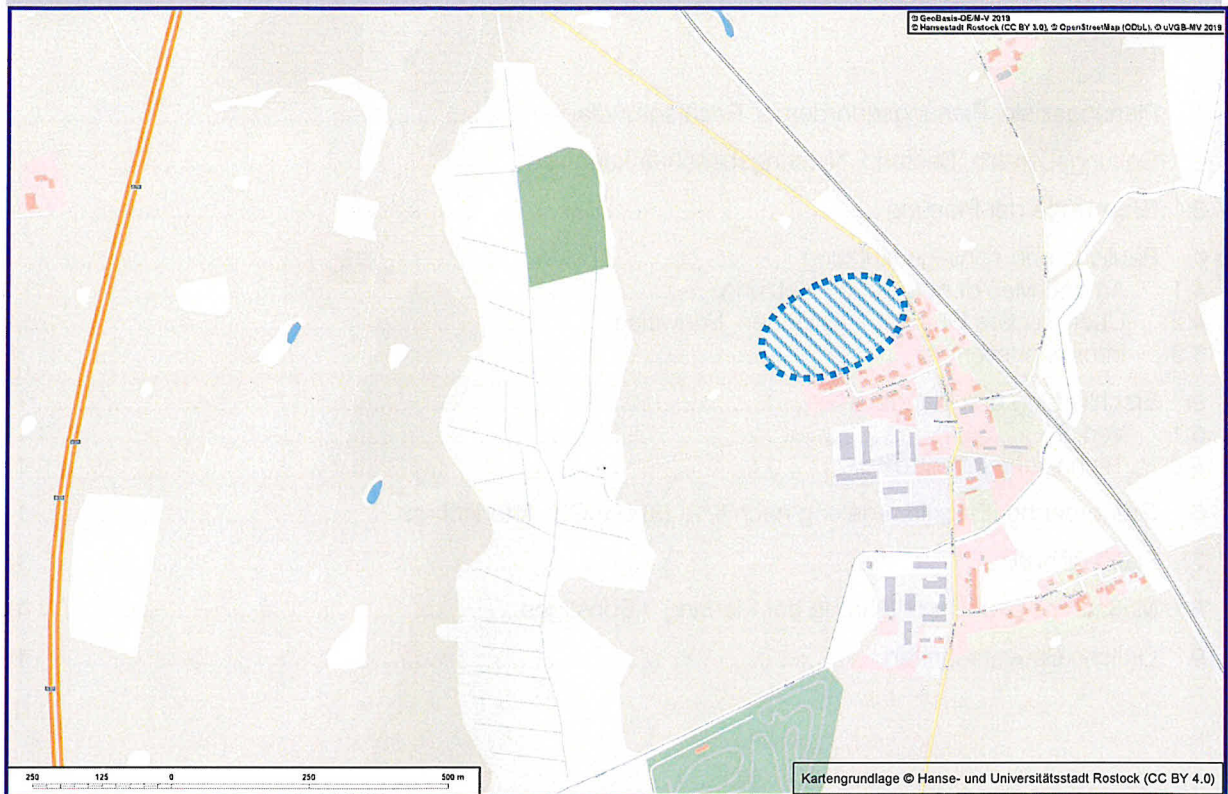




Bebauungsplan Nr. 21

der Gemeinde Dummerstorf

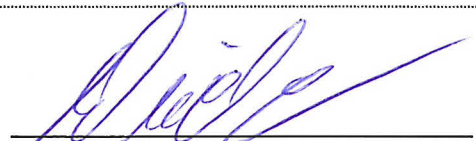
Landkreis Rostock

für das Wohngebiet „Beim Küsterhorn“

in Prisannewitz, nördlich der Ortslage und westlich der Scharstorfer Straße (K 19)

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: 01.09.2020

ausgefertigt am: 16.09.2020


Wiechmann, Bürgermeister

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen.....	5
3. Grundzüge der Planung	7
4. Bauliche und sonstige Nutzung	7
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:.....	7
4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:	8
4.3 Immissionsschutz:	9
5. Erschließung des Plangebietes	11
5.1 Verkehr	11
5.2 Technische Infrastruktur.....	12
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	14
7. Flächenbilanz	15
8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges.....	15
9. Örtliche Bauvorschriften	16

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele, Planungserfordernis:

Die landesplanerische Funktionszuweisung der Gemeinde als Entwicklungsstandort für Gewerbe und Wohnen, insbesondere die Standortausweisung des Gewerbeparks „Autobahnkreuz Rostock“ erfordern über den Eigenbedarf der örtlichen Bevölkerung hinaus die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Dummerstorf.

Die Wohnungsbauentwicklung der Gemeinde konzentrierte sich zurückliegend schwerpunktmäßig auf bestehende Innenentwicklungspotenziale. Mit Ausnahme einzelner Baulücken, deren Ausnutzung die Gemeinde nicht steuern kann, sind im Gemeindegebiet zzt. keine Wohnbauflächen „marktreif“ verfügbar, um auf die bestehende Wohnbau-Nachfrage bedarfsgerecht reagieren zu können.

Im Verfahren der Neuauflistung des Flächennutzungsplans wurde deutlich, dass aufgrund unterschiedlicher Planungsrestriktionen der Wohnbauentwicklungsbedarf der Gemeinde im Hauptort Dummerstorf, wie auch in den Siedlungsschwerpunkten Kavelstorf und Kessin nicht vollständig gedeckt werden kann. Um gleichwohl die gemeindlichen und regionalplanerischen Entwicklungsziele umzusetzen sowie auch als Reaktion auf den aktuellen Nachfragedruck am regionalen Wohnungsbaumarkt beabsichtigt die Gemeinde deshalb, geeignete weitere Orte bei der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen zu berücksichtigen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 soll dazu am nördlichen Ortsrand von Prisannewitz ein Wohngebiet für Einfamilienhäuser entwickelt werden. Die Gemeinde greift dabei auf ein Entwicklungspotenzial zurück, das bereits langjährig im Teil-Flächennutzungsplan Prisannewitz dargestellt war, und hat am 27.11.2018 beschlossen, auf dieser Fläche den B-Plan Nr. 21 aufzustellen. Die Aufstellung eines B-Plans ist erforderlich, um damit die Erschließung und Bebauung des Gebietes rechtlich zu ermöglichen.

Im Ergebnis der landesplanerischen Abstimmungen mussten allerdings die gemeindlichen Entwicklungsziele zurückgenommen und auf den örtlichen Eigenbedarf des Ortsbereichs Prisannewitz beschränkt werden. Dieser wurde – über die Flächenpotenziale der im Ort bestehenden Baugrundstücks- und Gebäudeflächen hinaus – mit max. 8 – 10 Wohneinheiten beziffert. Die überörtliche Wohnbaunachfrage, die aufgrund der vollzogenen und noch geplanten Gewerbeentwicklung der Gemeinde initiierte wurde, bleibt in diesem B-Plan deshalb unberücksichtigt.

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), geändert durch Art. 6 G v. 27.3.2020 (BGBl. I S. 587);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 G v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 10. 2015 (GVBl. M-V S. 344), geändert durch G v. 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 682).

Der Bebauungsplan Nr. 21 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 auf die Zulassung von Wohnnutzungen mit einer Gesamtgrundfläche < 2.320 m² gerichtet ist (vgl. § 13b BauGB: < 10.000 m²) und das Aufstellungsverfahren vor dem 31.12.2019 eingeleitet sowie vor dem 31.12.2021 abgeschlossen wurde.

Darüber hinaus wird mit der Planung weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch sind Natura 2000 – Gebiete von Planauswirkungen betroffen.

Von einer Umweltprüfung wird deshalb gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB abgesehen.

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. Für das RREP wurde im Folgenden die Fortschreibung des Kapitels 3.1.2 (Stadt-Umland-Raum) berücksichtigt. Mangels förmlicher Bekanntmachung der Fortschreibung als Rechtsverordnung ist diese jedoch einstweilen noch nicht rechtsverbindlich.

Die Gemeinde Dummerstorf liegt im Nahbereich des Oberzentrums Rostock und ist dem Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) zugeordnet (LEP 3.1.2 (2)). 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 insoweit allerdings auf die Gemeindehauptorte Dummerstorf und Kavelstorf zu konzentrieren sind (RREP 3.2.2 (1), 4.1 (1)). Die mit dem B-Plan Nr. 21 in Prisannewitz geplante Wohngebietsentwicklung für ca. 10 Einfamilienhäuser ist nach dem Entwicklungsumfang dem Eigenbedarf der Gemeinde zuzurechnen und insoweit mit den landesplanerischen Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung außerhalb zentraler Orte vereinbar (RREP 4.1 (2)). Ein darüber hinausgehendes Interesse der Gemeinde, an diesem Standort auch Wohnbauland für den Zuzug von außerhalb bereitzustellen, das auch aufgrund der Arbeitsplatzentwicklung in den Gewerbegebieten von Dummerstorf und Kavelstorf im Gemeindegebiet verstärkt nachgefragt wird, stellt die Gemeinde unter Berücksichtigung der landesplanerischen Stellungnahmen v. 05.07.2019 und vom 22.01.2020 und der gem. § 1 (4) BauGB bestehenden Verpflichtung zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung zurück.

Zu den übergeordneten regionalplanerischen Grundlagen des B-Plans ist auch auf den SUR-Entwicklungsrahmen (11/2011) und seine Fortschreibung im Kapitel „Wohnentwicklung“ (12/2018) zu verweisen. Allerdings wird das in Prisannewitz gelegene Plangebiet von dem wirksamen Entwicklungsrahmen (11/2011) nicht erfasst. Die Fortschreibung (12/2018), die das gesamte Dummerstorfer Gemeindegebiet einschließt, ist wegen noch bestehender Vorbehalte der Stadt Rostock einstweilen noch nicht wirksam.

Flächennutzungsplan:

Für den B-Plan 21 ist der Flächennutzungsplan der Gem. Dummerstorf i.d.F. der Genehmigung v. 14.04.2020 maßgeblich, der am 15.05.2020 wirksam wurde. Auf einer von der Genehmigung ausgenommenen Teilfläche, die den nördlichen und westlichen Teil des B-Plan-Geltungsbereichs betrifft, gilt einstweilen der bisherige (Teil-)Flächennutzungsplan Prisannewitz fort, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 die gemischte Baufläche M2 sowie eine feldseitig orientierte Grünfläche darstellt. Die mit dem B-Plan Nr. 21 geplante Wohnnutzung ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Er folgt der im FNP Dummerstorf dargestellten Wohnbaufläche W1, deren nördliche Abgrenzung mit der Grenze der Innenbereichssatzung Prisannewitz identisch ist. Dies ist grundsätzlich mit der Darstellungsunschärfe eines Flächennutzungsplans vereinbar, der in seinen Grundzügen hier eine einzeilige Bebauung nördlich der Straße ‚An Dörpend‘ (in Anlehnung an die Innenbereichssatzung) beinhaltet. Soweit der B-Plan mit Teilen der Wohngebietsfestsetzung WA2 geringfügig über die genehmigte FNP-Darstellung W1 hinausgeht, ist er andererseits aber gleichermaßen aus der hier fortgeltenden Darstellung der gemischten Baufläche M2 des (Teil-)Flächennutzungsplan Prisannewitz entwickelt. Denn das Wohnen gehört zum Spektrum der in gemischten Bauflächen vorgesehenen Nutzungen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf einem Teil der Baufläche M2 ist eine zulässige Konkretisierung der FNP-Darstellung. Die überwiegend durch das Wohnen geprägte Nutzung im nördlichen Teil des Ortes und die gewerblich-landwirtschaftliche Prägung durch Lagerhallen eines Landhandelsbetriebes, Hofflächen eines Landwirtschaftsbetriebes sowie Betriebsflächen eines Folien- und Holzverpackungsunternehmens im Südtail wird damit bruchlos fortgesetzt.

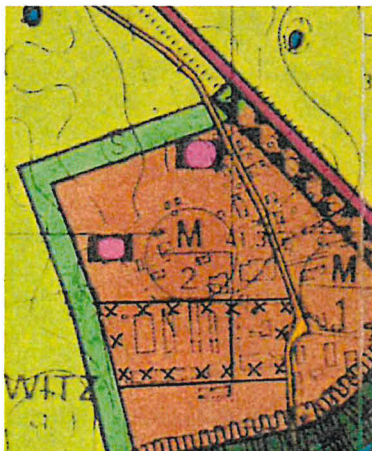


Abb. 1: Teil-FNP Prisannewitz
v. 02.06.1994/14.11.1995

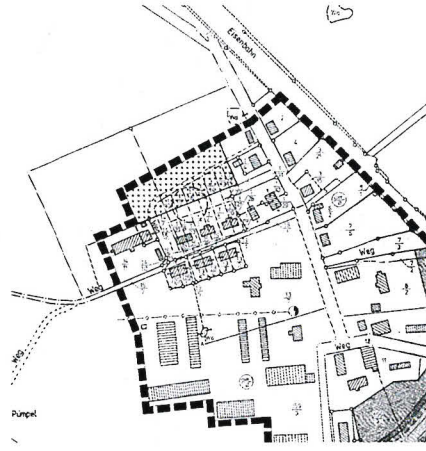


Abb. 2: Innenbereichssatzung Prisannewitz
v. 10.12.1996/13.05.1997

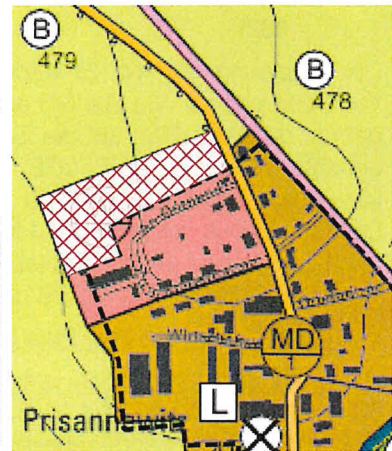


Abb. 3: FNP Dummerstorf
(Teilgenehmigung v. 14.04.2020)

Die Zulässigkeit der Entwicklung eines Wohngebietes auf einem Teil einer Fläche, die im FNP als gemischte Baufläche dargestellt ist, wird durch die einschlägige Rechtsprechung bestätigt:

- OVG NRW U. v. 13.03.08, 7 D 34/07.NE: Den im Flächennutzungsplan eröffneten Gestaltungsspielraum kann die Gemeinde mit dem Bebauungsplan konkretisieren, indem sie

sich aus dem Spektrum der in gemischten Bauflächen vorgesehenen Nutzungen einzelne Nutzungsarten herausgreift.

- VGH B-W U. v. 20.05.1998 des (3 S 2784/96): Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets auf einem verhältnismäßig kleinen Teil einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche kann aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe gerechtfertigt und mit § 8 (2) S. 1 BauGB vereinbar sein, wenn die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt bleibt.

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

Geltungsbereich / Bestand:

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 21 beinhaltet eine Fläche von 1,8 ha am Nordrand von Prisannewitz. Die Topografie des Plangebietes ist durch eine kleine Kuppe im östlichen Drittel der Fläche gekennzeichnet. Das Gelände fällt nach Nordosten mit ca. 1,8 % und nach Westen mit ca. 3 % ab. Die Höhenunterschiede betragen max. 4,8 m.

Der Planbereich ist zzt. überwiegend als Ackerfläche bewirtschaftet. Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls Ackerland.

Am südlichen Rand ist ein unbefestigter Weg mit Zufahrt auf die Scharstorfer Straße (Kreisstraße 19) ausgebildet. Er schließt auf einem ca. 30 m langen asphaltierten Abschnitt zwischen den Grundstücken Zum Kindergarten Nr. 6 und Nr. 7 an die Gemeindestraße „Zum Kindergarten“ an.

Im Abstand von ca. 3 m zu diesem Weg liegen die rückwärtigen Grenzen der Wohngrundstücke Zum Kindergarten 1 – 6 bzw. die seitliche Grenze des Wohngrundstücks Scharstorfer Str. 2. Im Grenzbereich zu den ebenfalls südlich am Planbereich anliegenden Wohngrundstücken Zum Kindergarten Nr. 7 – 10 (Reihenhaus) ist ein ca. 2,5 .. 3,0 m breiter Streifen übernutzt und durch Einfriedungen in die Hausgärten der Anlieger einbezogen. 2 Nebengebäude der Wohnhäuser Zum Kindergarten 7 bzw. Zum Kindergarten 10 reichen ebenfalls bis auf das zum Plangebiet gehörige Flst. 14/8.

Östlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein vollständig verlandetes ehemaliges Kleingewässer mit einem kleinen Grünland. Das ehem. Gewässer ist noch als Geländehohlform mit einem Durchmesser des oberen Böschungsrandes von ca. 20 m und einer ca. 1,5 .. 1,8 m tiefe Mulde erkennbar. Es weist einen Gehölzsaum aus Holunder, Salweide, Hartriegel, Kornelkirsche und einem Aufwuchs aus jüngeren Hybridpappelstangen mit einer von Brennesseln geprägten Krautschicht auf. Im Inneren sind insbesondere Klettenlabkraut, vereinzelt Kratzdistel sowie in kleinen Teilbereichen Rohrglanzgras zu finden, von denen letzteres auf eine zeitweilige Vernässung hindeutet. In den Randbereichen sind umfangreiche Ablagerungen von Gartenabfällen erkennbar. Markant ist im Bereich des Böschungsfußes eine Korbweide mit ausladender Krone (Ø 16 m, StU ca. 3 m). Bei dem Komplex handelt es sich um ein Soll, das bereits über einen längeren Zeitraum trockengefallen ist und nicht die Eigenschaften für die Einstufung als geschütztes Biotop erfüllt; eine Eignung als Laichgewässer wurde im Ergebnis der zielgerichteten Bestandsaufnahme und -bewertung nicht bestätigt¹. (Biotopkartierung /-bewertung, Lämmel 06/2019). Entgegen diesem Befund hat die Naturschutzbehörde m. Schr. v. 27.06.2019 das Vorliegen von Eigenschaften eines gesetzlich geschützten Biotops nach § 20 und Anl. 2 Nr. 1.3, 4.3 NatSchAG (Soll, Feldgehölz) festgestellt.

Die Scharstorfer Straße (K19) verläuft östlich des Plangebietes in Dammlage (+ 0,5 .. 0,8 m). Sie wird an der Westseite von einer nach § 19 NatSchAG M-V geschützten, jüngeren Baumreihe begleitet.

Die Scharstorfer Straße ist im Bereich des Plangebietes als ca. 5,7 m breites Asphaltband mit beidseitigen ca. 1,75 m breiten Banketten ausgebildet. Gegenüber der geplanten Wohngebietszufahrt beginnt ein etwa 1,4 m breiter Gehweg aus Beton-Rechteckpflaster der weiter in den Ort führt.

Baugrund / Versickerungsfähigkeit:

Für die Planung und Erschließung des Wohngebietes wurde eine Baugrunduntersuchung vorgenommen².

Der oberflächennahe geologische Untergrund wird durch Endmoränenbildungen bestimmt und besteht überwiegend aus bindigen Sedimenten, die i.d.R. einen tragfähigen Baugrund darstellen. Er wird hier von Geschiebelehm und -mergel gebildet, der unter einer bis ca. 0,5 m mächtigen (lokal bis ca. 1,2 m) humosen Oberbodenschicht anzutreffen ist. Im Bereich einer lokalen Senke im westlichen Teil des Plangebietes folgen unter ca. 1,6 m Mutterboden bis zu der Endtiefe von 5,0 m andere Böden (0,4 m Moorerde, Ton, Schluffsand). Geschiebemergel /-lehm ist ein Boden mit geringer Plastizität, der entsprechend wasserempfindlich und frostempfindlich ist. Er neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu

¹ Lämmel Landschaftsarchitektur, Rostock, 12.06.2019: „Untersuchung zum Biotopschutz des Kleingewässers im Geltungsbereich“

² Geotechnischer Bericht v. 13.12.2019, Baugrundlabor Busse + Partner

Stauungssehbildung. Die Durchlässigkeit des Geschiebemergels ist gemäß DIN 18.130 allgemein nur schwach und liegt in der Größenordnung $k_f \approx 1 \times 10^{-7}$ m/s. Oberflächige Wasseransammlungen im Herbst-/Frühjahrszeitraum deuten zusätzlich darauf hin, dass der Boden für eine Versickerung des Regenwassers ungeeignet ist und eine zentrale Regenentwässerung des Baugebietes deshalb erforderlich wird.

Regenwasserableitung:

Der Kindergartenweg (Verkehrsfläche) entwässert über eine stark erneuerungsbedürftige Beton-Rohrleitung (sog. „Bürgermeisterleitung“) nach Westen in den Vorflutgraben 18/2. Sie befindet sich in der Unterhaltungslast des WBV „Untere Warnow-Küste“. Aufgrund schlechter Materialeigenschaften oder infolge von Schmutzwassereinleitungen unbekannter Herkunft ist diese Leitung stark reparaturbedürftig. Der WBV hat bei einer Havarie 03/2020 eine sehr geringe Restnutzungsdauer festgestellt und die Leitung als nicht sanierungsfähig eingeschätzt. Für die privaten Baugrundstücke wird zzt. keine öffentliche Regenwasserkanalisation vorgehalten. Der nördliche Ortsbereich einschl. der Tiefgaragen „Zum Kindergartenweg“ entwässert über eine alte, ungesicherte Privatleitung mit unklarem Verlauf über die südlich angrenzenden Privatgrundstücke in Richtung Zarnow.

Ackerdrainagen:

Im Plangebiet sind bestehende Systeme zur Dränwasserableitung zu erhalten.

Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

Im Plangebiet sind 2 gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V zu erhalten. Hinzuweisen ist auf die geschützte Baumreihe entlang der Scharstorfer Straße / K19 (§ 19 NatSchAG M-V), die jedoch ebenso wie das vg. Schutzbiotop von der Planung nicht berührt wird.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V/§ 30 BNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor. Europäische Schutzgebiete des Netzes "Natura 2000" (FFH, SPA - Gebiete) oder nationale Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes werden von der Planung ebenfalls nicht berührt.

Trinkwasserschutz:

Das B-Plangebiet liegt in der Schutzzone III der Oberflächenwasserfassung „Warnow-Rostock“. Die Regelungen der Schutzzonen-VO sind zu beachten.

Bodendenkmale:

Im Plangebiet gibt es keine Bau- und Kulturdenkmale; Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde entdeckt werden (sh. Pkt. 8).

Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagenternetzes: keine

Luftverkehrsrechtlicher Zustimmungsvorbehalt

Das Plangebiet liegt außerhalb des luftverkehrsrechtlichen Bauschutzbereichs des Flugplatzes Laage und außerhalb der Anflugsektoren in mehr als 8 km Entfernung zum Flughafenbezugspunkt. Danach bestehen für Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet keine Zustimmungsvorbehalte der Luftverkehrsbehörde gem. § 12 (2, 3) LuftVG.

Gleichwohl können sich im Zusammenhang mit der militärischen Nutzung des Flughafens luftverkehrliche Betroffenheiten insbesondere aus der Bauhöhe, aus Emissionen des Flugbetriebs oder aus dem militärischen Funkverkehr ergeben. Dazu hat die Bundeswehr unter Bezugnahme auf den 2. Planentwurf mit geplanten Bauhöhen bis 10,0 m ü.G. mitgeteilt, dass der B-Plan Belangen des Luftverkehrs und der Landesverteidigung nicht beeinträchtigt (Schr. v. 28.06.2019, 08.06.2020).

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 nach der Dichte und der Bauweise an den Bedürfnissen einer Einfamilienhausbebauung ausgerichtet ist. In der Planung werden unterschiedliche Bauherreninteressen durch Zulassung verschiedenartiger Gebäudeformen berücksichtigt. Gebäudeformen eines Grundtyps werden dabei unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur angrenzender Bereiche gruppiert.

Die Erschließung des Baugebietes basiert auf einer öffentlichen Straße, die an die Scharstorfer Straße anbindet und das Plangebiet in Gestalt eines als Mischverkehrsfläche ausgebildeten Wohnweges einzeln erschließt. Eine Anbindung an die innerörtliche Gemeindestraße „Zum Kindergarten“ soll auf eine Fußgänger Verbindung beschränkt bleiben, die im Bedarfsfall für die Benutzung durch Einsatzfahrzeuge geeignet ist.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – 3) 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 Textfestsetzungen in diesem B-Plan ausgeschlossenen Nutzungsarten.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, die nach § 4 (2, 3) BauNVO als allgemein bzw. ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungsarten vorgesehen sind, werden gem Textfestsetzung Teil B Nr. 1.1 nicht Bestandteil des B-Plans.

Begrenzt auf den östlichen Teil des Plangebietes (WA 1), der vergleichsweise erhöhten Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt ist, werden neben dem Wohnen auch nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Nach der Struktur des Plangebietes ist bei derartigen Betrieben von einer verbundenen Wohn- und Gewerbenutzung des Grundstücks auszugehen. Durch eine zweckmäßige Anordnung der weniger störempfindlichen Teile der Grundstücksbebauung können dabei geringfügig erhöhte Schallimmissionen wirksam ausgeglichen werden.

Das Plangebiet soll vorrangig der Bereitstellung von Wohngrundstücken dienen. Der Ausschluss der o.g. Nutzungsarten berücksichtigt insbesondere die geringe Größe des Baugebietes und 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 (nicht störendes Handwerk i.V.m. Wohnen).

Mit der festgesetzten Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten wird gleichzeitig sichergestellt, dass die engen Grenzen des § 13b BauGB nicht überschritten werden, wonach die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf B-Pläne begrenzt ist, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen.

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.

Grundflächenzahl:

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wurde von einer Größe der künftigen Baugrundstücke von ca. 700 ... 800 m² und einer vergleichbar großen, angegliederten Garten- bzw. Grünlandfläche ausgegangen. Die GRZ wird darauf aufbauend mit 0,25 bzw. 0,30 (bei höherem Grünlandanteil) so festgesetzt, dass unter dieser Voraussetzung eine Einfamilienhaus-Bebauung mit einer Gebäudegrundflächen bis ca. 175 m² .. 240 m² realisierbar sind. Die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen werden insoweit eingeschränkt. Dies entspricht der Intention, eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der Struktur der angrenzenden Bauflächen an der Ortsdurchfahrt der Scharstorfer Straße und an der Anliegerstraße Zum Kindergarten durchzusetzen. Die Größe der zugelassenen Grundflächen orientiert sich an der örtlichen Nachfrage nach großzügigen Grundstückszuschnitten mit einer „Bebauungsreserve“ für bauliches Nebengelass – z.B. für Hobbyzwecke oder Kleintierhaltungen (vgl. § 14 (1) BauNVO).

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 dient dabei auch als Grundlage für eine verlässliche Dimensionierung eines neu aufzubauenden Entwässerungssystems mit Vorflut nach Süden zur Zarnow.

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.

Bauhöhe:

Die Festsetzung der zulässigen Bauhöhen dient als Regelung zur dritten Dimension der künftigen Bebauung der städtebaulichen Ordnung im Sinne einer groben Vereinheitlichung der Baukörperentwicklung und im Sinne einer Begrenzung der zulässigen Nutzungsdichte. Das Festsetzungsziel liegt hier neben der Beeinflussung der Nutzungsdichte in der Regulierung der Trauflinie in einer für die Ortsbildentwicklung vertretbaren Bandbreite, so dass zum öffentlichen Bereich Raumkanten ohne grobe Bauhöhendifferenzen entstehen.

Die Bauhöhenfestsetzungen werden auf das Höhenniveau der zugeordneten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück bezogen (vgl. Teil B Nr. 1.2.1). Als Traufhöhe ist dabei die Höhe der unteren Schnittlinie der Dachhaut mit der aufgehenden Fassade zu verstehen. Die Festsetzung der Oberkante limitiert den oberen Gebäudeabschluss (First, ggf. Attika beim Flachdach); einzelne untergeordnete Bauteile, die für eine übliche Wohngebäudenutzung erforderlich sind (Schornsteinkopf, Antennenaufbau) werden von der Festsetzung der Oberkante nicht erfasst. Jedoch ist die Oberkante auch durch Nebenanlagen einzuhalten (etwa Kleinwindkraftanlagen oder sonstige mastartige Bauwerke).

Die Bauhöhenfestsetzungen im B-Plan erlauben in allen Baugebieten Gebäude mit 2 Vollgeschossen. Eine Differenzierung wird dabei bei den Traufhöhen vorgenommen. Für die an die Bestandsbebauung des Ortes angrenzenden Bereiche des WA 1 wird die Traufhöhe auf 4,7 m und die Gebäudeoberkante auf 10,0 m begrenzt. In diesen Bereichen können klassische Einfamilienhäuser mit steilem Dach einschließlich eines ca. 0,6 .. 0,8 m hohen Kniestocks errichtet werden. Die Festsetzung lässt auch Häuser des Bungalowtyps zu.

Entlang des westlichen Randes der neuen Siedlungsfläche (WA2) wird die Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß geregelt (6,0 – 7,5 m) und die Gebäudeoberkante auf 9,0 m begrenzt, so dass hier nur Gebäude mit zweigeschossig aufgehenden Fassaden und flach geneigten Dächern errichtet werden können, die der kubischer Formensprache des Typus „Stadthaus“ entsprechen.

4.2 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. Entlang der Planstraße „An Dörpend“ wird entsprechend der Ortstypik ein Mindestabstand von ≥ 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche 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. Im Baugebiet WA 2 findet dies seinen Niederschlag durch einen straßenseitigen Bebauungsabstand von ca. 16 m, um hier bei einer radial orientierten Grundstücksbildung jeweils eine auskömmliche Bebauungsmöglichkeit zu gewährleisten.

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.

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, und auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt. Damit soll eine besonders kompakte Bebauung z.B. mit Hausgruppen/Reihenhäusern und 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.

4.3 Immissionsschutz:

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Verkehrslärms der Bahnstrecke 6325 (ca. 60 m östlich), der Autobahn A 19 (ca. 1.250 m westlich) und der Scharstorfer Straße/K19 (östlich angrenzend). Für die Planung sind darüber hinaus die landwirtschaftlich genutzten Hallen zur Getreidelagerung (ca. 120 m südlich) und die Motocrossanlage (ca. 650 m südöstlich) als gewerbliche bzw. Freizeitlärmquellen zu berücksichtigen. Die Moto-Cross-Strecke stellt eine nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage dar. In einer schalltechnischen Untersuchung (STU)³ wurden die Geräuschemissionen im Plangebiet für die jeweiligen Geräuschtypen entsprechend der einschlägigen DIN 18005-1 ermittelt und bewertet. Für den Straßenverkehrslärm bildete dabei die Richtlinie „RLS 90“, für den Schienenlärm die Richtlinie „Schall 03“ für den Sportlärm die 18. BImSchV und für die gewerblichen Anlagen die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG „TA Lärm“ die Grundlage zur Ermittlung des jeweiligen Beurteilungspegels. Die Beurteilungspegel wurden für die Bedingungen einer freien Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes und unter Berücksichtigung der bestehenden Ortsbebauung 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 Verkehrsgeräusche bzw. 40 dB(A) für gewerbliche oder Freizeitlärmimmissionen. 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, Freizeitlärm) werden dabei jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert.

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden sodann auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels festgelegt, der als energetische Summe der Beurteilungspegel aller Quellenarten berechnet wird.

Verkehrslärmimmissionen:

Beurteilungsgrundlagen

- BAB A19: durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) nach der Verkehrsmengenkarte M-V, Hochrechnung auf Prognosehorizont 2030;
- Scharstorfer Straße (K19): 4-stündige orientierende Zählung (12.02.2019), Hochrechnung auf Prognosehorizont 2030 unter Berücksichtigung eines saisonal um 25% höheren Verkehrsaufkommens (vgl. STU)
- Bahnstrecke 6325: von der Deutschen Bahn AG übergebene Zugzahlen für den Prognosehorizont 2025

Die Beurteilungspegel für den Verkehr unterschreiten im Tagzeitraum die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 (OW). Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005-1 im gesamten Plangebiet überschritten. Die OW - Überschreitungen wurden an der östlichen Baugrenze im Baugebiet WA 1 mit ca. 4,5 dB(A) und an der südwestlichen Ecke der Baugrenze im Gebiet WA 2 mit noch ca. 1 dB(A) prognostiziert. Die ermittelte Orientierungswertüberschreitung liegt dabei unterhalb eines gesundheitsrelevanten Pegels⁴

Immissionsbestimmend sind der Schienenverkehr und der Straßenverkehr der A 19. Im Nachtzeitraum ist die für die OW-Überschreitung maßgebliche Schallquelle die im Osten befindliche Bahnstrecke 6325.

Freizeitlärm:

Motocrossanlage

Beurteilungsgrundlage: nachträgliche Anordnung des StAUN HRO vom 27.05.1993 mit Angaben zu Immissionsrichtwerten (Betriebszeiten), sportartspezifische Vorgaben (Fahrgeschwindigkeit, Emissionskennwerte Motocross-Solomotorrad), Besucherverkehr an Veranstaltungstagen^{4.3}

³ Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 21 der Gem. Dummerstorf;
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 08.04.2019

⁴ 65/55 dB(A) - tags/nachts - gem. Empfehlung d. Umweltbundesamtes nach: Umweltgutachten 2008 zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdung des Sachverständigenrates für Umweltfragen (SRU, 2008)

Im Tagzeitraum wirkt die Motocrossanlage als maßgebliche Quelle für Anlagengeräusche. An der nord-östlichen bzw. südwestlichen Plangebietsgrenze beträgt der Immissionsanteil 44 bzw. 46 dB(A). Er liegt somit unterhalb der des Orientierungswertes von 55 dB(A). Von der Motocrossanlage sind deshalb keine unzumutbaren Geräuschbelästigungen zu erwarten.

Gewerbelärmimmissionen:

Lagerhallen des Landhandelbetriebes mit Trockenkühlflütern an der Südfassade der südlichen Halle
Beurteilungsgrundlage: Betriebsbeschreibung des Eigentümers und Anlagenbetreibers über Lüfterbetrieb und Anlieferungsverkehr, orientierende Messung zur Ermittlung der Geräuschemissionen der Lüfter

Die Immissionsanteile der Lagerhallen des Landhandels südlich des Plangebietes liegen im Tagzeitraum mit 36 dB(A) mehr als 10 dB unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005-1. Nach Nr. 2.2 der TA Lärm liegt das Plangebiet im Tagzeitraum deshalb außerhalb des Einwirkungsbereichs der gewerblichen Anlage. Im Nachtzeitraum wirken neben den Verkehrsgläuschen nur die Geräuschemissionen der Lagerhallen des Landhandels auf das Plangebiet. Der Immissionsanteil liegt mit 36 dB(A) unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete. Geräuschbelästigungen sind deshalb ebenfalls nicht zu erwarten. Auch das Spitzenpegelkriterium wird eingehalten; einzelnen Geräuschspitzen (Lkw-Durchfahrt, Be- und Entladegeräusche) liefern Spitzenpegel, die im Tages- und im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten im Plangebiet unterhalb der zulässigen Werte liegen.

Lärmschutzvorkehrungen:

Eine ausreichende Minderung der Verkehrslärmimmission durch aktive Schallschutzmaßnahmen kann mit einer mind. 7 m hohen Schallschutzwand (bzw. Wall oder Kombination aus Wall und Schallschutzwand) erreicht werden, die auf ca. 310 m Länge parallel zur Schiene östlich des Plangebiets zu errichten wäre. Eine Abstandsvergrößerung würde hingegen keine maßgebliche Veränderung der Beurteilungspegel bewirken und ist als Schutzmaßnahme somit ungeeignet. Zum Schutz der geplanten Nutzungen kann auch eine lärmabgewandte Orientierung der Wohn- und Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche in Verbindung mit einer ausreichenden Schalldämmung der Fassaden beitragen. Ist eine lärmabgewandte Raumorientierung nicht möglich, ist der Schutz der Bewohner im Inneren der Gebäude durch bauliche (passive) Schallschutzmaßnahmen zu sichern. Zur Festlegung der in diesem Fall erforderlichen Schalldämmung der Gebäude wurden in der STU die Lärmpegelbereiche auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109:1989-11 berechnet. Zugrunde gelegt wurden dabei die für die OW-Überschreitungen relevanten Nachtwerte. Zur Transformation auf die Bewertungssystematik der DIN 4109, die eine Festlegung der Schallschutzbereiche grundsätzlich nach Tagwerten vornimmt, wurden die örtlich ermittelten Nachtwerte dabei um 10 dB(A) erhöht (vgl. STU). Die Baufenster der allgemeinen Wohngebiete befinden sich danach innerhalb des Lärmpegelbereiches III.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte genießt eine Reduzierung der Lärmpegel an der Quelle ihrer Entstehung grundsätzlich Vorrang vor passiven Lärmschutzmaßnahmen. Dies ist jedoch häufig nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, wie auch im gegebenen Fall: Der Bahnverkehr und der Kfz-Verkehr auf der A19 dienen übergeordneten Zwecken und können hinsichtlich ihrer Emissionspegel von der Gemeinde nicht beeinflusst werden. Als passive Lärmschutzmaßnahme ist zunächst der Schutz durch Lärmschirme (Wände oder Wälle) anzustreben. Dort, wo dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zweckmäßig ist, sollten über die Ausweisung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 gegebenenfalls bauliche passive Maßnahmen zur Schalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt werden. Zum Schutz vor äußeren Lärmquellen können dazu nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

Der Bau einer Lärmschutzwand in der erforderlichen Höhe und Längenausdehnung ist aufgrund des Vorrangs des Bahnbetriebs und der fehlenden Flächenverfügbarkeit technisch nicht möglich; die Maßnahme wäre i.Ü. auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten unverhältnismäßig.

Im Bebauungsplan werden deshalb die in der STU empfohlenen passiven Schutzvorkehrungen an den Gebäuden zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und zum Ausgleich der Orientierungswert-Überschreitungen festgesetzt. Der erforderliche Lärmschutz wird damit in den Verantwortungsbereich der künftigen Bauherren verschoben. Im B-Plan werden die Baugebiete dazu als Flächen für Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt; damit wird die bestehende Lärmexposition der Baugrundstücke dem Bauherrn gleichzeitig klar und frühzeitig signalisiert, um eigene Dispositionen treffen zu können. Durch Einhaltung der Lärmschutzfestsetzungen wird gewährleistet, dass in den Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein Innenraumpegel von 35 dB(A) am Tag und von ≤ 30 dB(A) im Nachtzeitraum sichergestellt wird. Dazu werden im B-Plan Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Wohnhäuser nach DIN 4109 und eine lärmorientierte Grundrissgestaltung festgesetzt (TF 4.1, 4.2).

Der städtebauliche Lärmschutz ist zunächst vorrangig auf den Schutz des Außenbereichs der Wohngrundstücke ausgerichtet. Das Lärmschutzkonzept stützt sich diesbezüglich auch auf die zu erwartende Bebauung des Plangebietes und die Abschirmwirkung der künftigen Gebäude. Dabei wird darauf verwiesen dass die Beurteilungspegel unter den Bedingungen freier Schallausbreitung im (unbebauten) Plangebiet ermittelt wurden und dass der maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109 (Pkt. 5.5.1) an den schallabgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden darf – insoweit also auch im Nachtzeitraum auf Teilflächen des Grundstücksfreibereichs die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass im Nachtzeitraum die Außenbereiche der Wohngrundstücke normalerweise nicht oder selten genutzt sind. Die Beschränkung auf Maßnahmen des passiven, baulichen Schallschutzes am Gebäude erscheint deshalb mit Blick auf den bezweckten Gesundheitsschutz angemessen und mit Blick auf eine Lärmabschirmung verhältnismäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass neben den vg. Schallimmissionen durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen sowie ebenfalls die anliegende Kreisstraße weitere auf das Plangebiet einwirkende Emissionen entstehen können (insbesondere Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Im Aufstellungsverfahren ergaben sich allerdings keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen, die mit der zugelassenen Wohnnutzung unvereinbar wären.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird verkehrlich in dem bestehenden Einmündungspunkt ‚An Dörpend‘ an die Scharstorfer Straße (K19) angeschlossen. Dazu wird im Anschlussbereich eine Mischverkehrsfläche festgesetzt, die in einer Breite von 6 m in das Plangebiet führt. Die Breite der Verkehrsfläche erlaubt den Ausbau einer 4,75 m .. 5 m breiten Fahrbahn und eines beidseitigen Bankettstreifens (Begegnung Pkw/Pkw als Regelanforderung; Begegnung Pkw/Lkw, Müllfahrzeug bei eingeschränktem Bewegungsraum unter der Voraussetzung einer umsichtigen Fahrweise bei reduzierter Geschwindigkeit ≤ 40 km/h – vgl. RAST 06, Pkt. 4.3, Bild 17). Sie genügt damit den verkehrlichen Anforderungen der Wohngebieterschließung – vgl. empfohlener Regelquerschnitt (Planzeichnung).

Die gebietsinterne Verkehrserschließung wird an den Anforderungen des Anliegerverkehrs ausgerichtet. Der Anschluss an die sonstigen Siedlungsbereiche des Dorfes wird über die Ortsdurchfahrt der Scharstorfer Straße hergestellt. In Abstimmung mit den Anwohnern der Straße zum Kindergarten ist eine Plangebieterschließung als Sackgasse vorgesehen. Fremd- oder Durchgangsverkehre sind anhand der zugelassenen Nutzungsarten (vgl. Pkt. 4.1) insoweit nicht zu berücksichtigen. Für den inneren Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr) wird deshalb am Kopfende der Planstraße An Dörpend ein Wendekreis (Pkw, Klein-Lkw) / Wendehammer (3-achsiges Müllfahrzeug) festgesetzt.

Gleichwohl wird ein Anschluss an die Straße Zum Kindergarten ohne planungsrechtliche Beschränkungen ermöglicht. Auf der Ebene der Erschließungsplanung bleibt abzustimmen, ob/inwieweit diese Anschlussmöglichkeit über den Fußgänger und Radverkehr hinaus auch für den Kfz-Verkehr – z.B. im Bedarfsfalle für Sonder-/Einsatzfahrzeuge – genutzt werden soll.

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 o.a. 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 wird angestrebt.

An der Straßeneinmündung zur Scharstorfer Straße/K19 sind ausreichende Sichtverhältnisse nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen zu berücksichtigen (Anfahrtsicht, Anhaltesicht, RAST 06, 6.3.9.3). Die Sichtfelder der Einmündung in die übergeordnete Straße liegen im öffentlichen Raum; ihre Sicherung liegt insoweit im Zugriff der Gemeinde als Planungsträgerin bzw. der Verkehrsbehörde des Landkreises als Baulastträger der Scharstorfer Straße (K19). Die freizuhaltenden Sichtfelder sind in der Planzeichnung zur vorläufigen Information gekennzeichnet. Sie wurden für Fahrgeschwindigkeiten von 50 km/h auf der Scharstorfer Straße bemessen. Die abschließende Bestimmung von notwendigen Sichtfeldern hängt von Parametern ab, die erst mit der Erschließungsplanung und aufgrund entsprechender verkehrsrechtlicher Anordnungen festgelegt werden (Lage der Fahrbahn, zulässige Geschwindigkeit). Sie kann deshalb erst nach Vorliegen einer abgestimmten Erschließungsplanung erfolgen. Hieraus können sich auch für private

Grundstücksflächen Höhenbeschränkungen auf 0,8 m für bestimmte Abschnitte der straßenseitigen Einfriedungen ergeben.

5.2 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung, Abwasserableitung:

Für die Schmutzwasserentsorgung und die Wasserversorgung des Plangebietes wird an bestehende Erschließungssysteme im Umfeld angeschlossen. Für die Regenentwässerung ist ein vollständig neues System aufzubauen.

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 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. Als Anschlusspunkt ist der bestehende SW-Kanal in Höhe Zum Kindergarten 7 vorgesehen. Bis zu einer Sohltiefe von 2,26 m kann im Freigefälle angeschlossen werden. Andernfalls ist die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes im Plangebiet erforderlich. In diesem Falle ist bei der Standortwahl darauf zu achten, dass es bei den angrenzenden und geplanten Wohnbebauungen zu keiner Geruchs- und Geräuschbelästigung kommt. Dies gilt auch bei der Anordnung von Druckunterbrecherschächten.

Für das im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser ist eine öffentliche Kanalisation vorgesehen, denn der örtliche Baugrund ist nicht ausreichend versickerungsfähig ($k_f \approx 1 \times 10^{-7} \text{ m/s}$)². Die Baugrundstücke werden dazu an ein im Plangebiet neu aufzubauendes Regenwassernetz angeschlossen, das mit einer ebenfalls neu herzustellenden Sammelleitung nach Süden an die örtliche Vorflut (Zarnow) herangeführt wird. Nach der Abwassersatzung entsteht damit für die Baugrundstücke Anschlusszwang für Oberflächenwasser, das nicht auf dem Grundstück verwertet oder versickert wird (vgl. Abwassersatzung § 3 (2); LWaG M-V § 40 (2) Ziff. 3).

Die neu konzipierte Ortsentwässerungsleitung (Trassenlänge ca. 420 m) schafft gleichzeitig die technische Grundlage für weitere Regenwasseranschlüsse aus dem Bereich des Prisannewitzer Oberdorfes. Sie soll entlang des westlichen Ortsrandes über das Ackergrundstück 169/6 in südliche Richtung bis zur Zarnow führen und dort nach Anschluss von weiteren Flächen über ein „Sammel“-Regenwasserbecken zur Abflussdrosselung und zum Stoffrückhalt an der bisherigen Einleitstelle in Höhe des westlichen Ortsrandes an der Gemarkungsgrenze Prisannewitz (Flst. 168/4) einleiten. Im B-Plangebiet entsteht damit kein Erfordernis für die Festsetzung von Retentionsflächen.

Für die beabsichtigte Regenwassereinleitung hat die Untere Wasserbehörde auf der Grundlage einer technischen Konzeption (IB LaWa) und eines wasserrechtl. Fachbeitrags (biota, Dr. Mehl, 05.08.2020) eine wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt (Schr. v. 07.08.2020). Die Zustimmung berücksichtigt eine gedrosselte Einleitmenge der gesamten Ortsentwässerung (Oberdorf) von 15 l/s*ha; maximal 57 l/s. und ein dafür erforderliches Regenrückhaltebecken von 568 m³ (Flächenbedarf ca. 0,5 ha) an /außerhalb der Grenze der Trinkwasserschutzzone II/III. Hiervon beträgt der nach Flächen sowie Abflussbeiwert gewichtete Abflussanteil vom B-Plangebiet insgesamt nur 17,1 %.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene TW-Leitung Da 180x 16,4 Peh in der Scharstorfer Straße.

Auf eine zzt. ungesicherte Trinkwasserleitung entlang der nördlichen Grenze der Wohngrundstücke Zum Kindergarten 7 – 10 wird hingewiesen. Die Trinkwasserleitung dient dem Hausanschluss der 4 vgl. Grundstücke. Die beanspruchte Grundstücksfläche einschließlich eines 1,5 m breiten Sicherungstreifens (insg. ca. 6 m) soll als private Hausgartenfläche den genannten Wohngrundstücken zugeordnet werden. Zur Sicherung der Leitungsstrasse, die von Überbauungen und Bepflanzungen freizuhalten ist, wurde im B-Plan ein Leitungsrecht festgesetzt. Die Grundbucheintragung eines entsprechenden Leitungsrechts ist zwischen dem WWAV und dem Grundstückseigentümer (zzt. Gemeinde) bilateral zu vereinbaren.

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 und ergänzend über eine Löschwass-

erzisterne vorgesehen. Entsprechend den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405: 2008-02⁵ 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 gewährleistet. Sofern individuell eine weiche Bedachung bevorzugt wird, ist die damit verbundene erhöhte Löschwasserbereitstellung im Bauantrag nachzuweisen.

Die Trinkwasserleitung führt Löschwasser in $F_c = 24 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2h mit. Dementsprechend wird ergänzend eine 50m³ große unterirdische Zisterne zur Absicherung der Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz zur Erstbrandbekämpfung vorgesehen. Bei der LöWa-Planung ist entspr. TRW 405 für Hydrantenstandorte ein Löschbereich/Versorgungsradius von 150 m und für die Zisterne ein Löschbereich von 300 m zu berücksichtigen.

Die Installation ggf. zusätzlicher Hydranten ist beim Versorgungsunternehmen (Nordwasser GmbH) im Rahmen der Erschließungsplanung gesondert zu beauftragen; die Herstellungskosten sind Bestandteil der Erschließungskosten und werden dem künftigen Erschließungsträger übertragen.

Die bisher als Acker genutzte Plangebietsfläche ist drainiert. Die Funktionsfähigkeit des bestehenden Systems zur Dränwasserableitung ist aufrecht zu erhalten; aufgefundene Leitungen sind entsprechend neu anzuschließen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Einleitung von Dränwasser in Anlagen des WWAV unzulässig ist.

Nach den gesichteten Bestandsplänen alter Meliorationsunterlagen des WBV verläuft der nächstgelegene Drainagesammler ausgehend von dem (ehem.) Teich an der Scharstorfer Str. nördlich und westlich um das Plangebiet herum. Es ergaben sich keine Hinweise auf Fangsammler von Ackerdrainagen, die das Plangebiet queren. Gleichwohl verblieb die Funktion eines Schachtes mit 2 KG-Anschlüssen DN 200 nördlich des Wohngrundstücks Zum Kindergarten 7 ungeklärt. Bei der nachfolgenden Erschließungsplanung ist der Schacht deshalb entsprechend zu berücksichtigen.

Energie:

Die Elt-Versorgung wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen (E.Dis) 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.

Eine Gasversorgung des Plangebietes ist zzt. nicht vorgesehen. Die Stadtwerke Rostock AG als örtliches Gas-Versorgungsunternehmen betreibt in Prisannewitz derzeit keine Leitungen der öffentlichen Gasversorgung. Die Hauptabteilung Gas der SWR AG prüft gleichwohl die Möglichkeiten zur Aufnahme der gasseitigen Versorgung des Ortes. Eine endgültige Entscheidung über eine Gasversorgung des Plangebietes bleibt deshalb der Erschließungsplanung vorbehalten. Eine Trassenfreihaltung für eine Gasleitung in Anlehnung an die DIN 1998 ist deshalb bei der Erschließungsplanung zu prüfen.

Für den Anschluss des Plangebietes an das Gas- und an das E-Netz sind geeignete Flächen gem. DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen), DIN 18920 (Schutz von Bäumen) außerhalb des Straßenkörpers bereitzustellen; Anlagen der Gas- und Elt-Versorgung sind gem. § 14 (2) BauNVO auch in den festgesetzten Baugebieten zulässig. Verteilerschränke können im Randbereich der Verkehrsflächen untergebracht werden.

Auf die Einhaltung der Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 wird hingewiesen. Im Anschlussbereich der Straße An Dörpend an die Scharstorfer Straße sind bestehende Mittel- und Niederspannungskabel sowie eine Telekommunikationsleitung zu berücksichtigen.

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.

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 5enaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwer-

⁵ Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Technische Regeln (02/2008)

ten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recycling-fähiger 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. Im Zuge der Plangebieterschließung ist ein Neuaufbau des örtlichen TK-Netzes erforderlich. Die Telekom Deutschland beabsichtigt, in dem Neubaugebiet die Telekommunikationsversorgung mittels FTTH-Technik (Glasfaser) bis ins Haus sicherzustellen. Für den rechtzeitigen Auf-/Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 4 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzuzeigen.

In Abhängigkeit davon wird alternativ empfohlen, in der neu anzulegenden Straße An Dörpend eigene Leerrohre zu verlegen (Verpflichtung nach § 77i (7) DigiNetz-Gesetz), die dann im Falle eines geförderten Ausbaus des Breitbandnetzes an den jeweiligen TK-Netzbetreiber verkauft werden können. Die Errichtung und Überlassung solcher ‚passiver Netzinfrastrukturen‘ regelt das DigiNetz-Gesetz.

Das Plangebiet wird jedoch von einer dinglich nicht gesicherten Leitungsführung der Telekom Deutschland GmbH diagonal in NO-SW-Richtung gequert. Die Leitungstrasse ist im Zuge der Plangebieterschließung in den öffentlichen Bauraum zu verlegen. U.U. entstehen dabei Kostenerstattungsansprüche der Telekom gegenüber dem Erschließungsträger.

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.

Aus Gründen der Landschaftsbildeinfügung und zur Gewährleistung eines Mindestanspruchs an die Ausgestaltung des neuen Ortsrandes an der Nordseite des Plangebietes soll der Übergang zum freien Acker durch Baumpflanzungen und kleine Gehölzgruppen manifestiert werden, die die Siedlungsgrenze im Landschaftsraum markieren und gleichzeitig Ausblickmöglichkeiten von den künftigen Wohngrundstücken in die Feldflur erhalten. An den hinteren (straßenabgewandten) Grundstücksecken wird dazu die Anpflanzung eines heimischen Laub- bzw. Obstbaumes als „Grenzbaum“ vorgesehen (TF 3.1).

Die gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile (2 Bäume) werden nach § 9 (6) BauGB i.V.m. § 18 NatSchAG M-V nachrichtlich festgesetzt (TF. 3.2). Auf die technischen Baumschutzregeln wird zusätzlich unter dem Textteil des B-Plans hingewiesen.

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.

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 vg. 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 erarbeitet⁶. Auf die Ergebnisse der Untersuchung zum Biotopschutz des Kleingewässers im Geltungsbereich¹ wird zusätzlich verwiesen.

Danach kommen im Plangebiet keine Pflanzenarten vor, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind. Die Relevanzprüfung für die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ergab, dass das Vorkommen geschützter Amphibien, Reptilien, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter und Säugetiere im Untersuchungsgebiet weitgehend ausgeschlossen werden kann, weil das Untersuchungsgebiet und die weitere Umgebung nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der meisten Arten der vg. Gruppen liegen. Für einigen Arten, zu deren Verbreitungsgebiet das Untersuchungsgebiet zwar gehört, entsprechen die vorhandenen Lebensraumstrukturen nicht den Ansprüchen der jeweiligen Art. So befinden sich z.B. für Amphibien keine geeigneten Laichgewässer im Gebiet und in der Umgebung. Für Reptilien erscheinen die Flächen ungeeignet, da die Vegetation in den Randbereichen (außerhalb der Intensivackerflächen) sehr dicht ist und die von den typischen Arten gesuchten Sonnenplätze nicht vorhanden sind. Als Sommer- oder Winterquartiere für Fledermäuse nutzbare Strukturen wie Gebäude oder Höhlen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Ein älterer Baum (Korbweide) am Ostrand des Plangebietes weist Höhlungen und Ritzen auf, die potenziell als FM-Sommerquartier geeignet sind. Da der Baum p. Gesetz und durch Festsetzung im B-Plan zu erhalten ist, werden Verbotsnormen des § 44 (1) BNatSchG nicht berührt.

Nach der Relevanzprüfung können im Untersuchungsgebiet verschiedene geschützte Vogelarten vorkommen. Der Schutz von deren Fortpflanzungsstätten erlischt jedoch jährlich nach der Brutperiode. Als Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbots-handlungen genügt es insoweit, die gesetzliche Regelung des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen darf. Bei Abweichung vom vorgegebenen Bauzeitraum wäre eine Ausnahme bei der Naturschutzbehörde zu beantragen, die einen gutachterliche Nachweis darüber voraussetzt, dass keine Brutplätze von gehölzbrütenden Vögeln vorhanden sind.

Weitergehende Regelungen zur Gewährleistung des Artenschutzes werden im B-Plan deshalb nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m²)
1.	Baugebiete (WA 1 - 3)	8.452
	WA 1 (GRZ 0,25)	4.043
	WA 2 (GRZ 0,30)	4.126
	WA 3 (GRZ 0,25)	283
2.	Verkehrsflächen (öffentlich) – Mischverkehrsfläche -	1.347
3.	Grünflächen	8.256
	Schutzgrün - öffentlich	101
	Hausgärten - privat	8.155
4.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	18.055

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

⁶ Artenschutzfachbeitrag auf Basis Potenzialanalyse, Lämmel Landschaftsarchitektur, 06.03.2019

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).

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 grundsätzlich 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 (TWSZ III) ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 (1) LWaG / § 40 (1) der VO über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) 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 einzelne baul. Anlagen – einschl. untergeordnete Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m ü.G. überschreiten, 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 Gartennutzung 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).