umgebenden Bestand vergleichbare Baudichte zulässt, besteht allerdings keine begründete Veranlassung für vorgezogene Untersuchungen zur Versickerungseignung/-leistung.

Für eine gesicherte Regenwasserversickerung sind grundstücksbezogene Aufwendungen erforderlich, um ausreichend Speichervolumen im Bodenkörper für die Regenwasserversickerung vorzuhalten. Das

erforderliche Speichervolumen bemisst sich dabei an dem geplanten Versiegelungsumfang auf dem Baugrundstück. Sobald die grundstücksbezogenen Versickerungsmöglichkeiten ausgeschöpft bzw. nicht mehr ausbaufähig sind, ist/wird eine weitere Grundstücksversiegelung /-bebauung unabhängig von den im B-Plan zugelassenen GRZ-Obergrenzen unzulässig. Die Beachtung der sich aus den Baugrundeigenschaften ergebenden Grenzen der Aufnahmefähigkeit des Bodens und eine daran ausgerichtete Grundstücksversiegelung liegen in der privaten Zuständigkeit und rechtlichen Verantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers, auf dessen Grundstück das Regenwasser anfällt. Um die Beachtung dieses Zusammenhanges zu gewährleisten, ist im Rahmen des Bauantrags jeweils ein Versickerungsnachweis zu erbringen.

Energie:

Die Elt-Versorgung soll über das Netz des örtlichen Versorgungsunternehmens gewährleistet werden (E.DIS Netz GmbH). Dazu sind nach Anmeldung des Leistungsbedarfs entsprechende Erschließungsvereinbarungen abzuschließen. Zu den vorhandenen elektrischen Anlagen/Leitungen sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden.

Eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen; der örtliche Gasversorger (SWR AG) betreibt in Schlage kein Versorgungsnetz.

Fernmeldetechnische Versorgung:

Die fernmeldetechnische Versorgung soll über die Deutsche Telekom Netz GmbH gewährleistet werden. Die Festsetzungen des B-Plans berühren keine bestehenden TK-Linien der Deutschen Telekom. Für den rechtzeitigen Netzanschluss sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen mind. 4 Monate vor Baubeginn bei der Telekom anzuzeigen.

Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für das Grundstück besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Nach der Abfallsatzung sind die Abfallbehälter an der Grenze zur öffentlichen Straße bereitzustellen, so dass das Abfallsammelfahrzeug an die Stellplätze unmittelbar heranfahren kann. Für Grundstücke, die „in zweiter Reihe“ liegen, können dazu in Abstimmung mit der Abfallbehörde Müll-Bereitstellungsplätze angelegt werden, die jeweils zur Benutzung am Abholtag vorgesehen sind. Abweichende Regelungen zur Bereitstellung der Abfallbehälter können gebührenpflichtig vereinbart werden (Hol- und Bringedienst).

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 Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung LRO vom 04.12.2013 zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens 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).

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

Grünordnung:

Für besondere grünordnerische Regelungen besteht aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der bruchlosen Fortsetzung der im Norden und Süden benachbarten sowie westlich gegenüberliegenden Einfamilienhaus-Bebauung kein Erfordernis. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine Freiraumqualität wie im Umfeld des Geltungsbereichs erwartet werden kann.

Eingriffsregelung:

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.

Artenschutz:

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG wird hingewiesen (Tötungs-, Störungs- und Beeinträchtigungsverbot der i.S. des Naturschutzrechts besonders und streng geschützten Arten und deren Lebensstätten). Vorhaben im Geltungsbereich des B-Plans dürfen diese Verbote nicht verletzen.

Aufgrund der Vornutzung als intensiv genutzte Ackerfläche bestehen keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtlich relevante Lebensraumnutzungen durch besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europ. Vogelarten. Vollzugshemmnisse des B-Plans aufgrund des planbedingten Entstehens artenschutzrechtlicher Verbotshandlungen sind deshalb nicht zu erwarten.

Hinzuweisen ist auf die Eignung des bestehenden Trafoturms als Standort für die Unterbringung von Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Tierarten (gebäudebrütende Vögel, Fledermaus-Sommerquartiere). Der Trafoturm wurde deshalb in der Planzeichnung als Bestandsgebäude gekennzeichnet. Planbedingt ist ein Abbruch des Trafoturms nicht erforderlich. Sollte ein Abbruch gleichwohl in Erwägung gezogen werden, ist hierfür eine vorangehende artenschutzrechtliche Untersuchung auf gebäudebewohnende Tierarten zwingend erforderlich, um Verbotshandlungen gem. § 44 (1) BNatSchG im Zusammenhang mit den Abbrucharbeiten vorzubeugen bzw. solche auszuschließen.

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m²)
1.	Baugebiete (WA)	10.203 m²
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	3.097 m²
3.	Flächen für die Landwirtschaft	750 m²
3.	gesamt	14.050 m²

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 (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind grundsätzlich 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. Baugebietes 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. 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.

Bei der Erschließung und Bebauung ist es möglich, dass, bisher unbekannte Leitungssysteme (Drainagen, sonst. Rohrleitungen) aufgefunden werden. Diese sind grundsätzlich ordnungsgemäß aufzunehmen und funktionsfähig neu einzubinden.

Es wird darauf hingewiesen, das sich das Plangebiet im grenznahen Raum befindet (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Im grenznahen Raum besteht ein Betretungsrecht gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

In Abhängigkeit von der durchzuführenden Bautätigkeit sind im Plangebiet Kampfmittelfunde nicht auszuschließen. 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.

Vorbeugender Gewässerschutz:

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen sind gem. § 40 AwSV bzw. gem. § 49 (1) WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III besteht ein behördlicher Zustimmungsvorbehalt für die Lagerung von Pflanzenschutzmitteln.

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