

Gemeinde Poppendorf

Beschlussvorlage

BV/BAU/168/2022

öffentlich



B-Plan 6 Poppendorf für das "Wohngebiet an der Dorfstraße" Abwägungs- und Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> BEL/SG Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Marie Farclas	<i>Datum</i> 01.12.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Wohnumfeldausschusses Poppendorf (Vorberatung)	05.12.2022	Ö
Gemeindevertretung Poppendorf (Entscheidung)	16.01.2023	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.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 26.09.2022 bis zum 25.10.2022 stattgefunden. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet *an der Dorfstraße* berührt werden kann, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 28.09.2022 die Stellungnahmen zum Entwurf der Satzung und dem Entwurf der Begründung eingeholt.

Mit dem vorliegenden Beschluss werden die Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf sowie die Äußerung aus der Öffentlichkeit geprüft, um die Satzung über den Bebauungsplan Nr.6 *Wohngebiet an der Dorfstraße* in der vorliegenden Fassung zu beschließen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss öffentlich bekannt zu machen.

Mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung über den Bebauungsplan Nr.6 *Wohngebiet an der Dorfstraße* in Kraft.

Auswirkungen auf das Liegenschaftsamt:

Keine

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Poppendorf beschließt in ihrer Sitzung am 16.01.2023 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 6 Poppendorf für das „Wohngebiet an der Dorfstraße“ mit folgenden Punkten:

1. Die Gemeinde hat die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, die Stellungnahmen der Nachbargemeinden sowie die Äußerungen von Bürgern zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr.6 *Wohngebiet an der Dorfstraße* gemäß Abwägungsunterlage (Anlage 1) dokumentiert und mit dem darin dargestellten Ergebnis geprüft. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß §10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Poppendorf die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 *Wohngebiet an der Dorfstraße*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B): siehe Anlage 2
3. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplans Nr. 6 *Wohngebiet an der Dorfstraße* wird von der Gemeindevertretung der Gemeinde Poppendorf gebilligt: siehe Anlage 3

Finanzielle Auswirkungen

Keine. Die Kosten für das Aufstellungsverfahren trägt der Investor zu 100%.

Anlage/n

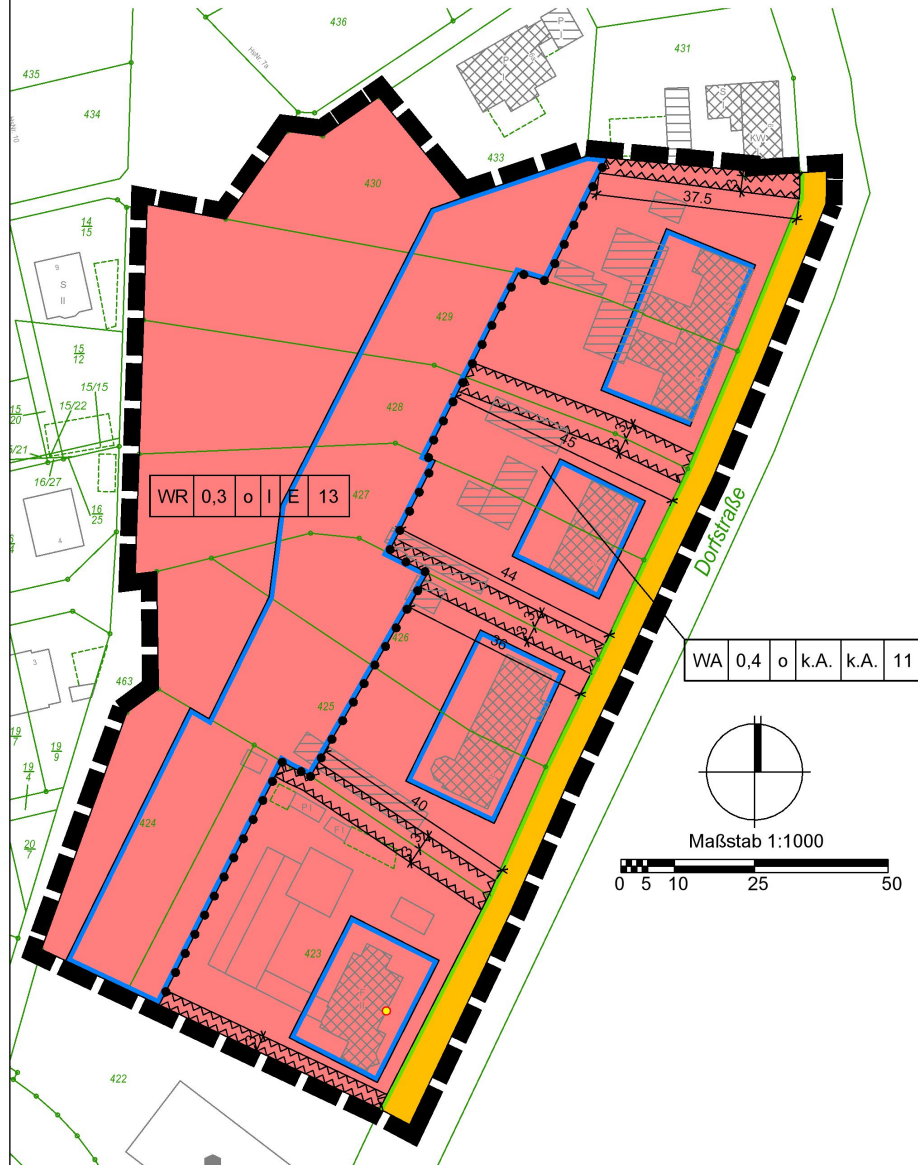
- 1 POP B6 ASB 2 PLZ (öffentlich)
- 2 POP B6 ASB 3 Begründung (öffentlich)
- 3 POP B6 ASB 1 Abwägung zum Entwurf (öffentlich)

SATZUNG DER GEMEINDE POPPENDORF

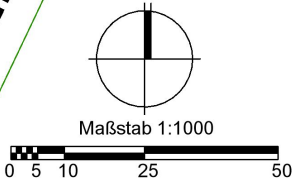
über den Bebauungsplan Nr. 6 *Wohngebiet an der Dorfstraße*

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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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



WA 0,4 o k.A. k.A. 11



Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Hausform	FH
WR 0,3 o I E 13					

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)
- Vermessungsmarke (hier Nivellementpunkt 2. Ordnung) (§ 9 Abs.6 BauGB i.V.m. GeoVermG M-V)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

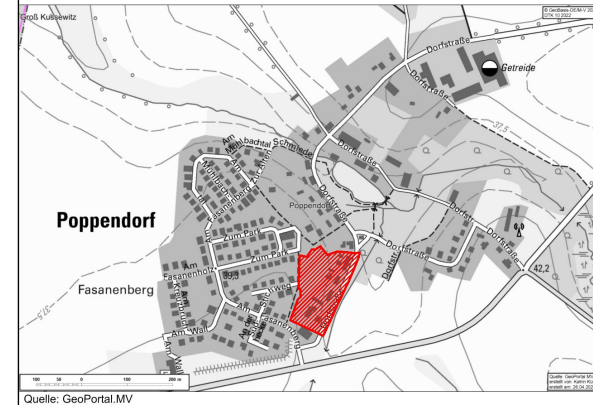
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung von Baugebieten (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Planzeichen ohne Normcharakter

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

TOP
Anlage 2
zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

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



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 zusammenfassender Erklärung zu den Umweltbelangen

Satzungsbeschluss am

Poppendorf

(Siegel)

Jörg Wallis
Bürgermeister

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 Beckeninhalte von 100 m³, Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² und ortsfeste Kinderspielgeräte (Schaukel, Sandkasten, Klettergeräte, Kinderspielhaus etc.).
 - 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
Betula pendula
Carpinus betula
Corylus columa
Quercus palustris
Quercus robur
Salix alba
Sorbus aucuparia

Bergahorn
Birke
Hainbuche
Baum-Hasel
Sumpf-Eiche
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Eberesche

KleinkronigeBäume

Acer campestre
Acer platanoides
Malus sylvestris
Prunus avium
Sorbus intermedia

Feld-Ahorn
Kugel-Ahorn
Holz-Apfel
Vogelkirsche
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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

D Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

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 16.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 29.08.2022 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 26.09.2022 bis zum 25.10.2022 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 und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Carbäk „Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk“ am 16.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 mit Schreiben vom 28.09.2022 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 Carbak „Mitteilungsblatt des Amtes Carbak“ 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.

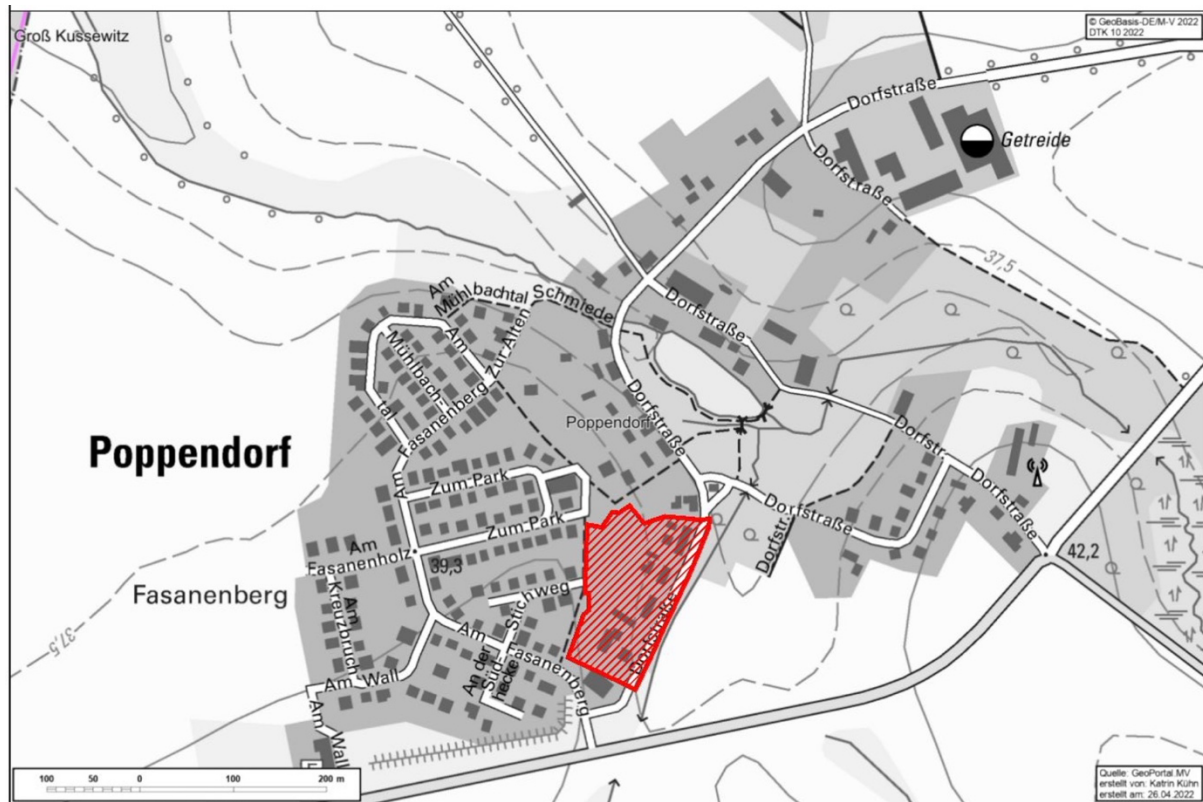
Poppendorf,

(Siegel)

Jörg Wallis
Bürgermeister

TOP

**Anlage 3
zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss**



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

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
4.3.	Verkehrerschließung	11
4.4.	Technische Infrastruktur	11
4.4.1	Trink-, Schmutz- und Löschwasser.....	11
4.4.3	Niederschlagswasser	12
4.5.	Bodenschutz	12
4.6.	Immissionsschutz	13
4.7.	Denkmalschutz	13
5.	Belange des Umweltschutzes.....	14
6.	Flächenzusammenstellung	15

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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

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)).

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

Von der Eigenbedarfsregelung kann in den Stadt-Umland-Räumen in geeigneten Gemeinden unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbauentwicklungskonzeptes 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	27.06.22
2	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.1 BauGB	06-07/22
3	Behandlung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	29.08.22
4	Bekanntmachung der Auslegung im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak (Nr.07-22)	16.09.2022
5	Öffentliche Auslegung	26.09.-25.10.22
6	Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.2 BauGB	09-10/22
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 Bauungsplans. 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 Bauungsplans.

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 Bauungsplan 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 Bauungsplan 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):

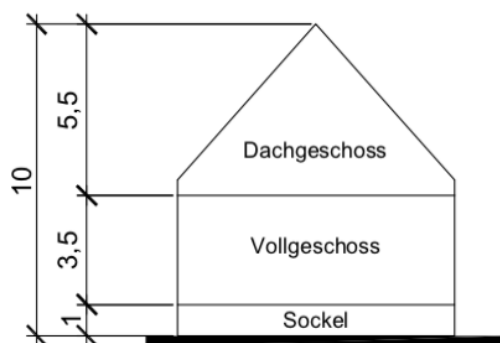


Abb. 1: Schematische Schnittdarstellung eines zulässigen Gebäudes

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 Drenpel 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 sowie ortsfeste Kinderspielgeräte 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, Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² und ortsfeste Kinderspielgeräte (z.B. Schaukel, Sandkasten, Klettergeräte, Kinderspielhaus).

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 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 planungsrechtlich 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. Bevor eine Bebauung in der zweiten Reihe realisiert werden kann, ist die Erschließung auch dinglich zu sichern, d.h. auf diesen Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Grundbuch einzutragen.

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

textliche Festsetzung:

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

4.3. 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.

Bevor eine Bebauung in der zweiten Reihe realisiert werden kann, ist die Erschließung dinglich zu sichern, d.h. auf den jeweiligen von Bebauung freizuhaltenen Flächen sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Grundbuch einzutragen. Da die Realisierung von Bebauung in der zweiten Reihe nur auf Initiative der jeweiligen Grundstückseigentümer erfolgen kann, steht der Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nichts im Wege.

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.

4.4. 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*.

4.4.1 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 freizuhalten Flächen) kein öffentliches Trink- und Schmutzwassernetz errichtet wird. Die Anlagen dort sind privat.

4.4.3 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.

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.*

4.5. 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:

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)

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

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.

Das StALU MM teilt in seiner Stellungnahme vom 19.10.2022 mit, dass keine bodenschutzrechtlichen Belange, die vom StALU MM zu vertreten sind, durch das Planvorhaben berührt werden.

4.6. Immissionsschutz

Laut Aussage des StALU MM sind in der Umgebung des Plangebiets folgende nach dem BImSchG genehmigungspflichtige Anlagen vorhanden:

	Entfernung vom Plangebiet:
- Agrar-Union GmbH Poppendorf & Co.KG:	500 m nordöstlich
- YARA GmbH & Co.KG:	780 m nordöstlich
- Windenergieanlagen der Energiepark Poppendorf GmbH & Co. Erste Betriebs KG	1.400 m nordöstlich bzw. 2.200 m östlich
- Windenergieanlagen der e.disnatur Erneuerbare Energie GmbH	1.800 m östlich

Die Anregung des StALU MM, im Sinne der Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Windenergieanlagen vorsorglich ein *Allgemeines Wohngebiet* anstelle des *Reinen Wohngebiets* festzusetzen, hat die Gemeinde geprüft. Planungswille der Gemeinde ist die Festsetzung eines *Reinen Wohngebiets* für die Bebauung in der zweiten Reihe. Auf Grund der Erschließungssituation können die in einem *Allgemeinen Wohngebiet* zulässigen Nutzungen in der zweiten Reihe zu nicht unerheblichen Nutzungskonflikten mit der vorhandenen Bebauung der ersten Reihe führen. Ein Ausschluss aller störenden, in einem *Allgemeinen Wohngebiet* allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen lässt sich nicht plausibel begründen und führt zwangsläufig zu einem *Reinen Wohngebiet*.

Zwischen dem Plangebiet und den angesprochenen Windenergieanlagen befindet sich Wohnbebauung im Innenbereich, die faktisch einem *Reinen Wohngebiet* entspricht. Auf Grund des größeren Abstands des Plangebiets zu den Windenergieanlagen im Vergleich zur vorhandenen Wohnbebauung sieht die Gemeinde die Entwicklungsmöglichkeiten der WEA nicht eingeschränkt und bleibt bei der Festsetzung eines *Reinen Wohngebiets*.

4.7. 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

TOP
Anlage 1
zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Übersicht zur Beteiligung von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit am Entwurf

Zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 (Arbeitsstand August 2022) wurden 28 Stellungnahmen angefordert. Es wurden 19 Stellungnahmen abgegeben.

Die Nachbargemeinden wurden um Stellungnahmen gebeten. Es wurden keine Bedenken geäußert.

Während der öffentlichen Auslegung ist 1 Äußerung aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Durch die Berücksichtigung der Hinweise ergeben sich Änderungen/Ergänzungen an der Planzeichnung und in der Begründung:

Teil A: Planzeichnung:

- nachrichtliche Übernahme eines Festpunktes des amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Teil B: Text:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 hinsichtlich der Zulässigkeit von ortsfesten Kinderspielgeräten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Begründung:

- Einfügung des Kapitels **4.6 Immissionsschutz** (Seite 13 der Begründung)

Gemeinde Poppendorf	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 <i>Wohngebiet an der Dorfstraße</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung am Entwurf/ öffentliche Auslegung
---------------------	--	--

	Behörde/TöB	Antwort vom	Kurzfassung Inhalt	Abwägung	siehe Seite
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung / Region Rostock	02.11.2022	raumordnerische Bedenken werden zurückgestellt		4-5
2	Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung/ Regionalplanung	14.10.2022	Planung kann gefolgt werden, weil – Innenentwicklung – aus Flächennutzungsplan entwickelt – Wohnbauflächenbedarf nachvollziehbar begründet		6
2a	Amt für Straßenbau und Verkehr	11.10.2022	keine Anregungen unter der Voraussetzung der Realisierung einer verkehrsgerechten Erschließung		
2b	Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde	04.10.2022	keine Bedenken, bodenschutzrechtlichen Hinweise sind bereits Bestandteil der Begründung und der Planzeichnung		
2c	Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde	14.10.2022	keine Bedenken		
2d	Untere Immissionsschutzbehörde	10.10.2022	keine Bedenken		
2e	Umweltamt, Untere Wasserbehörde	04.10.2022	keine Bedenken		
2f	Untere Denkmalschutzbehörde	29.09.2022	Bodendenkmale innerhalb des Plangebiets derzeit nicht bekannt, Hinweise zum Umgang mit eventuellen Funden		
3	LAIv	26.09.2022	Hinweis auf gesetzlich geschützten Festpunkt im Plangebiet	nachrichtliche Übernahme in Planzeichnung	
4	Landesforst Forstamt Billenhagen	08.11.2022	forstbehördliche Belange sind nicht betroffen		

Gemeinde Poppendorf		Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 <i>Wohngebiet an der Dorfstraße</i>		Übersicht TÖB-Beteiligung am Entwurf/ öffentliche Auslegung	
	Behörde/TöB	Antwort vom	Kurzfassung Inhalt	Abwägung	siehe Seite
5	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	19.10.2022	<ul style="list-style-type: none"> – keine Betroffenheit von Ver- und Entsorgungsanlagen sowie von wasserwirtschaftlichen Anlagen – keine Berührung bodenschutzrechtlicher Belange – Hinweise auf Anlagen, die nach BImSchG betroffen sind: – Agrar Union GmbH Poppendorf & Co KG (Getreideschüttgasse, ca. 500 m nordöstlich) – YARA GmbH (Düngemittelwerk, ca. 780 m nordöstlich) – Hinweis auf Windenergieanlagen und Empfehlung, kein <i>Reines Wohngebiet</i> festzusetzen 		7-8
6	Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“	24.10.2022	kein Gewässer und keine wasserwirtschaftlichen Anlagen im Plangebiet; Sollten Teile des Niederschlagswassers in das angrenzende Gewässer 28/2/3 eingeleitet werden, ist ein hydraulischer Nachweis erforderlich.		9
7	WWAV	21.10.2022	Verweis auf Stellungnahme vom 20.06.2022 zum Vorentwurf		
8	Nordwasser				
9	Stadtwerke Rostock AG	21.10.2022	Erdgasnetz vorhanden; keine Bedenken gegen die Planung Anschluss der geplanten Bebauung möglich		
10	e.dis Netz GmbH				
11	50Hertz Transmission GmbH	29.09.2022	keine Anlagen im Plangebiet vorhanden		
12	HanseGas GmbH				
13	GDMcom	28.09.2022	<ul style="list-style-type: none"> – keine Anlagen vorhanden – keine Einwände gegen Planung 		

Gemeinde Poppendorf	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 <i>Wohngebiet an der Dorfstraße</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung am Entwurf/ öffentliche Auslegung
---------------------	--	--

	Behörde/TöB	Antwort vom	Kurzfassung Inhalt	Abwägung	siehe Seite
14	Deutsche Telekom Technik GmbH	11.10.2022	<ul style="list-style-type: none"> – keine Einwände; – Telekommunikationslinien im Plangebiet vorhanden; – telekommunikationstechnische Erschließung des Plangebiets erfordert Erweiterung des Telekommunikationsnetzes; – Entscheidung über Ausbau erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit 		
15	Vodafone Kabel Deutschland GmbH				
16	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG				
17	DFMG Deutsche Funkturm GmbH				
18	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern				
19	Industrie- und Handelskammer Rostock				
20	Global Connect Netz GmbH				
21	Deutsche Glasfaser	14.11.2022	aktuell sind keine Anlagen im Plangebiet vorhanden		
22	YARA GmbH & Co. KG	27.09.2022	keine Einwände		

Öffentlichkeit		Adresse		
Ö1	██████████	18.10.2022	per e-mail ██████████	10

Gemeinde Poppendorf	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 <i>Wohngebiet an der Dorfstraße</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung am Entwurf/ öffentliche Auslegung	
Amt für Raumordnung und Landesplanung/RR Schreiben vom 02.11.2022		Reg.-Nr. 1	
Stellungnahme		Abwägungsergebnis	
<p>auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Entwurf, Stand: August 2022) - Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand: August 2022) <p>ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan:</p> <p>1. Planungsinhalt</p> <p>Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von maximal 6 Einfamilienhäusern durch Verdichtung im Innenbereich (entlang der Dorfstraße, hinter der vorhandenen Wohnbebauung) vermittelt durch Festsetzung eines Reinen (für die Wohnbebauung in der zweiten Reihe) bzw. Allgemeinen Wohngebietes gemäß §§ 3/4 BauNVO im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB.</p> <p>Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereichs soll ca. 1,24 ha betragen, davon 0,55 ha WA und 0,61 ha WR.</p> <p>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.</p> <p>2. Beurteilungsgrundlagen</p> <p>Der Entwurf 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</p>		<p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme.</p>	

Gemeinde Poppendorf	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 <i>Wohngebiet an der Dorfstraße</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung am Entwurf/ öffentliche Auslegung
---------------------	--	--

Amt für Raumordnung und Landesplanung/RR Schreiben vom 02.11.2022		Reg.-Nr. 1
---	--	------------

Stellungnahme	Abwägungsergebnis
---------------	-------------------

<p>2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.</p> <p>3. Ergebnis der Prüfung</p> <p>Die Gemeinde Poppendorf hat das ihr entsprechend der Ersten Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 im Kapitel Wohnentwicklung im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 zustehende Entwicklungskontingent mit der Aufstellung des B-Planes 3 – 2 „Erweiterung Fasanenberg“ bereits aufgebraucht.</p> <p>Meine bezüglich einer Vereinbarkeit mit den regionalplanerischen Vorgaben des Entwicklungsrahmens bestehenden raumordnerischen Bedenken stelle ich im konkreten Einzelfall jedoch zurück, da</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Gemeinde als Gewerbe- und Industriestandort eine besondere Funktion erfüllt und die Grundstücke im B-Plan 3 - 2 vorzugsweise an Bauwillige veräußert werden, die ihren Arbeitsplatz in der Gemeinde haben, 2. die Bebauung auf Grundstücken im vorliegenden B-Plan 6 voraussichtlich über einen längerfristigen Zeitraum erfolgt, 3. die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 an einem städtebaulich gut integrierten Standort erfolgt. <p>Es werden keine neuen Außenbereichs- sondern Flächen innerhalb der Siedlungsstruktur des Ortsteils genutzt, deren umgebende Bebauung bereits durch vorhandene Einfamilienhäuser geprägt ist, womit auch dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. dem RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, entsprochen wird.</p> <p>Die über das abgestimmte Entwicklungskontingent hinausgehende Wohnbauentwicklung (6 WE) wird auf das für den gesamten SUR angesetzte Kontingent von 200 WE nach Leitlinie 1.3 des SUR-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 angerechnet.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 6 ist im Amt unter der ROK-Nr. 2_038/22 erfasst.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die bezüglich einer Vereinbarkeit mit den regionalplanerischen Vorgaben des Entwicklungsrahmens bestehenden raumordnerischen Bedenken von Seiten des Amtes für Raumordnung zurückgestellt werden.</p> <p>Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass die über das abgestimmte Entwicklungskontingent hinausgehende Wohnbauentwicklung in Höhe von 6 WE auf das für den gesamten Stadt-Umland-Raum (SUR) angesetzte Kontingent von 200 WE nach Leitlinie 1.3 des SUR-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 angerechnet wird.</p>
---	---

Gemeinde Poppendorf	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 <i>Wohngebiet an der Dorfstraße</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung am Entwurf/ öffentliche Auslegung
---------------------	--	--

Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung	Schreiben vom 14.10.2022	Reg.-Nr. 2
<p>Stellungnahme</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Entwurf folgendes anzumerken:</p> <p>In unserer Stellungnahme zum Vorentwurf haben wir darauf hingewiesen, 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 Kontingente gemäß SUR-ER (Fortschreibung Wohnbauentwicklung) bereits aufgebraucht hat. Die Gemeinde wurde gebeten, auf den weiteren Bedarf an Wohnbauflächen konkreter einzugehen.</p> <p>Die Gemeinde hat nun in der vorliegenden Planung auch den B-Plan Nr. 3-2 mit betrachtet und den darüber hinaus gehenden Bedarf an Wohnbauflächen nachvollziehbar begründet.</p> <p>Die Planung entspricht einer Innenentwicklung; dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung wird damit gefolgt. Im wirksamen F-Plan der Gemeinde wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird der B-Plan aus dem F-Plan entwickelt.</p> <p>Der Planung kann daher gefolgt werden.</p>		<p>Abwägungsergebnis</p> <p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und nimmt zur Kenntnis, dass der mit der vorliegenden Planung beabsichtigten Innenentwicklung der Gemeinde grundsätzlich gefolgt werden kann und die über das bereits ausgeschöpfte Kontingent gemäß SUR-ER (Fortschreibung Wohnbauentwicklung) hinausgehende Wohnbauflächenentwicklung nachvollziehbar begründet ist.</p>
<p>2. Erschließung</p> <p>Laut Satzungsbegründung der Gemeinde (Punkt 4.5.) grenzt das Plangebiet 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 freizuhaltende Flächen festgesetzt, die jeweils eine 3 m breite Zufahrt ermöglichen.</p> <p>Der Gemeinde wird empfohlen, die Erschließung für das WR entsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen. Die Erschließung ist damit eindeutig geregelt. Sollte auf diese Festsetzung verzichtet werden, ist die Erschließung über eine dingliche Sicherung zu regeln.</p>		<p>Die Gemeinde hat die Empfehlung, für die Erschließung des <i>Reinen Wohngebiets (WR)</i> Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festzusetzen, geprüft und bleibt dabei, für die Erschließung des <i>WR</i> entsprechende von Bebauung freizuhaltende Flächen festzusetzen. Auf diesen Flächen ist bei Realisierung von Bebauung in der zweiten Reihe ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) im Grundbuch einzutragen.</p> <p>Da die Realisierung von Bebauung in der zweiten Reihe nur auf Initiative der jeweiligen Grundstückseigentümer erfolgen kann, steht der Sicherung der GFL nichts im Wege.</p>

Gemeinde Poppendorf	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 <i>Wohngebiet an der Dorfstraße</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung am Entwurf/ öffentliche Auslegung
---------------------	--	--

StALU MM	Schreiben vom 19.10.2022		Reg.-Nr. 5
----------	--------------------------	--	------------

Stellungnahme	Abwägungsergebnis:
---------------	--------------------

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zu oben genanntem Vorhaben folgende Stellungnahme ab:

Wasserwirtschaft

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wasserwirtschaftliche Anlagen, die sich im Zuständigkeitsbereich des StALU MM befinden, sind nicht betroffen. Das Gleiche gilt für Gewässer I. Ordnung.

Mögliche Maßnahmen am/ im Vorhabengebiet befindlichen Gewässer II. Ordnung sind mit dem unterhaltungspflichtigen Wasser und Bodenverband (WBV) sowie der hier zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen.

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Eventuell Forderungen, welche sich auf die Einhaltung der Vorgaben nach den §§ 27 und 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Lage des Vorhabens zu dem nach WRRL berichtspflichtigen Wasserkörper ergeben, sind zuständigkeitshalber mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock zu klären.

Bodenschutz

Bodenschutzrechtliche Belange, die durch das StALU MM zu vertreten sind, werden nicht berührt.

Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen sowie die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zuständig. Die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock ist daher einzuholen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig.

Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und nimmt zur Kenntnis, dass weder Ver- und Entsorgungsanlagen sowie wasserwirtschaftliche Anlagen, die sich im Zuständigkeitsbereich des StALU MM befinden, noch Gewässer I. Ordnung von der Planung betroffen sind.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass bodenschutzrechtliche Belange, die durch das StALU MM zu vertreten sind, nicht berührt werden.

Die Untere Bodenschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Hinweise zum Umgang mit Überschussboden sind Bestandteil von Teil B der Satzung.

Gemeinde Poppendorf	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 <i>Wohngebiet an der Dorfstraße</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung am Entwurf/ öffentliche Auslegung	
StALU MM	Schreiben vom 19.10.2022	Reg.-Nr. 5	
Stellungnahme		Abwägungsergebnis:	
<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Hinsichtlich des vorbezeichneten Vorhabens möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen in einem Umkreis von einem Kilometer zum Vorhaben hinweisen:</p> <p>Die Agrar Union GmbH Poppendorf & Co. KG betreibt in einer Entfernung von ca. 500 m nordöstlich eine Getreideschüttgasse (Gemarkung Poppendorf, Flur 1, Flurstück 53/2).</p> <p>Weiterhin betreibt die YARA GmbH & Co. KG ab einer Entfernung von 780 m nordöstlich zum Vorhabenstandort ein Düngemittelwerk, welches einen Betriebsbereich der oberen Klasse i.S.d. Störfallverordnung (12. BImSchV) darstellt. Für den Betriebsbereich wurde ein angemessener Sicherheitsabstand nach KAS 18 von 550 m ermittelt.</p> <p>In einer Entfernung von ca. 1.400 m nordöstlich und ca. 2.200 m östlich betreibt die Energiepark Poppendorf GmbH & Co. Erste Betriebs KG zwei Windenergieanlagen (WEA) mit einer Gesamthöhe von 143,5 m (Gemarkung Poppendorf, Flur 1, Flurstück 258/4 und Gemarkung Bussewitz, Flur 1, Flurstück 87/5) und die e.disnatur Erneuerbare Energien GmbH in einer Entfernung ab 1.800 m östlich zwei WEA mit einer Gesamthöhe von 141,2 m (Gemarkung Bussewitz, Flur 1, 87/5).</p> <p>Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Luftschadstoffe sowie Schall, Staub und Gerüche innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können. Zudem kann es durch die WEA zu Schattenwurf innerhalb der gesetzliche Grenzwerte kommen.</p> <p>In Bezug auf die Ausweisung als reines Wohngebiet bittet das StALU MM um Prüfung der Einstufung und regt an, dass im Sinne der Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden BImSchG-Anlagen (WEA) vorsorglich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, sofern sich nicht bereits festgesetzt reine Wohngebiete in östlicher Richtung (näher zu den WEA) befinden.</p> <p>Seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg bestehen zum Vorhaben keine immissionsschutz- bzw. abfallrechtlichen Bedenken.</p> <p>Weitere vom StALU MM zu vertretenden Belange sind nicht betroffen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.</p>		<p>Die Anregung des StALU MM, im Sinne der Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Windenergieanlagen (WEA) östlich und nordöstlich des Plangebiets vorsorglich ein <i>Allgemeines Wohngebiet</i> anstelle des <i>Reinen Wohngebiets</i> festzusetzen, hat die Gemeinde geprüft.</p> <p>Die Festsetzung eines <i>Reinen Wohngebiets</i> für die Bebauung in der zweiten Reihe ist Planungswille der Gemeinde. Auf Grund der Erschließungssituation können die in einem <i>Allgemeinen Wohngebiet</i> zulässigen Nutzungen in der zweiten Reihe zu nicht unerheblichen Nutzungskonflikten mit der vorhandenen Bebauung der ersten Reihe führen. Ein Ausschluss aller störenden, in einem <i>Allgemeinen Wohngebiet</i> allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen lässt sich nicht plausibel begründen und führt zwangsläufig zu einem <i>Reinen Wohngebiet</i>.</p> <p>Aus der im Genehmigungsverfahren für die Errichtung der WEA durchgeführten Schallberechnung ist zu entnehmen, dass an dem im Plangebiet liegenden beispielhaften Immissionsort C (Dorfstraße 6) die Immissionsrichtwerte für <i>Reine Wohngebiete</i> für den Tagzeitraum eingehalten und für den Nachtzeitraum um 2,5 dB(A) überschritten werden.</p> <p>Zwischen dem Plangebiet und den angesprochenen Windenergieanlagen befindet sich Wohnbebauung im Innenbereich, die faktisch als <i>Reines Wohngebiet</i> anzusehen ist. Auf Grund des größeren Abstands des Plangebiets zu den Windenergieanlagen im Vergleich zur bereits vorhandenen Wohnbebauung sieht die Gemeinde die Entwicklungsmöglichkeiten der WEA durch die Ausweisung eines <i>Reinen Wohngebiets</i> im Plangeltungsbereich des B-Plans Nr.6 nicht eingeschränkt und hält an der Festsetzung eines <i>Reinen Wohngebiets</i> fest.</p>	

Gemeinde Poppendorf	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 <i>Wohngebiet an der Dorfstraße</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung am Entwurf/ öffentliche Auslegung	
WBV Untere Warnow-Küste	Schreiben vom 24.10.2022		Reg.-Nr. 6
Stellungnahme		Abwägungsergebnis:	
<p>im Bereich des o.g. B-Plangebietes befindet sich kein Gewässer und auch keine wasserwirtschaftliche Anlage des WBV. Sollen allerdings Teile des Niederschlagswassers in das angrenzende Gewässer 28/2/3 eingeleitet werden, ist ein hydraulischer Nachweis zu erbringen um sicher zu stellen, dass das Gewässer die hinzukommenden Niederschlagsmengen aufnehmen und auch ableiten kann.</p> <p>Die weitere Planung ist mit dem WBV abzustimmen. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>		<p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme. Es ist nicht vorgesehen, Teile des anfallenden Niederschlagswassers in das angrenzende Gewässer einzuleiten. Eine durchgeführte Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass eine mäßige Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Die gemäß DWA-A 138 erforderliche Mächtigkeit des Sickerraums von mindestens 1,0 m ist im untersuchten Baufeld überwiegend erfüllt. Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung, dass eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports im <i>Reinen Wohngebiet</i> mit begrünten Dachflächen herzustellen sind. Damit werden dezentrale Retentionsmöglichkeiten geschaffen.</p>	

Gemeinde Poppendorf	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 <i>Wohngebiet an der Dorfstraße</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung am Entwurf/ öffentliche Auslegung	
Äußerung der Öffentlichkeit	mail vom 18.10.2022		Reg.-Nr. Ö1
<p>wir erlauben uns eine Anregung zu den Entwürfen der o.g. Auslegung mitzuteilen.</p> <p>Nach Durchsicht und Prüfung der Formulierung: <i>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 Gartenschwimmbecken mit einem maximalen Beckeninhalt von 100 m³ und Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von 20 m².</i></p> <p><u>Wir bitten um Prüfung, ob zusätzlich mit aufgenommen werden kann: Spieltürme, Schaukeln, Sandkästen, Klettergeräte, Kinderspielhäuser (max. Grundfläche von 20m²) sind ebenfalls zulässig.</u></p> <p>Für weitere Rückfragen und Abstimmungen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.</p>		<p>Abwägungsergebnis:</p> <p>Die Gemeinde hat die Anregung geprüft und die textliche Festsetzung Nr. 2.1 folgendermaßen ergänzt:</p> <p>textl. Festsetzung Nr. 2.1: Im <i>Reinen Wohngebiet</i> 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.</p> <p>Davon ausgenommen sind Gartenschwimmbecken mit einem maximalen Beckeninhalt von 100 m³, Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² und ortsfeste Kinderspielgeräte (Schaukel, Sandkasten, Klettergeräte, Kinderspielhaus etc.).</p>	