

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet an der Dorfstraße

| | |
|---|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> BEL/SG Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Marie Farclas | <i>Datum</i> 16.08.2022 |
|---|----------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|---|-------------------------------------|--------------|
| Gemeindevertretung Poppendorf (Entscheidung) | 29.08.2022 | Ö |

Sachverhalt

Das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr.6 hat eine Größe von ca. 1,6 ha und wird begrenzt durch die Dorfstraße im Osten, vorhandene Wohnbebauung im Norden, eine Kinder-Tageseinrichtung im Süden sowie den Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.1 *Fasanenberg* im Westen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit dem Bebauungsplan, Baurecht für eine Wohnbebauung in der zweiten Reihe an der Dorfstraße zu schaffen. Das Plangebiet liegt innerhalb der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche W1, damit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Es sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß §13a Abs.2 Satz 4 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr.6 wurde den Behörden und Versorgern zur frühzeitigen Beteiligung vorgelegt. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf sind in die vorliegende Entwurfsfassung eingegangen.

Im weiteren Verfahren ist gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der dazugehörigen Begründung vorzunehmen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet *an der Dorfstraße* berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf der Satzung und dem Entwurf der Begründung einzuholen. Sie sind von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

Äußerungen von Bürgern sowie Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf sind im Anschluss in die Abwägung einzustellen.

Auswirkungen auf das Liegenschaftsamt:

Keine

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Poppendorf beschließt in ihrer Sitzung am 29.08.2022 den Entwurfs- und Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Poppendorf für das Wohngebiet an der Dorfstraße mit folgenden Punkten:

1. Die Gemeinde hat die vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage 1.
2. Die Gemeindevertretung beschließt, den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 *Wohngebiet an der Dorfstraße*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Entwurf der dazugehörigen Begründung in der vorliegenden Fassung zu billigen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB zu bestimmen. (siehe Anlagen 2 und 3)

Finanzielle Auswirkungen

Keine. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden vollumfänglich vom Investor getragen.

Anlage/n

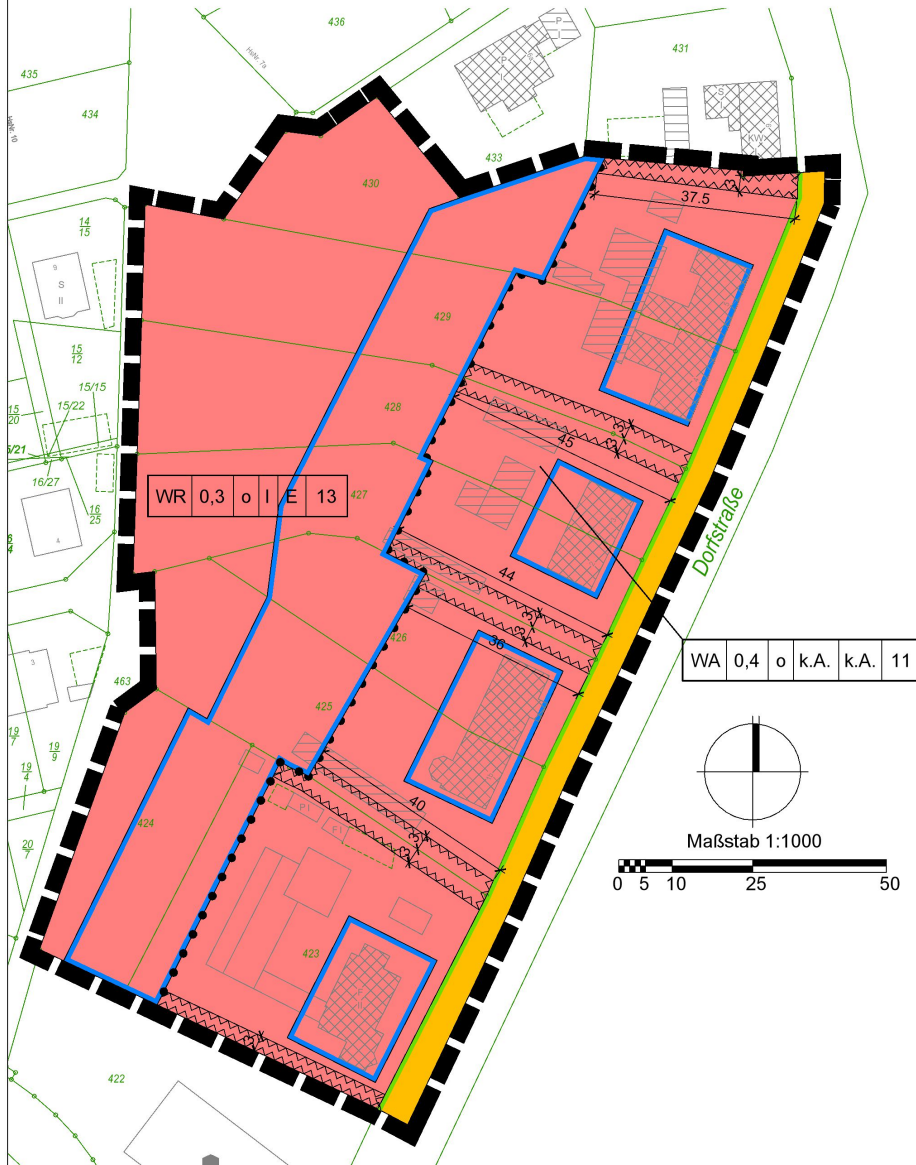
- 1 POP B6 Dorfstraße PLZ Entwurf (öffentlich)
- 2 POP B6 Dorfstraße Begründung Entwurf (öffentlich)
- 3 POP B 6 Abwägung zum Vorentwurf (öffentlich)

SATZUNG DER GEMEINDE POPPENDORF

über den Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet an der Dorfstraße

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S.674) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Poppendorf vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet an der Dorfstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen (Rechtsgrundlage)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 11 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 1 (siehe §2 LBauO M-V) nur Einzelhäuser zulässig
- E Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Gehweg (siehe Text Nr. 1.4)
- k.A. keine Angabe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe Text Nr. 2.3) (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung von Baugebieten (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Planzeichen ohne Normcharakter

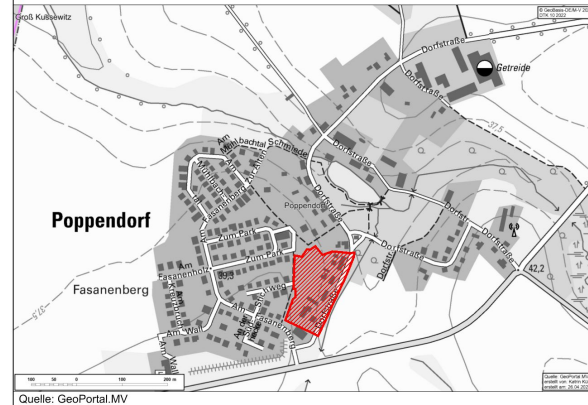
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Hauptgebäude (Bestand)
- Nebengebäude (Bestand)

Nutzungsschablone:

| Art der baulichen Nutzung | GRZ | Bauweise | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | Hausform | FH |
|---------------------------|-----|----------|--|----------|----|
| WR 0,3 o I E 13 | | | | | |
| WA 0,4 o k.A. k.A. 11 | | | | | |

TOP
Anlage 2
zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

TEIL A Planzeichnung Seite 1
TEIL B Text Seiten 2 - 3
VERFAHRENSVERMERKE Seiten 4 - 5



Gemeinde Poppendorf

Amt Carbäk
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 Wohngebiet an der Dorfstraße

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
ohne Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung zu den Umweltbelangen

ENTWURF
Arbeitsstand August 2022

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**(RECHTSGRUNDLAGE)**

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 BauNVO)**
 - 1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
Die in § 3 Abs.3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 1.3 Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO sind im Plangeltungsbereich unzulässig.
 - 1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
Der Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe der Gebäude in den beiden Baugebieten ist die Oberkante Gehweg im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt an der Dorfstraße.
Auf- und Abtragungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2, 10 BauGB)**
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 und 23 BauNVO)
 - 2.1 Im *Reinen Wohngebiet* sind Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Davon ausgenommen sind Gartenschwimmbecken mit einem maximalen Beckeninhalt von 100 m³ und Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von 20 m².
 - 2.2 Im *Allgemeinen Wohngebiet* sind Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind von der Abstandsregelung ausgenommen.
 - 2.3 Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen dienen der Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke im *Reinen Wohngebiet*.
- 3. Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)**
 - 3.1 Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports im *Reinen Wohngebiet* sind mit begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
 - 4.1 Zum Schutz von Brutvögeln darf eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden.
 - 4.2 Zum Schutz der Biodiversität und des Bodens sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Zufahrt, Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen**§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB**

5.1 Im *Reinen Wohngebiet* ist innerhalb der Baufläche je Einzelhausgrundstück mind. ein Baum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Der Standort kann individuell festgelegt werden. Es sind zu verwenden:

- 3 x verpflanzte Hochstämme
- Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe

Die Pflanzung muss in der Pflanzzeit, die dem Nutzungsbeginn des errichteten Wohnhauses folgt, umgesetzt werden.

PflanzenlisteGroßkronige Bäume

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betula | Hainbuche |
| Corylus columa | Baum-Hasel |
| Quercus palustris | Sumpf-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Kleinkronige Bäume

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Kugel-Ahorn |
| Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |

HINWEISE**A vorbeugender Gewässerschutz**

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Die Errichtung von Erdwärmesonden ist gemäß § 49 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

B Bodenschutz

Sollten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 19 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

C Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.06.2022. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Carbäk „Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk“ am ortsüblich bekanntgemacht worden.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlIG beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 und den Entwurf der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Carbäk, Moorweg 5 in 18184 Broderstorf sowie durch Einstellung im Internet unter www.amtcarbaek.de/bekanntmachungen-nach-baug-95.html öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Carbäk „Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk“ am ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Poppendorf aufgefordert worden.
6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Poppendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Poppendorf,

(Siegel)

Jörg Wallis
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock,

Änne Lorenz
ö.b.V.

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Poppendorf,

(Siegel)

Jörg Wallis
Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 *Wohngebiet an der Dorfstraße* der Gemeinde Poppendorf sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Carbäk „Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk“ am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

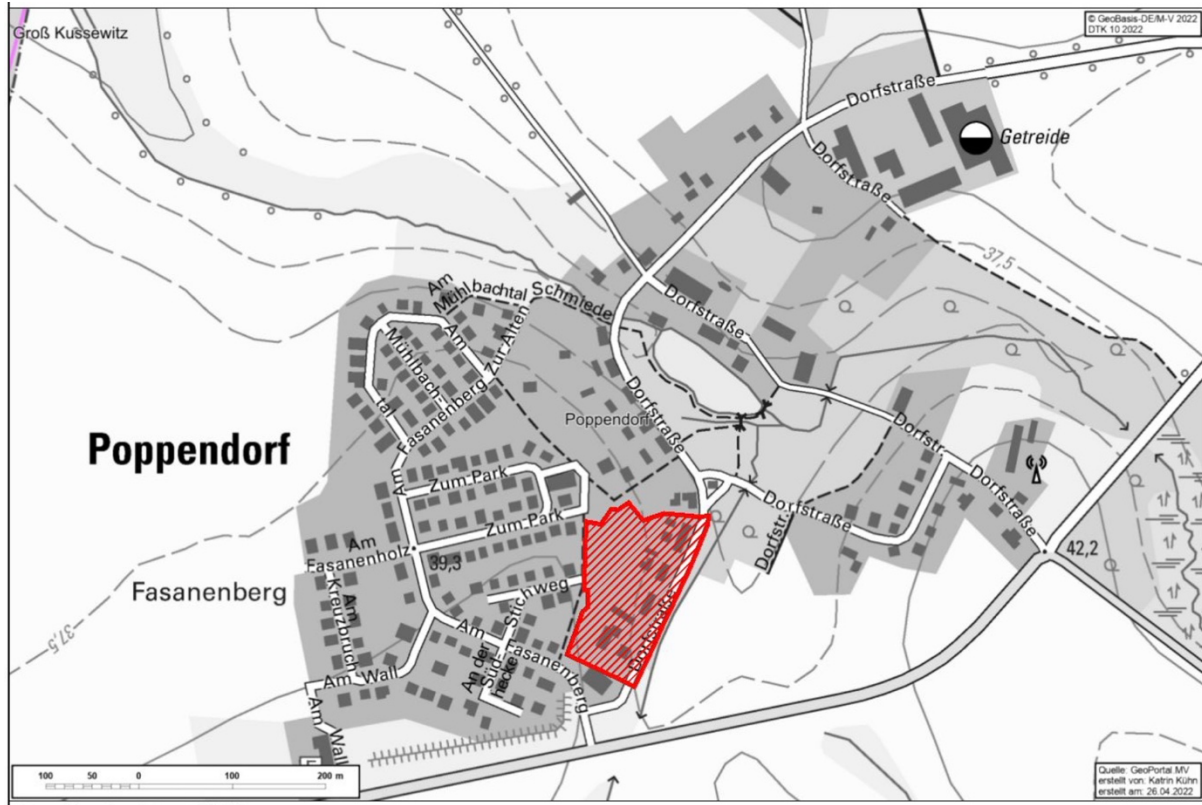
Poppendorf,

(Siegel)

Jörg Wallis
Bürgermeister

TOP

Anlage 3
zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss



Quelle: GeoPortal.MV

GEMEINDE POPPENDORF

Amt Carbäk

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 6

Wohngebiet an der Dorfstraße

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

ohne Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung zu den Umweltbelangen

Begründung zum Entwurf

Arbeitsstand August 2022

Poppendorf,

(Siegel)

Jörg Wallis
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Planungsanlass und Geltungsbereich | 3 |
| 2. | Verfahren | 3 |
| 2.1. | Planungsrechtliche Grundlagen..... | 3 |
| 2.2. | Übergeordnete Planungen..... | 4 |
| 2.3. | Verfahrensablauf | 6 |
| 3. | Städtebauliche Ausgangssituation | 7 |
| 4. | Inhalte und Auswirkungen der Planung | 7 |
| 4.1. | Art und Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 4.2. | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen | 10 |
| 4.5. | Verkehrerschließung | 11 |
| 4.6. | Technische Infrastruktur | 11 |
| 4.6.1 | Trink-, Schmutz- und Löschwasser..... | 11 |
| 4.6.3 | Niederschlagswasser | 11 |
| 4.7. | Bodenschutz | 12 |
| 4.8. | Denkmalschutz | 13 |
| 5. | Belange des Umweltschutzes..... | 13 |
| 6. | Flächenzusammenstellung | 14 |

1. Planungsanlass und Geltungsbereich

Gemeinden haben nach § 1 (3) BauGB Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Am 27.06.2022 hat die Gemeindevertreterversammlung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 *Wohngebiet an der Dorfstraße* gefasst. Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung in der zweiten Reihe entlang der Dorfstraße in Poppendorf. Die geplante Erschließung erfolgt von der Dorfstraße.

Der Plangeltungsbereich ist 16.286 m² groß und umfasst die Flurstücke 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430 sowie 349 (tw.) Flur 1 der Gemarkung Poppendorf.

In Anwendung von § 13a BauGB wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Erläuterungen dazu in Kapitel 2.1.

2. Verfahren

2.1. Planungsrechtliche Grundlagen

– Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Verordnungen zum BauGB:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

– Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

– Flächennutzungsplan der Gemeinde Poppendorf (wirksam in der Fassung der 1. Änderung seit 21.01.2012)

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Wohnbaufläche W1.

Laut § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur handelt und die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht übersteigt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen der Innenbereichssatzung.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 16.286 m². Damit liegt die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche zwangsläufig weit unter dem nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB zulässigen Wert von 20.000 m².

Nach § 13a Abs.1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Das Landschaftsschutzgebiet *Billenhäger Forst* beginnt in einer Entfernung von ca. 1,3 km östlich vom Plangebiet. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt das Natura2000-Gebiet *Billenhäger Forst* mit dem Naturschutzgebiet *Freienholz (Kriegholz)*. Die Entfernung vom Plangebiet beträgt mehr als 5 km.

In einer Entfernung von mehr als 3 km in nördlicher Richtung beginnt das Landschaftsschutzgebiet *Rostocker Heide und Wallbach*. Das im LSG liegende Natura2000-

Gebiet *Wälder und Moore der Rostocker Heide* mit dem Naturschutzgebiet *Radelsee* hat eine Entfernung von mehr als 7 km zum Plangebiet.

Auf Grund der großen Entfernungen des Plangebiets zu den in der weiteren Umgebung vorhandenen Natura-2000-Gebieten kann eine Beeinträchtigung dieser durch die Planung ausgeschlossen werden.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im Zusammenhang mit dem Planungsziel, Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen, sind die zuvor genannten Pflichten nicht zu berücksichtigen. Die nach §§ 3, 4 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen in reinen oder allgemeinen Wohngebieten können keine Störfälle verursachen, die ein Abstandsgebot zu schutzwürdigen Nutzungen begründen.

Wie in den vorangegangenen Ausführungen dargestellt, sind die Voraussetzungen nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Damit kann gemäß § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen abgesehen werden. Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sind trotzdem sachgerecht darzustellen und zu prüfen.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten für Bebauungspläne, in denen die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt, die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich.

2.2. Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, es sind die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg (RREP MM) zu beachten.

Nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) LEP ist Poppendorf als sonstige Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes¹ (Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3) LEP).

Sonstige Umlandgemeinden sind Gemeinden des sogenannten 2. oder 3. Rings, die starke räumliche Verflechtungen zur Kernstadt aufweisen. Neben dem suburbanen Charakter der sonstigen Umlandgemeinden begründen insbesondere starke Berufspendlerverflechtungen in die Kernstadt und eine Entwicklung als Gewerbe- und / oder Wohnbaulandstandort eine Zuordnung zum Stadt-Umland-Raum.

Die Zuordnung von Poppendorf zu den sonstigen Umlandgemeinden wird im Landesraumentwicklungsprogramm damit begründet, dass enge Verflechtungen nach Rostock als Gewerbestandort bestehen, es einen Anteil von mehr als 50% Berufspendler in die Kernstadt gibt und die Gemeinde suburbanen Charakter aufweist.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2 (2)) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1 (2)) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)).

Von der Eigenbedarfsregelung kann in den Stadt-Umland-Räumen in geeigneten Gemeinden unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbau-

¹ SUR -Entwicklungsrahmen, Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011,
Erste Fortschreibung vom Juni 2018 – Kapitel Wohnentwicklung (Leitlinien)

entwicklungskonzeptes des jeweiligen SUR abgewichen werden (LEP-Programmsatz Z 4.2 (3)).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung weist das Amt für Kreisentwicklung/Bereich Regionalplanung darauf hin, dass mit der Fortschreibung des Kapitels Wohnentwicklung (2018) im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen Rostock den Gemeinden zusätzliche Wohnbaukontingente für den Zeitraum 2017-2025 ermöglicht wurden. Die Gemeinde Poppendorf kann danach für den Eigenbedarf 12 WE in Anspruch nehmen. In der Stellungnahme wird auch festgestellt, dass dieses Kontingent mit dem seit 18.03.2022 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 - 2 *Gebietserweiterung des Wohngebiets Poppendorf-Fasanenberg* bereits ausgeschöpft ist.

Bebauungsplan Nr. 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebiets Poppendorf Fasanenberg

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 - 2 nimmt Bezug auf die Bevölkerungsprognose 2030 Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) von 2016. Demnach gibt es in der Gemeinde Poppendorf im Verhältnis zur Einwohnerzahl eine große Anzahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze. Nach den Gemeinden Bentwisch und Roggentin weist Poppendorf die dritthöchste SV-Arbeitsplatzdichte (Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren) der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum auf und stellt für die umliegenden Gemeinden, inklusive der Hanse- und Universitätsstadt Rostock einen wichtigen Arbeitsstandort dar. Die Zahl der beruflichen Einpendler lag zur Zeit der Prognose bei 456. Damit zählt Poppendorf neben der Gemeinde Bentwisch zu den beiden einzigen Gemeinden des SUR mit einem positiven Pendlersaldo.

Die große Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Poppendorf resultiert zu einem nicht unerheblichen Teil aus dem Wunsch, kurze Arbeitswege zu haben. Auch im Interesse der ansässigen Firmen ist es sinnvoll, gesuchten Fachkräften die Möglichkeit zu geben, in Arbeitsplatznähe wohnen zu können.

Bislang ist eine Erschließung im Bereich des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3 - 2 noch nicht erfolgt, die dort vorhandenen 15 Wohnbaugrundstücke werden aber mittelfristig verfügbar sein. Die Flurstücke im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 - 2 sind im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss vom 04.10.2021 eine Prioritätenliste für die Vergabe der Grundstücke erlassen. Diese stellt sicher, dass Grundstücke zunächst nur an diejenigen veräußert werden, die ihren Arbeitsplatz in der Gemeinde Poppendorf haben. Erst wenn dieser Bedarf abgedeckt ist, gelten weitere Kriterien wie z.B. familiäre Bindungen zur Gemeinde.

Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet an der Dorfstraße

Mit dem Bebauungsplan Nr.6 plant die Gemeinde Poppendorf durch Verdichtung im Innenbereich Baurecht für weitere 8 Einfamilienhäuser in der zweiten Reihe zu schaffen. Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich 7 sehr große Flurstücke, die eine Wohnbebauung in der ersten Reihe haben. Eine Bebauung in der zweiten Reihe, die von Familienangehörigen einzelner Eigentümer im Plangebiet angestrebt wird, ist bislang baurechtlich nicht zulässig. Die Gemeinde beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 das Bauen in der zweiten Reihe zu ermöglichen und den Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet langfristig eine Perspektive zu geben. Im Unterschied zu der Prioritätenliste für die Vergabe der Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 – 2 zielt das Baurecht im Bebauungsplan Nr. 6 auf Bauwillige mit familiärer Bindung zur Gemeinde. Die Gemeinde geht davon aus, dass eine Umsetzung Stück für Stück über einen längerfristigen Zeitraum erfolgen wird.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Ortes. Die geplante Nachverdichtung von Innenbereichsflächen entspricht dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung bzw. dem RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung. In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung vom 24.06.2022 heißt es, dass die Nutzbarmachung eines innerörtlichen Flächenpotentials zu Wohnzwecken vor dem Hintergrund der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie aus raumordnerischer Sicht ausdrücklich begrüßt wird. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die mit dem vorliegenden

B-Plan in Aussicht genommenen, über die bisher gültige Eigenbedarfsregelung hinausgehenden Wohneinheiten auf die der Gemeinde noch zur Verfügung stehenden Kontingente anzurechnen sein werden.

2.3. Verfahrensablauf

| Nr. | Aktivitäten: | Zeitraum: |
|-----|--|------------|
| 1 | Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans | 27.06.2022 |
| 2 | frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.1 BauGB | 06-07/22 |
| 3 | Behandlung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in der Gemeindevertretung | |
| 4 | Bekanntmachung der Auslegung | |
| 5 | Öffentliche Auslegung | |
| 6 | Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.2 BauGB | |
| 7 | Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung | |
| 8 | Inkraftsetzung durch Bekanntmachung | |

3. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet grenzt im Osten an die öffentliche Verkehrsfläche *Dorfstraße*. Jenseits der Dorfstraße fließt der Peezer Bach.

Entlang der Dorfstraße ist einseitig alte Wohnbebauung, überwiegend in Form von Doppelhäusern vorhanden. Im hinteren Bereich der Wohnbebauung liegen großzügige Gärten. Bisher ist eine Bebauung in zweiter Reihe baurechtlich nicht zulässig, weil diese nicht der Eigenart des Gebietes entspricht.

Westlich grenzt das Plangebiet an den Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 *Wohngebiet Fasanenberg*. Unmittelbar an der Grenze des Plangeltungsbereichs befindet sich ein öffentlicher Fußweg.

Im Osten steigt das Gelände ausgehend von der Dorfstraße rasch um ca. 1-2 Meter an, um dann in Richtung Westen nur noch wenige Höhendifferenzen zu zeigen.

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Poppendorf ist im Plangeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 6 Wohnbaufläche (W1) dargestellt.

Die Gemeinde plant, die Baufläche im Plangeltungsbereich als *Reines* bzw. *Allgemeines Wohngebiet* gemäß §§ 3, 4 BauNVO festzusetzen. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Differenzierung in ein *Allgemeines* und ein *Reines Wohngebiet* trägt der Tatsache Rechnung, dass die vorhandene Wohnbebauung bestandssichernd in den Bebauungsplan integriert werden soll und von der Bebauung in der zweiten Reihe keine Nutzungskonflikte ausgehen dürfen.

Für die Wohnbebauung in der zweiten Reihe wird ein *Reines Wohngebiet* (§3 BauNVO) festgesetzt. Gemäß §3 Abs.2 BauNVO sind in *Reinen Wohngebieten* Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig.

Die gemäß §3 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden mit der Festsetzung 1.1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit sind

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

innerhalb dieses Baugebiets nicht zulässig. Auf Grund der geplanten Erschließung der Wohnbebauung in der zweiten Reihe von der Dorfstraße, die an der vorhandenen Wohnbebauung entlangführen wird, sieht die Gemeinde Konfliktpotential in diesen Nutzungen. In Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen die nach BauNVO in den jeweiligen Baugebieten vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

textliche Festsetzung

1.1 Reine Wohngebiete

Die in § 3 Abs.3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nicht störende Gewerbegebiete sind in *Reinen Wohngebieten* generell nicht zulässig, damit sind hier Ferienwohnungen im Sinne von §13a BauNVO ausgeschlossen.

Für die vorhandene Wohnbebauung an der Dorfstraße wird ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Anlagen sind auf Grund der sehr begrenzten Fläche weder von der Gemeinde gewünscht noch realisierbar. Aus der geplanten Bebauung ergibt sich kein Bedarf für derartige Anlagen.

textliche Festsetzung

1.2 Allgemeine Wohngebiete

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nicht störende Gewerbebetriebe sind in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Sie werden im Plangeltungsbereich auch nicht generell ausgeschlossen. Es werden aber mit der Festsetzung Nr. 1.3 Ferienwohnungen, die gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören, unter Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

Ferienwohnungen werden einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Verfügung gestellt und sind zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt.

Eine Durchmischung von Dauerwohnnutzung und Ferienwohnnutzung kann zu Nutzungskonflikten, insbesondere bezüglich des nächtlichen Lärms führen. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Festsetzung Nr. 1.3 diesem Problem vorzubeugen:

textliche Festsetzung

1.3 Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO sind im Plangeltungsbereich unzulässig.

In Anwendung von § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um so die beabsichtigte Nutzungsdichte zu regeln.

Grundflächenzahl

In § 17 BauNVO werden für das Maß der baulichen Nutzung als Orientierungswerte für die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 für *Reine Wohngebiete* und 0,4 für *Allgemeine Wohngebiete* vorgegeben. Gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden, sofern im Bebauungsplan das nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist.

Die Gemeinde übernimmt für das *Reine Wohngebiet* den in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert der GRZ von 0,3. Die gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl wird nicht ausgeschlossen, weil absehbar ist, dass auf Grund der zu erwartenden Grundstücksgrößen eine Überschreitung unvermeidbar ist. Bei einer angenommenen Grundstücksgröße von 500 m² und einer GRZ von 0,3 dürfen bauliche Anlagen der Hauptnutzungen (Wohngebäude inkl. Terrasse) eine Fläche von bis zu 150 m² einnehmen. Unter Anrechnung der zulässigen Überschreitung von 50% stehen für Garagen, Carports, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO oder versiegelte Wegeflächen weitere 78 m² zur Verfügung.

Im festgesetzten *Allgemeinen Wohngebiet* ist Wohnbebauung bereits vorhanden. Die überschlägige Ermittlung von Bebauung und versiegelter Fläche ergab, dass der Orientierungswert für die GRZ von 0,4 zuzüglich der gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO zulässigen Überschreitung im Wesentlichen dem Bestand entspricht.

Hausform

Für die Bestandsbebauung im *Allgemeinen Wohngebiet* wird keine Festsetzung zur Hausform getroffen. Im *Reinen Wohngebiet* sind Doppelhäuser oder Hausgruppen nicht erwünscht. Deshalb wird in der Nutzungsschablone für das *Reine Wohngebiet* das Einzelhaus als einzig zulässige Hausform festgesetzt.

Geschossigkeit

Für die Bestandsbebauung im *Allgemeinen Wohngebiet* wird keine Festsetzung zur Geschossigkeit getroffen.

Im *Reinen Wohngebiet* wird die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss beschränkt. In § 2 Abs.6 LBauO M-V sind Vollgeschosse folgendermaßen definiert:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Ausgebaute Dachgeschosse, deren für Wohnraum erforderliche Raumhöhe auf nicht mehr als zwei Drittel ihrer Grundfläche vorhanden ist, sind demnach keine Vollgeschosse und im Plangebiet zulässig. Staffelgeschosse sind entsprechend der Definition in § 2 Abs.6 LBauO M-V Vollgeschosse und im Plangebiet nicht zulässig.

Firshöhe

Die Firshöhen der Bestandsgebäude reichen bis ca. 9,50 m über Gelände. Die Höhen der Bestandsgebäude sind der Maßstab für die Festsetzung im *Allgemeinen Wohngebiet*. Höhere Gebäude sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden und von der Gemeinde nicht beabsichtigt. Da als Bezugspunkt für die Höhe der Gehweg im Bereich der Grundstückszufahrt an der Dorfstraße festgesetzt wird und im Bereich der Zufahrt ein starker Geländeanstieg um ca. 1 m vorhanden ist, wird die maximale Firshöhe im *Allgemeinen Wohngebiet* mit 11 m festgesetzt.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Bebauung in der zweiten Reihe im Maßstab an die vorhandene Bebauung anzupassen. Die absolute Firshöhe soll ebenfalls nicht mehr als 10 Meter betragen. Da als Bezugspunkt für die Firshöhe ebenfalls der Gehweg im Bereich der Zufahrt an der Dorfstraße festgelegt wird und das Gelände um ca. 2 m ansteigt, wird die maximale Firshöhe im *Reinen Wohngebiet* mit 13 m festgelegt.

Bei einer Firshöhe von 10 m ist ein Dachgeschoss über dem Vollgeschoss realisierbar. Die Firshöhe von 10 m ergibt sich aus der folgenden überschlägigen Berechnung (Abb.1):

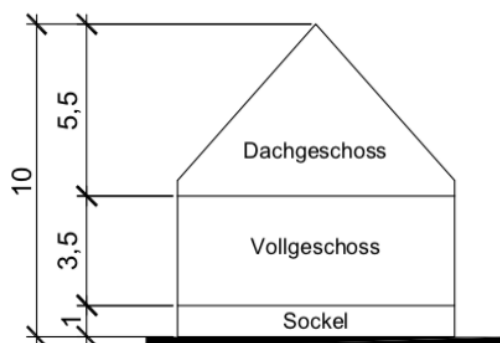


Abb. 1: Schematische Schnittdarstellung eines zulässigen Gebäudes

Von der Festsetzung einer Traufhöhe wird abgesehen, um den Bauherren Gestaltungsspielraum zu lassen. Da im Obergeschoss kein Vollgeschoss entstehen darf, d.h. das Obergeschoss nur auf weniger als zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m haben darf, sind keine hohen Drepel möglich.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

Entsprechend der das Plangebiet umgebenden, vorhandenen Bebauung wird für beide Wohngebiete die offene Bauweise festgesetzt. Offene Bauweise bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen.

Im *Reinen Wohngebiet* setzt ein großes, von den Flurstücksgrenzen unabhängiges Baufenster die überbaubare Grundstücksfläche fest. Die nach Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden bleiben davon unberührt. Mit der Festsetzung 2.1 sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nur innerhalb des mit den Baugrenzen markierten Baufensters zu errichten. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Gemeinde beabsichtigt damit, den westlichen Teil des Plangebiets von Bebauung freizuhalten und als Gartenfläche zu nutzen.

Um künftigen Eigentümern bei der Gartennutzung Spielraum zu geben, werden Gartenschwimmbekken mit einer maximalen Größe von 100 m³ und Gewächshäuser mit einer Grundfläche von maximal 20 m² von dieser Regelung ausgenommen. Die maximal zulässige Größe des außerhalb der überbaubaren Fläche zulässigen Schwimmbekens orientiert sich an Vorgaben des § 61 LBauO M-V für verfahrensfreie Bauvorhaben.

textliche Festsetzung:

2.1 *Im Reinen Wohngebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

Davon ausgenommen sind Gartenschwimmbekken mit einem maximalen Beckeninhalte von 100 m³ und Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von 20 m².

Im *Allgemeinen Wohngebiet* werden die Hauptnutzungen in der Bestandsbebauung mit Baugrenzen gefasst. Diese werden so großzügig angelegt, dass eventuelle Vorbauten, Erker o.ä. möglich bleiben. Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da im Bebauungsplan keine anderweitige Festsetzung getroffen wird.

Mit der Festsetzung 2.2 wird einschränkend festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Damit wird § 3 Abs.1 der Garagenverordnung des Landes (GarVO M-V) entsprochen. Von dieser Regelung sind nur nicht überdachte Stellplätze ausgenommen.

textliche Festsetzung:

2.2 *Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind von der Abstandsregelung ausgenommen.*

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Für die Erschließung der künftigen Baugrundstücke im *Reinen Wohngebiet* ist geplant, Zufahrten über die jeweiligen Bestandsgrundstücke zu nutzen. Um diese Flächen zu sichern, werden im *Allgemeinen Wohngebiet* Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Bauliche Anlagen, die sich z.Zt. auf diesen Flächen befinden, haben Bestandsschutz, solange eine Bebauung in der zweiten Reihe nicht realisiert wird.

In der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 wird der Nutzungszweck der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen definiert.

textliche Festsetzung:

2.3 Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen dienen der Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke im Reinen Wohngebiet.

4.5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Dorfstraße. Die Dorfstraße ist eine öffentlich gewidmete Straße. Die vorhandene Bestandsbebauung wird von der Dorfstraße erschlossen.

Die Erschließung der geplanten Bebauung in der zweiten Reihe innerhalb des *Reinen Wohngebiets* wird ebenfalls von der Dorfstraße erfolgen. Innerhalb des *Allgemeinen Wohngebiets* werden dafür entsprechende von Bebauung freizuhaltenen Flächen festgesetzt, die jeweils eine 3 m breite Zufahrt ermöglichen.

Ruhender Verkehr

In § 49 LBauO M-V ist geregelt, dass die notwendigen Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Die Gemeinde Poppendorf hat keine Stellplatzsatzung, die die Anzahl der herzustellenden PKW-Stellplätze außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festsetzt. Erfahrungsgemäß sind bei Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohnungen 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück herzustellen.

4.6. Technische Infrastruktur

Alle Medien sind in der Dorfstraße vorhanden. Die Bestandsgrundstücke sind an die Medien angeschlossen. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Versorger um Auskunft gebeten, ob der Anschluss der geplanten zusätzlichen Nutzungen möglich ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dienen nicht nur der verkehrlichen Erschließung der neuen Baugrundstücke im *Reinen Wohngebiet*, sondern auch der Verlegung aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für das jeweilige Baugrundstück im *Reinen Wohngebiet*.

4.6.1 Trink-, Schmutz- und Löschwasser

In der Dorfstraße liegt eine Trinkwasserversorgungsleitung, an die die vorhandenen Wohngebäude bereits angeschlossen sind und die künftigen Baugrundstücke angeschlossen werden können. Der Warnow-Wasser- und Abwasserverband hat gegen die Planung keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

Der WWAV weist in seiner Stellungnahme vom 20.06.2022 darauf hin, dass zum Anschluss des jeweiligen Grundstücks bei der Nordwasser GmbH ein Antrag auf Anschluss bzw. Änderung von Grundstücksanschlüssen einzureichen ist. Der Anschluss an die wasserwirtschaftlichen Anlagen erfolgt nach Maßgabe der gültigen Satzungen.

Der WWAV gibt zu beachten, dass in den privaten Zufahrtsbereichen (von Bebauung freizuhaltenen Flächen) kein öffentliches Trink- und Schmutzwassernetz errichtet wird. Die Anlagen dort sind privat.

4.6.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 WHG² soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im *Allgemeinen Wohngebiet* ist Bebauung und Versiegelung bereits vorhanden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind so getroffen, dass der Bestand gefasst, aber keine wesentliche Erweiterung möglich ist.

² Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901

Im geplanten *Reinen Wohngebiet* können entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung um 50% bis zu 45% der Grundstücksflächen versiegelt werden.

Ein öffentliches Niederschlagswassernetz ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Dem Geodatenviewer GDI-MV kann entnommen werden, dass es sich bei dem anstehenden Boden um lehmigen Sand handelt.

Für das Flurstück 427 im Plangeltungsbereich wurde in Vorbereitung der späteren Baumaßnahme eine Baugrunduntersuchung³ durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass das am Standort anfallende Niederschlagswasser mäßig im Sinne des DWA-A 138 versickern kann. In der Auswertung der Baugrunduntersuchung heißt es, dass der für eine Versickerung von Niederschlagswasser erforderliche Durchlässigkeitsbeiwert voraussichtlich grenzwertig erfüllt sein wird. Die gemäß DWA-A 138 erforderliche Mächtigkeit des Sickerraums von mindestens 1,0 m ist im untersuchten Baufeld überwiegend erfüllt.

Auch wenn die Baugrunduntersuchung nur auf einem Baufeld vorgenommen wurde, kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenverhältnisse im übrigen Plangeltungsbereich ähnlich sind und eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

Um bei Starkregen eine Retention von Niederschlagswasser zu erreichen, wird festgesetzt, dass eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports mit begrünten Dachflächen herzustellen sind. Begrünte Dächer können den Abfluss von Niederschlagswasser verzögern, durch Verdunstung muss ein Teil des Niederschlags gar nicht abgeführt werden. Außerdem bieten Gründächer Lebensraum und Nahrungsquelle für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

textliche Festsetzung:

3.1 *Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.*

4.7. Bodenschutz

Die überplante Fläche liegt im Innenbereich und wurde bislang als Hausgarten genutzt.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock bestehen keine Bedenken gegen die Planung. In der Stellungnahme vom 08.06.2022 heißt es, dass Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Vorhabensgebiet nicht bekannt sind.

In der Stellungnahme werden folgende Hinweise gegeben:

Sollten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 19 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

³ Geotechnischer Bericht vom 28.07.2022, M. Sc. Julius Pätzold
Grund Auf Ingenieurbüro, Geschwister-Scholl-Str.5, 18069 Rostock

4.8. Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde schreibt in Ihrer Stellungnahme vom 08.06.2022 zum Vorentwurf, dass im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt sind. Es können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Laut Stellungnahme sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Diese Hinweise wurden in den Text/Teil B übernommen.

5. Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 13a Abs.2 BauGB kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 *Wohngebiet an der Dorfstraße* von einer Umweltprüfung abgesehen werden, da keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Wie in Kapitel 2.1 bereits erläutert, sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange berücksichtigt und in der Begründung dargestellt.

Artenschutz

Um baubedingte Tötungen insbesondere von Nestlingen oder Jungvögeln zu vermeiden, ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode der Vögel vorzusehen. Dies gilt sowohl für Gehölz- als auch für Bodenbrüter.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB folgende textliche Festsetzung getroffen:

textliche Festsetzung

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 4.1 *Zum Schutz von Brutvögeln darf eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden.*

Schottergarten

Zunehmend beliebt sind in der Gartengestaltung sogenannte *Schottergärten*. Unter Schottergarten versteht man eine Gartenfläche, die großflächig mit Steinmaterial (Schotter, Geröll, Kies etc.) bedeckt ist. Unterhalb der Schotterschicht ist die Humusschicht i.d.R. größtenteils abgetragen, eine Vlieslage verhindert den Aufwuchs von Pflanzen. Derartige Schottergärten reduzieren die Artenvielfalt und können keinen Niederschlag speichern.

Nach § 8 Abs.1 Satz 1 LBauO M-V sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Baugrundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die sogenannten Schottergärten sind also bauordnungsrechtlich unzulässig. Da in der Praxis trotzdem viele dieser Gärten entstehen, soll durch eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan eine eindeutige Regelung getroffen werden.

Auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB wird folgende textliche Festsetzung in die Satzung aufgenommen:

textliche Festsetzung

4.2 Zum Schutz der Biodiversität und des Bodens sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Zufahrt, Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Anpflanzen von Bäumen

Wie in Kapitel 2.1 bereits ausgeführt, gelten für Bebauungspläne, in denen die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt, die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich.

Um einen Beitrag zu Biodiversität und Klimaschutz zu leisten und langfristig eine hohe Wohnqualität durch die Eingrünung des Gebiets zu erreichen, setzt die Gemeinde als gestalterische Maßnahme fest, dass innerhalb des *Reinen Wohngebiets* auf jedem Baugrundstück ein Baum zu pflanzen ist. Das Pflanzgebot ist eine gestalterische Maßnahme.

6. Flächenzusammenstellung

| | | |
|---|----------------------|-----------------------------|
| Baugebietsfläche WA | | 7.730 m ² |
| <i>mögliche Überbauung bei festgesetzter GRZ von 0,4</i> | 3.092 m ² | |
| <i>zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO</i> | 1.546 m ² | |
| <i>maximal zulässige Überbauung / Versiegelung</i> | 4.638 m ² | |
| Baugebietsfläche WR | | 7.557 m ² |
| <i>mögliche Überbauung bei festgesetzter GRZ von 0,3</i> | 2.267 m ² | |
| <i>zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO</i> | 1.134 m ² | |
| <i>maximal zulässige Überbauung / Versiegelung</i> | 3.401 m ² | |
| öffentliche Verkehrsfläche (Dorfstraße/Bestand) | | 999 m ² |
| | gesamt | 16.286 m² |

| | | |
|---------------------|--|---|
| Gemeinde Poppendorf | Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 <i>Wohngebiet an der Dorfstraße</i> | Übersicht TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf (Unterlagen vom Mai 2022) |
|---------------------|--|---|

TOP

Anlage 1
zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

| | Behörde | Antwort vom | Kurzfassung Inhalt | siehe Seite |
|--------|--|-------------|--|-------------|
| 1 | Amt für Raumordnung und Landesplanung / Region Rostock | 24.06.2022 | Hinweise auf raumordnerische Belange | 3-4 |
| 2 | Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung | 26.07.2022 | Feststellung, dass mit rechtskräftigem B-Plan Nr. 3-2 Wohnungsbaukontingent lt. SUR-ER bereits ausgeschöpft ist; Hinweise zur Festlegung des unteren Bezugspunktes; Hinweis auf noch fehlende Verfahrensvermerke; Hinweis auf erforderliche Veröffentlichung Bekanntmachung und auszulegenden Unterlagen auch im Internet | 5-7 |
| 2a | Amt für Straßenbau und Verkehr | 04.07.2022 | keine Anregungen unter der Voraussetzung der Realisierung einer verkehrsgerechten Erschließung | |
| 2b | Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde | 08.06.2022 | Gemeinde muss sich mit den Belangen des Bodenschutzes noch auseinandersetzen; Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet nicht bekannt; keine Einwände gegen Planung Hinweise zu Umgang mit verunreinigtem Boden, Altablagerungen, Überschussböden | |
| 2c | Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde | 06.07.2022 | keine Bedenken | |
| 2d | Untere Immissionsschutzbehörde | 20.06.2022 | keine Bedenken | |
| 2e | Umweltamt, Untere Wasserbehörde | | | |
| 2f | Untere Denkmalschutzbehörde | 08.06.2022 | baudenkmalpflegerische Belange nicht berührt, Bodendenkmale innerhalb des Plangebiets nicht bekannt, Hinweise zum Umgang mit eventuellen Funden | |
| 3 4 | WWAV/ Nordwasser GmbH | 20.06.2022 | keine Einwände oder Bedenken; kein öffentliches Niederschlagswassernetz vorhanden; Trinkwasserversorgungsleitung und Schmutzwassersammler in Dorfstraße vorhanden; | 8 |

| Gemeinde Poppendorf | | Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 <i>Wohngebiet an der Dorfstraße</i> | | Übersicht TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf (Unterlagen vom Mai 2022) |
|---------------------|---|--|---|---|
| | Behörde | Antwort vom | Kurzfassung Inhalt | siehe Seite |
| | | | Antrag auf Anschluss ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer bei Nordwasser GmbH zu stellen; Anlagen innerhalb der privaten Zufahrten sind nicht öffentlich | |
| 5 | Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ | 06.07.2022 | keine Gewässer oder Anlagen des WBV im Plangebiet; Niederschlagswasser soll versickern; bei Einleitung in ein Gewässer gesonderte Genehmigung der Unteren Wasserbehörde und die Zustimmung des WBV notwendig | 9 |
| 6 | HanseGas GmbH | | | |
| 7 | e.dis Netz GmbH | | | |
| 8 | Stadtwerke Rostock AG | 12.07.2022 | Auskunft über Leitungsbestand Gas in Dorfstraße und Hinweis auf zu beachtende Schutzstreifenbreiten | |

| | | |
|---------------------|--|---|
| Gemeinde Poppendorf | Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 <i>Wohngebiet an der Dorfstraße</i> | Übersicht TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf (Unterlagen vom Mai 2022) |
|---------------------|--|---|

| | | |
|---|--|------------|
| Amt für Raumordnung und Landesplanung/RR Schreiben vom 24.06.2022 | | Reg.-Nr. 1 |
|---|--|------------|

Stellungnahme

auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:

- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Vorentwurf, Stand: Mai 2022)
- Begründung zum B-Plan (Vorentwurf, Stand: Mai 2022)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan:

1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von maximal 6 Einfamilienhäusern durch Verdichtung im Innenbereich (entlang der Dorfstraße, hinter der vorhandenen Wohnbebauung) vermittelt Festsetzung eines Reinen (für die Wohnbebauung in der zweiten Reihe) bzw. Allgemeinen Wohngebietes gemäß §§ 3/4 BauNVO im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereichs soll ca. 1,24 ha betragen, davon 0,55 ha WA und 0,61 ha WR.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Wohnbaufläche (W1) dar; dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

2. Beurteilungsgrundlagen

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohngebiet An der Dorfstraße“ der Gemeinde Poppendorf wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

Poppendorf ist als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes¹ (LEP-Programmsätze Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3)).

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für Teile des Gemeindegebiets ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend RREP-Programmsatz G 3.1.4 (1) und ein Vorrang- bzw. ein Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie (Rostock-Poppendorf/Poppendorf Nord entsprechend RREP-Programmsatz Z 4.3 (1)/G 4.3 (2)) dar.

Durch Letztere zählt Poppendorf gemäß LEP-Programmsatz Z 4.3.1 (3) gleichzeitig zu den Standorten für die Ansiedlung hafenauffiner Unternehmen, von denen Rostock- Poppendorf und Rostock-Mönchhagen entsprechend Programmsatz Z 4.3.1 (7) über eine Verkehrsstrasse bedarfsgerecht an den Seehafen Rostock anzu- binden sind, und an welchen raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen, die die Ansiedlung solcher Betriebe beeinträchtigen, auszuschließen sind.

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung neben den o. g. vor allem die folgenden LEP-/RREP-Programmsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neu- ausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)).

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentra- len Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Sied- lungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstu- fung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2 (2)) bzw. RREP MM/R (Programm- satz Z 4.1 (2)) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungs- flächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)).

Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind beste- hende bzw. nicht mehr vorhandene Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen.

Von der Eigenbedarfsregelung kann in den Stadt-Umland-Räumen in geeigneten Gemeinden unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Woh- nungsbauentwicklungskonzeptes des jeweiligen SUR abgewichen werden (LEP- Programmsatz Z 4.2 (3)).

Entsprechend LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungs- splittern zu vermeiden.

| | | |
|---|--|---|
| Gemeinde Poppendorf | Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 <i>Wohngebiet an der Dorfstraße</i> | Übersicht TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf (Unterlagen vom Mai 2022) |
| Amt für Raumordnung und Landesplanung/RR Schreiben vom 24.06.2022 | | Reg.-Nr. 1 |
| Stellungnahme | | |
| <p>3. Ergebnis der Prüfung</p> <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohngebiet An der Dorfstraße“ der Gemeinde Poppendorf ist nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Entsprechend der Ersten Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 im Kapitel Wohnentwicklung kann die Gemeinde Poppendorf im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 im Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ Wohnungsbauflächen für insgesamt 12 WE entwickeln.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohngebiet An der Dorfstraße“ werden Innenbereichsflächen des Gemeindehauptorts nachverdichtet, womit dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. dem RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, entsprochen wird. Die Nutzbarmachung eines innerörtlichen Flächenpotenzials zu Wohnzwecken wird deshalb vor dem Hintergrund der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie aus raumordnerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Die mit dem vorliegenden B-Plan in Aussicht genommenen, über die bisher gültige Eigenbedarfsregelung hinausgehenden Wohneinheiten werden allerdings auf die der Gemeinde noch zur Verfügung stehenden Kontingente anzurechnen sein.</p> <p>4. Sonstige Hinweise</p> <p>Ich möchte die Gelegenheit nutzen, um darauf hinzuweisen, dass gemäß Anzeig-Erlass² des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung die zuständigen Landesplanungsbehörden frühzeitig über alle raumbedeutsamen Planungen auf dem Dienstweg über den jeweiligen Landkreis zu unterrichten sind. Die Gemeinde Poppendorf wird deshalb gebeten, zukünftig entsprechend Erlass zu verfahren, und zunächst das Amt für Kreisentwicklung mit einer formellen Planungsanzeige zu beteiligen. Das AfRL RR wird sich dann in der Sache äußern, sobald im Haus eine Voreinschätzung der Planung aus kreislicher Sicht vorliegt.</p> | <p>Abwägungsergebnis</p> <p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und hat die in der Stellungnahme genannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung in die Begründung übernommen.</p> <p>Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die über die bisher gültige Eigenbedarfsregelung hinausgehenden Wohneinheiten auf die der Gemeinde noch zur Verfügung stehenden Kontingente anzurechnen sein werden.</p> <p>Die Gemeinde bedankt sich für den Hinweis und wird bei künftigen Verfahren zunächst das Amt für Kreisentwicklung mit einer formellen Planungsanzeige beteiligen.</p> | |

| | | | |
|--|--|--|------------|
| Gemeinde Poppendorf | Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 <i>Wohngebiet an der Dorfstraße</i> | Übersicht TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf (Unterlagen vom Mai 2022) | |
| Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung | | Schreiben vom 26.07.2022 | Reg.-Nr. 2 |
| Stellungnahme | | Abwägungsergebnis | |
| <p>durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum oben genannten Planentwurf (Stand: Mai 2022) abgegeben:</p> <p>Die Gemeinde Poppendorf beabsichtigt mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern zu schaffen. Es wird angestrebt in dem in Rede stehenden Geltungsbereich 6 Einfamilienhäuser zu errichten. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.</p> <p>1. Regionalplanung</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Vorentwurf folgendes anzumerken:</p> <p>Die Gemeinde Poppendorf gehört dem Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) an. Entsprechend sind für die Gemeinde neben den Festlegungen im RREP auch die Regelungen des SUR-Entwicklungsrahmens zu beachten.</p> <p>Mit der Fortschreibung des Kapitels Wohnentwicklung (2018) im SUR-ER wurden den Gemeinden zusätzliche Wohnbaukontingente für den Zeitraum 2017-2025 ermöglicht. Die Gemeinde Poppendorf kann danach für den Eigenbedarf 12 WE in Anspruch nehmen.</p> <p>Festzustellen ist, dass die Gemeinde mit dem mittlerweile rechtskräftigen B-Plan Nr. 3-2 (2022) für die Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf-Fasanenberg mit ca. 15 Wohngrundstücken die o.g. Kontingente bereits aufgebraucht hat. Mit der vorliegenden Planung behauptet die Gemeinde, keine freien Grundstücke in rechtskräftigen B-Plänen zur Verfügung zu haben. Dabei sollte die Gemeinde sich auch konkret zum aktuellen B-Plan Nr. 3-2 äußern.</p> <p>Grundsätzlich kann einer Innenentwicklung, wie mit der vorliegenden Planung verfolgt, gefolgt werden, da sie dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung entspricht. Der Bedarf an weiteren Wohnbauflächen, neben dem aktuellen B-Plan Nr. 3-2 und über den o.g. Eigenbedarfskontingenten hinaus, geht jedoch nicht aus der Begründung hervor. Hier sollte die Gemeinde noch konkreter werden.</p> | | <p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme.</p> <p>Die Begründung wurde dahingehend geändert, dass innerhalb des seit März 2022 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3-2 15 Wohngrundstücke vorhanden sind, auch wenn sie auf Grund der noch nicht erfolgten Erschließungsarbeiten erst mittelfristig verfügbar sein werden.</p> <p>In Kapitel 2.2 der Begründung wird die besondere Situation der Gemeinden Poppendorf mit hoher Arbeitsplatzdichte und positivem Pendlersaldo erläutert. Des weiteren wird die von der Gemeinde beschlossene Prioritätenliste bei der Vergabe der Grundstücke im Plangebiet des B3-2 erläutert, wonach Grundstücke zunächst nur an diejenigen veräußert werden, die ihren Arbeitsplatz in der Gemeinde Poppendorf haben. Erst wenn dieser Bedarf abgedeckt ist, gelten weitere Kriterien wie z.B. familiäre Bindungen zur Gemeinde.</p> <p>Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der mit der vorliegenden Planung beabsichtigten Innenentwicklung der Gemeinde grundsätzlich gefolgt werden kann. Mit der vorliegenden Planung wird insbesondere der langfristige Bedarf von Bauwilligen mit familiärer Bindung zur Gemeinde berücksichtigt. Eine Erläuterung dazu ist in Kapitel 2.2.</p> | |

| | | | |
|--|--|---|------------|
| Gemeinde Poppendorf | Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 <i>Wohngebiet an der Dorfstraße</i> | Übersicht TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf (Unterlagen vom Mai 2022) | |
| Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung | Schreiben vom 26.07.2022 | | Reg.-Nr. 2 |
| Stellungnahme | | Abwägungsergebnis | |
| <p>2. Festlegung über den unteren Bezugspunkt</p> <p>Gemäß der textlichen Festsetzung 1.4 ist der Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante Gebäude im Reinen Wohngebiet die Oberkante Gelände der jeweiligen von Bebauung freizuhaltenden Fläche an der Grenze zwischen Allgemeinem und Reinem Wohngebiet.</p> <p>Aus planungsrechtlicher Sicht wird die Festlegung über den unteren Bezugspunkt als zu unbestimmt bewertet. Der Gemeinde wird empfohlen, die Festsetzung zu überarbeiten. Hierzu gibt es aus planungsrechtlicher Sicht folgende Hinweise:</p> <p>„Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind bestimmte Anforderungen an die Bezugspunkte zu stellen, die allgemein wie folgt beschrieben werden können: Sie müssen bestimmt oder bestimmbar sein. Dazu gehört, dass die Bezugspunkte feste Bezugspunkte sind. Veränderungen, die die Geeignetheit der Bezugspunkte beeinträchtigen, dürfen nicht zu erwarten sein. Die Bezugspunkte müssen auch begrifflich eindeutig bestimmt oder bestimmbar sein. Nur unter diesen Voraussetzungen sind die Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhe praktikabel. (...)“</p> <p>Als untere Bezugspunkte der in Meter festzusetzenden Höhe sind u. a. zu nennen – unter Bezugnahme auf konkret Vorhandenes – die festgesetzte Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte, Gehweg, eingemessener Kanaldeckel), trigonometrische Punkte sowie – in einem weiteren Schritt konkret ermittelbar – die mittlere Höhe des Meeresspiegels, Meter über NN, sowie „über Gehweg“ (vgl. Nr. 2.8 der Anlage zur PlanZV). Bezüglich der Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen besteht ein Sachzusammenhang mit der Festsetzung der Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 iVm § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nach letzterer Vorschrift kann die Höhenlage baulicher Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese Festsetzung ist nicht identisch mit der Festsetzung der Bezugspunkte der Höhe baulicher Anlagen. Die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlage kann mit der Festsetzung der Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen und des Anschlusses der Grundstücke an die anbaufähigen Verkehrsflächen verbunden werden (...). An die festgesetzte Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche kann daher der (untere) Bezugspunkt der festzusetzenden Höhe baulicher Anlagen anknüpfen.“ (Quelle: EZBK/Söfker, 144. EL Oktober 2021, BauNVO § 18 Rn. 2a-3a)</p> | | <p>Die Festlegung des unteren Bezugspunktes wurde überarbeitet. Die festgelegte maximale Firsthöhe bezieht sich sowohl im <i>Allgemeinen</i> als auch im <i>Reinen Wohngebiet</i> auf die vorhandene Oberkante Gehweg im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.</p> | |

| | | | |
|---|--|--|------------|
| Gemeinde Poppendorf | Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 <i>Wohngebiet an der Dorfstraße</i> | Übersicht TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf (Unterlagen vom Mai 2022) | |
| Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung | Schreiben vom 26.07.2022 | | Reg.-Nr. 2 |
| Stellungnahme | | Abwägungsergebnis | |
| <p>3. Verfahrensvermerke</p> <p>Den Entwurfsunterlagen sind keine Verfahrensvermerke zu entnehmen. Diese sind noch vollständig beizufügen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und vom Bürgermeister zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nachweis der rechtskonformen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Sie können unter Umständen bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie daher eindeutig sein und dem vollständigen Verfahrensverlauf entsprechen.</p> <p>Des Weiteren wird auf folgende Verpflichtung hingewiesen:</p> <p>„In § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB wird angeordnet, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung auch in das Internet einzustellen ist. Zudem wird vorgesehen, dass die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegenden Unterlagen zusätzlich im Internet zu veröffentlichen sind (Artikel 6 Absatz 5 Satz 2 iVm Absatz 3 UVP-Richtlinie; vgl. auch Erwägungsgrund 18). Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind.</p> <p>Darüber hinaus sind sie über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Verpflichtung zur Einrichtung der zentralen Internetportale ergibt sich aus Artikel 6 Absatz 5 UVP-Richtlinie und wird durch das UVPG umgesetzt.“ (Quelle: EZBK/Krautzberger, 141. EL Februar 2021, BauGB § 4a Rn. 34)</p> | | <p>zu 3.:</p> <p>Die Gemeinde bedankt sich für den vorsorglichen Hinweis.</p> <p>Die Verfahrensvermerke sind der Entwurfsfassung beigelegt.</p> <p>Während der öffentlichen Auslegung werden die Unterlagen auch im Internet unter www.amtcarbaek.de/bekanntmachungen-nach-baugb-95.html der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Einstellung in das zentrale Internetportal des Landes wird durch das Amt Carbäk geprüft.</p> | |

| | | |
|---------------------|--|---|
| Gemeinde Poppendorf | Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 <i>Wohngebiet an der Dorfstraße</i> | Übersicht TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf (Unterlagen vom Mai 2022) |
|---------------------|--|---|

| | | | |
|---|--------------------------|---|------------|
| WWAV | Schreiben vom 20.06.2022 | | Reg.-Nr. 3 |
| Stellungnahme | | Abwägungsergebnis: | |
| <p>zum o. g. Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken.</p> <p>Folgende Hinweise sind zu beachten: Im Bereich des Bebauungsplangebietes besteht kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu verwerten.</p> <p>In der Dorfstraße liegen bereits eine Trinkwasserversorgungsleitung und ein Schmutzwassersammler. In der Anlage fügen wir den Bestand der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bei. Zum Anschluss des jeweiligen Grundstückes ist bei der Nordwasser GmbH der Antrag auf Anschluss- und Änderung von Grundstücksanschlüssen einzureichen. Der Anschluss an die wasserwirtschaftlichen Anlagen erfolgt nach Maßgabe der gültigen Satzungen. Zu beachten ist, dass in den privaten Zufahrtsstraßen kein öffentliches Trink- und Schmutzwassernetz errichtet wird.</p> | | <p>Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass im Bereich des Bebauungsplans kein öffentliches Niederschlagswassernetz vorhanden ist und das anfallende Niederschlagswasser nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz auf dem Grundstück zu versickern ist.</p> <p>Der Hinweis, dass in den privaten Zufahrten kein öffentliches Trink- und Schmutzwassernetz errichtet wird, wurde in die Begründung übernommen.</p> | |

| | | | |
|--|--|--|------------|
| Gemeinde Poppendorf | Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 <i>Wohngebiet an der Dorfstraße</i> | Übersicht TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf (Unterlagen vom Mai 2022) | |
| WBV Untere Warnow-Küste | Schreiben vom 06.04.2022 | | Reg.-Nr. 4 |
| Stellungnahme | | Abwägungsergebnis: | |
| <p>In o.g Gebiet des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer und keine Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes(WBV).</p> <p>Das Niederschlagwasser soll versickern bzw. in ein Gewässer eingeleitet werden. Dazu ist eine gesonderte Genehmigung der Unteren Wasserbehörde und die Zustimmung des WBV notwendig.</p> <p>Das Gewässer II. Ordnung Nr.: 28/2/3 befindet sich östlich der Dorfstraße (siehe Übersichtskarte).</p> <p>Im Anhang befindet sich unser Merkblatt, in dem weitere Informationen zum Gewässerrandstreifen, zu Arbeiten an Gewässern, Kreuzungen, Parallelverlegungen, Anpflanzungen und Einleitungen in Gewässer zu entnehmen sind.</p> <p>Die weitere Planung/Ausführung ist mit dem WBV abzustimmen. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> | | <p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme.</p> <p>Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Als Retentionsmöglichkeit wird festgesetzt, dass eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports im <i>Reinen Wohngebiet</i> mit begrünten Dachflächen herzustellen sind.</p> | |