



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV/BAU/568/2021 Status: öffentlich Az. (intern): angelegt am: 22.09.2021 Wiedervorlage:
Aufstellungsverfahren B-Plan 3-2 der Gemeinde Poppendorf - Einbeziehung weiterer Flächen	
BEL/SG Bauamt Frau Farclas	TOP: _____
Beratungsfolge: Ö 04.10.2021 Gemeindevertretung Poppendorf	

Sachverhalt/Problemstellung:

Bereits im Jahr 2016 hat die Gemeinde Poppendorf den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3-2 der Gemeinde Poppendorf für die Gebietserweiterung des Wohngebiets Poppendorf-Fasanenberg gefasst. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange musste seinerzeit die ursprüngliche Planung, welche eine bebaubare Fläche von 1,8 ha (ca. 30 WE) vorsah, aufgrund der Festlegungen im RREP MM/R und SUR-ER, welche eine Eigenentwicklung von 3 % des Wohnungsbestandes regelten, auf ca. 0,9 ha (ca. 15 WE) reduziert werden. Im weiteren Planverfahren gab es weitere Hindernisse von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde, welche ihre Zustimmung zur Planung nicht erteilt hat, da der erforderliche Ausgleich für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft nicht gesichert ist. Hier ist jedoch angedacht, den erforderlichen Ausgleich mittels Ökopunkte käuflich zu erwerben.

Eine weitere Verzögerung des Bauleitplanverfahrens ergab sich durch den Wegbruch des Planungsbüros TÜV Nord GmbH, welches aufgrund von personellen Engpässen den Vertrag mit der Gemeinde Poppendorf nicht mehr erfüllen konnte. Die weitere Planung wurde dann an das Planungsbüro Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. Reinhard Böhm vergeben.

Zwischenzeitlich gab es aufgrund des demografischen Wandels der letzten Jahre neue Entwicklungen im Zuge der Raumbewertung (Monitoring), durch welche das Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ neu betrachtet und bewertet wurde. Die bisher bestehende RREP-Regelung sah hier einen Bezug zum Bestand an Wohneinheiten vor. Die neue Betrachtung sieht nun jedoch die Ermittlung des Grundbedarfs im Verhältnis zur Einwohnerzahl vor. Da in den Umlandgemeinden in den letzten Jahren in größerem Umfang Zuzug generiert wurde, der seine Begründung nicht zuletzt auch in der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt im Raum Rostock findet, können weitere kommunale Planungsabsichten nunmehr die im RREP dargestellten Richtwerte, hier Eigenentwicklung von 3%, in begründeten Ausnahmefällen überschreiten.

Betreffend des B-Plans Nr. 3-2 der Gemeinde Poppendorf erfolgte eine enge Abstimmung dem Planungsverband Region Rostock, welcher eine Erweiterung des B-Plans um weitere 12 Grundstücke unter der Voraussetzung zustimmt, dass der Zuzug im engen Zusammenhang mit neuen Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet steht. Diese Voraussetzung kann die Gemeinde mit dem neu geplanten Poppendorfer-Technologie-Zentrum (PTZ), aber auch mit dem bereits vorhandenen Düngemittelwerk der YARA GmbH & Co.KG erfüllen.

Vor diesem Hintergrund soll die Planung des B-Plans Nr. 3-2 nun um weitere 12 Grundstücke erweitert werden. Um die Einhaltung der Bedingung von Seiten des Planungsverbands Region Rostock zu gewährleisten, wurde vom Bauausschuss vorgeschlagen, die Flächen des B-Plans Nr. 3-2 mittels Prioritätenliste zu vermarkten.

Die Gemeindevertretung wird um Zustimmung gebeten.

Finanzielle Auswirkungen:

Der aktuelle Planungsauftrag wurde erteilt zu einem Honorar in Höhe von 7.656,94 € brutto. Durch die Einbeziehung weiterer Flächen ist mit zusätzlichen Planungskosten zu rechnen, schätzungsweise rund 10.000,00 € brutto. Ein Nachtragsangebot muss zunächst abgefordert werden. Hinzu kommen ggf. weitere Kosten für Vermessung.

Im TH 2 stehen im aktuellen Haushaltsjahr 2021 auf dem Produktkonto 51100.5625500 noch finanzielle Mittel in Höhe von 28.313,82 € zur Verfügung. Entstehende Reste können in das nächste Haushaltsjahr übertragen werden. Für den B-Plan Nr. 3-2 wurden für das kommende Haushaltsjahr 2022 nochmals 20.000,00 € eingeplant, sodass die Mehrkosten für die Erweiterungsfläche des B-Plans gedeckt sein dürften.

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:

Keine.

Beschlussvorschlag 1:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Poppendorf beschließt in ihrer Sitzung am 04.10.2021 das laufende Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 3-2 der Gemeinde Poppendorf von derzeit 15 WE, gemäß Einigung mit dem Planungsverband Region Rostock, um weitere 12 WE zu erweitern.

Das Amt wird beauftrag ein entsprechendes Nachtragsangebot vom Planungsbüro (Dipl.-Ing. R. Böhm) abzufordern. Der Bürgermeister und seine Stellvertreter werden ermächtigt, die Nachtragsvereinbarung zu unterzeichnen.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

__ Ja - Stimmen __ Nein - Stimmen __ Stimmenthaltung(en)

Beschlussvorschlag 2:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Poppendorf beschließt in ihrer Sitzung am 04.10.2021, dass die Vermarktung der Wohnbauflächen des B-Plan-Gebietes Nr. 3-2 mittels Kriterienkatalog erfolgen soll. Folgende Kriterien werden festgelegt:

1. Arbeitsplatz in der Gemeinde
2. Kinder
3. Familiäre Bindung zur Gemeinde Poppendorf
4. Vereinsaktivitäten
5. Feuerwehraktivitäten
6. Anmeldedatum

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlagen:

Auszug BA v. 13.09.2021, Übersichtsblatt Ursprungsplanung 2017, Entwurf Planung 2021 (alter Stand)

Abstimmungsergebnis:

__ Ja - Stimmen __ Nein - Stimmen __ Stimmenthaltung(en)

Sichtvermerk / Datum

i.A. _____
Sachbearbeitung

i.A. _____
Amtsleiter

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Haushalt und Finanzen**

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Liegenschaftsamt**

Hinweis: Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist Bestandteil der Beschlussfassung.



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV/BAU/568/2021 Status: öffentlich Az. (intern): angelegt am: 22.09.2021 Wiedervorlage:
Aufstellungsverfahren B-Plan 3-2 der Gemeinde Poppendorf - Einbeziehung weiterer Flächen	
BEL/SG Bauamt Frau Farclas	TOP: _____
Beratungsfolge: Ö 04.10.2021 Gemeindevertretung Poppendorf	

Sachverhalt/Problemstellung:

Bereits im Jahr 2016 hat die Gemeinde Poppendorf den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3-2 der Gemeinde Poppendorf für die Gebietserweiterung des Wohngebiets Poppendorf-Fasanenberg gefasst. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange musste seinerzeit die ursprüngliche Planung, welche eine bebaubare Fläche von 1,8 ha (ca. 30 WE) vorsah, aufgrund der Festlegungen im RREP MM/R und SUR-ER, welche eine Eigenentwicklung von 3 % des Wohnungsbestandes regelten, auf ca. 0,9 ha (ca. 15 WE) reduziert werden. Im weiteren Planverfahren gab es weitere Hindernisse von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde, welche ihre Zustimmung zur Planung nicht erteilt hat, da der erforderliche Ausgleich für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft nicht gesichert ist. Hier ist jedoch angedacht, den erforderlichen Ausgleich mittels Ökopunkte käuflich zu erwerben.

Eine weitere Verzögerung des Bauleitplanverfahrens ergab sich durch den Wegbruch des Planungsbüros TÜV Nord GmbH, welches aufgrund von personellen Engpässen den Vertrag mit der Gemeinde Poppendorf nicht mehr erfüllen konnte. Die weitere Planung wurde dann an das Planungsbüro Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. Reinhard Böhm vergeben.

Zwischenzeitlich gab es aufgrund des demografischen Wandels der letzten Jahre neue Entwicklungen im Zuge der Raumbeobachtung (Monitoring), durch welche das Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ neu betrachtet und bewertet wurde. Die bisher bestehende RREP-Regelung sah hier einen Bezug zum Bestand an Wohneinheiten vor. Die neue Betrachtung sieht nun jedoch die Ermittlung des Grundbedarfs im Verhältnis zur Einwohnerzahl vor. Da in den Umlandgemeinden in den letzten Jahren in größerem Umfang Zuzug generiert wurde, der seine Begründung nicht zuletzt auch in der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt im Raum Rostock findet, können weitere kommunale Planungsabsichten nunmehr die im RREP dargestellten Richtwerte, hier Eigenentwicklung von 3%, in begründeten Ausnahmefällen überschreiten.

Betreffend des B-Plans Nr. 3-2 der Gemeinde Poppendorf erfolgte eine enge Abstimmung dem Planungsverband Region Rostock, welcher eine Erweiterung des B-Plans um weitere 12 Grundstücke unter der Voraussetzung zustimmt, dass der Zuzug im engen Zusammenhang mit neuen Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet steht. Diese Voraussetzung kann die Gemeinde mit dem neu geplanten Poppendorfer-Technologie-Zentrum (PTZ), aber auch mit dem bereits vorhandenen Düngemittelwerk der YARA GmbH & Co.KG erfüllen.

Vor diesem Hintergrund soll die Planung des B-Plans Nr. 3-2 nun um weitere 12 Grundstücke erweitert werden. Um die Einhaltung der Bedingung von Seiten des Planungsverbands Region Rostock zu gewährleisten, wurde vom Bauausschuss vorgeschlagen, die Flächen des B-Plans Nr. 3-2 mittels Prioritätenliste zu vermarkten.

Die Gemeindevertretung wird um Zustimmung gebeten.

Finanzielle Auswirkungen:

Der aktuelle Planungsauftrag wurde erteilt zu einem Honorar in Höhe von 7.656,94 € brutto. Durch die Einbeziehung weiterer Flächen ist mit zusätzlichen Planungskosten zu rechnen, schätzungsweise rund 10.000,00 € brutto. Ein Nachtragsangebot muss zunächst abgefordert werden. Hinzu kommen ggf. weitere Kosten für Vermessung.

Im TH 2 stehen im aktuellen Haushaltsjahr 2021 auf dem Produktkonto 51100.5625500 noch finanzielle Mittel in Höhe von 28.313,82 € zur Verfügung. Entstehende Reste können in das nächste Haushaltsjahr übertragen werden. Für den B-Plan Nr. 3-2 wurden für das kommende Haushaltsjahr 2022 nochmals 20.000,00 € eingeplant, sodass die Mehrkosten für die Erweiterungsfläche des B-Plans gedeckt sein dürften.

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:

Keine.

Beschlussvorschlag 1:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Poppendorf beschließt in ihrer Sitzung am 04.10.2021 das laufende Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 3-2 der Gemeinde Poppendorf von derzeit 15 WE, gemäß Einigung mit dem Planungsverband Region Rostock, um weitere 12 WE zu erweitern.

Das Amt wird beauftragt ein entsprechendes Nachtragsangebot vom Planungsbüro (Dipl.-Ing. R. Böhm) abzufordern. Der Bürgermeister und seine Stellvertreter werden ermächtigt, die Nachtragsvereinbarung zu unterzeichnen.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

___ Ja - Stimmen ___ Nein - Stimmen ___ Stimmenthaltung(en)

Beschlussvorschlag 2:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Poppendorf beschließt in ihrer Sitzung am 04.10.2021, dass die Vermarktung der Wohnbauflächen des B-Plan-Gebietes Nr. 3-2 mittels Kriterienkatalog erfolgen soll. Folgende Kriterien werden festgelegt:

1. Arbeitsplatz in der Gemeinde
2. Kinder
3. Familiäre Bindung zur Gemeinde Poppendorf
4. Vereinsaktivitäten
5. Feuerwehraktivitäten
6. Anmeldedatum

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlagen:

Auszug BA v. 13.09.2021, Übersichtsblatt Ursprungsplanung 2017, Entwurf Planung 2021 (alter Stand)

Abstimmungsergebnis:

___ Ja - Stimmen ___ Nein - Stimmen ___ Stimmenthaltung(en)

Sichtvermerk / Datum

i.A. _____
Sachbearbeitung

i.A. _____
Amtsleiter

i.A. _____
Kenntnisnahme durch Haushalt und Finanzen

i.A. _____
Kenntnisnahme durch Liegenschaftsamt

Hinweis: Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist Bestandteil der Beschlussfassung.

Beschlussauszug

öffentliche Sitzung des Bau- und Wohnumfeldausschusses der Gemeinde Poppendorf vom 13.09.2021

Ö 10 B-Plan 3.2 – Erweiterung

Status: öffentlich **Beschlussart:** (offen)
Zeit: 19:05 - 20:56 **Anlass:** ordentliche Sitzung
Raum: Dorfgemeinschaftshaus Poppendorf
Ort: Am Wall 8, 18184 Poppendorf
Vorlage:

Herr Schenzle berichtet über den Stand der Entwicklung des B-Planes 3.2, der sich zurzeit in der Entwurfsphase befindet.

Es gab seitens der Stadt Rostock Widerstand gegen die Entwicklung der Wohnbebauung der Umlandgemeinden. Dieser Widerstand ist aufgegeben. Daraufhin haben sich die Gemeinde und das beauftragte Planungsbüro an den Planungsverband Region Rostock gewandt, um eine Erweiterung des Entwicklungsgebietes zu erreichen. Der Planungsverband würde einer Erweiterung des B-Planes um 12 Grundstücke zustimmen, wenn diese mit neuen Arbeitsplätzen in der Gemeinde begründet wird. Hier werden insbesondere die neuen Arbeitsplätze für das Wasserstoff-Technologiezentrum angeführt. Diese 12 Grundstücke der Erweiterung können aber erst ab 2025 vermarktet werden.

Die Bauflächen können nach Aussage von Herrn Dr. Janßen vom Planungsverband Region Rostock auch vor 2025 vermarktet werden, wenn auch die Flächen des B-Planes 3.2 nach Prioritätenliste – also an Bürger, die hier arbeiten – vermarktet werden.

Die Erweiterung des B-Planes (vorauss. 3.3) soll jetzt gleich mit der Entwicklung des B-Planes 3.2 erfolgen. Die Erschließung der beiden B-Plan-Gebiete soll auch in einem Zuge ausgeführt werden.

Um den Forderungen bezüglich der Arbeitsplätze gerecht zu werden und eine vorzeitige Vermarktung der Bauflächen des B-Plan-Gebietes vorauss. 3.3 zu erreichen, muss eine Prioritätenliste erstellt werden, die auch gleich für das B-Plan-Gebiet 3.2 angewendet werden soll.

Die Ausschussmitglieder diskutieren über geeignete Maßstäbe wie Arbeitsplatz in der Gemeinde, ob Kinder da sind oder erwartet werden, ob die Eltern am Ort wohnen, ob die Bewerber schon in der Gemeinde wohnen, ob sie Feuerwehrleute sind oder das Anmeldedatum.

Auch über den Zeitraum der Gültigkeit der Prioritätenliste wird geredet. Herr Schenzle meint, dass die Liste nach Bedarf angepasst werden wird.

1. Empfehlung an die Gemeindevertretung

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den B-Plan vorauss. 3.3 über das Bauerwartungsland westlich des B-Planes 3.2 aufzustellen.

Abstimmungsergebnis:

8 Ja - Stimmen _0_ Nein - Stimmen _0_ Stimmenthaltung(en)

2. Empfehlung an die Gemeindevertretung

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung für die Vermarktung der Wohnbauflächen der B-Plan-Gebiete 3.2 und vorauss. 3.3 einen Kriterienkatalog zu erstellen mit den hier vorgeschlagenen Kriterien:

1. Arbeitsplatz in der Gemeinde
2. Kinder
3. familiäre Bindung zu Poppendorf

4. Vereinsaktivitäten
5. Feuerwehraktivitäten
6. Anmeldedatum

Abstimmungsergebnis:

8 Ja - Stimmen

0 Nein - Stimmen

0 Stimmenthaltung(en)

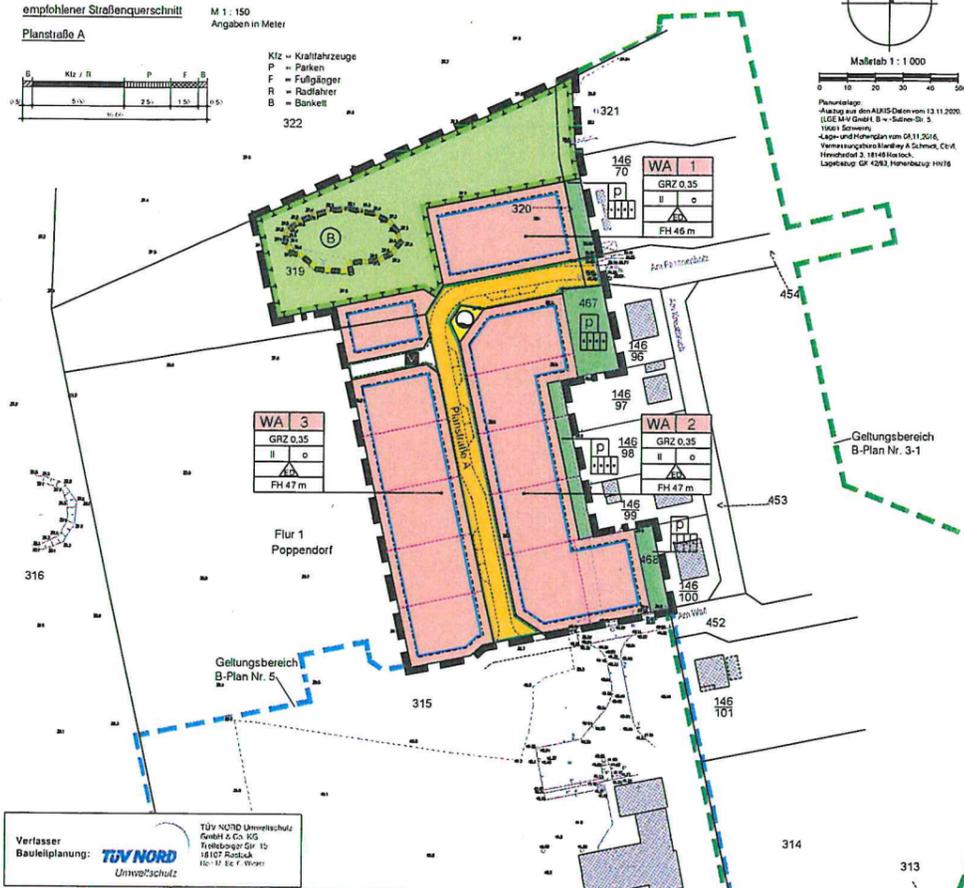
SATZUNG DER GEMEINDE POPPENDORF

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3-2 FÜR DIE GEBIETSERWEITERUNG DES WOHNGBIETES POPPENDORF-FASANENBERG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344) die durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3-2 für die Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf-Fasanenberg, westlich der vorhandenen Bebauung an der Straße „Am Kreuzbruch“, im Bebauungsplan Nr. 3-1, nördlich des Dorfgemeinschaftshauses im Bebauungsplan Nr. 5 und östlich und südlich landwirtschaftlicher Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Reduzierte
Planung
Stand
Februar 2021

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3765) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plansinhalts (Planzeichnerklärung -PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 4 BauNVO)
GRZ	Grundstückszahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über Verkehrsflächen (siehe Text 2.1)	(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
—	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
□	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
□	Straßenbegrenzungslinie	
□	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
☑	Zweckbestimmung	
☑	verkehrsberuhigter Bereich	
FLÄCHEN FÜR VERSORGLINGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSÖRGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
□	Flächen für Versorgungsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
☑	Zweckbestimmung	
○	Löschwasser	
GRÜNLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
□	Grünflächen	
□	private Grünflächen	
☑	Zweckbestimmung	
□	Hausgärten	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN	Erklärung	Rechtsgrundlage
□	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
⊕	Höhenlage von Verkehrsflächen in m über NN	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
□	IL NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
□	Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
□	Schutzobjekte	
○	gesetzlich geschütztes Biotop, hier: stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation, DBR 07089	(§ 20 NatSchG M-V)
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
316	vorhandene Höhe über NN	
1	Nummer des Baugbietes	
□	vorhandene Flurstücksgrenze vermark	
□	vorhandene Flurstücksgrenze unvermark	
□	Flurstücksbezeichnung	
□	vorhandene hochbauliche Anlage	

TEIL B: TEXT

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, soweit es sich nicht um Feinwohnungen handelt,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestände des Bebauungsplans werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Feinwohnungen,
- Gartenbetriebe,
- Tierställen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist der zur Gebäudeaußenwand nächstgelegene Punkt auf der Planstraße „A“, für den eine Oberkante nach § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt ist.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- Inerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entlang der Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 eine 5-reihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste im Text 3.3 anzupflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb sowie zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen. Zu den Grenzen der Baugrundstücke ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Innerhalb der verbleibenden Fläche sind heimische, standortgerechte Gehölze in Gruppen auf mindestens 10 % der Fläche anzupflanzen. Außerdem sind 8 Laubbäume oder Obstbäume in historischen Sorten gemäß Pflanzenliste im Text 3.3 als Hochstamm innerhalb und außerhalb der Gruppen anzupflanzen. Die Hecke und die Gehölzgruppen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wälzweid zu schützen. Die verbleibenden Flächen sind mindestens alle 2 Jahre zu mähen. Maximal zulässig ist eine 2-malige Mahd pro Jahr. Die Mähgänge dürfen erst nach dem 10. Juli sowie dem 15. September durchgeführt werden. Das Mähgut ist zu beseitigen.
- Als Mindestqualität für die gemäß Text 3.1 zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:**
 - Bäume: verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe.
 - Obstbäume: Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe.
 - Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm
- Baumarten:**
 - Acer campestre: Feld-Ahorn
 - Acer pseudoplatanus: Berg-Ahorn
 - Carpinus betulus: Hanbuche
 - Malus sylvestris: Holzapfel
 - Prunus avium: Vogel-Kirsche
 - Quercus robur: Stiel-Eiche
 - Sorbus intermedia: Schwedische Mehlbeere

Historische Obstsorten:

 - Äpfel: „Alkmena“, „Dobraner Borsdorfer“, „Gravensteiner“, „Macklenburger Königsapfel“, „Pommerscher Krummstiel“, „Schöne von Boskoop“
 - Birnen: „Wilkins Christ“, „Gelbes Butterbirne“
 - Pflaumen: „Große Grüne Feineckel“, „Aromazwetschge“, „Hauszwetschge“

Sträucher:

 - Corylus avellana: Hasel
 - Crataegus laevigata: Weißdorn
 - Euconymus europaeus: Pfaffenröhren
 - Lonicera xylosteum: Heckenkirsche
 - Prunus spinosa: Schlehe
 - Rosa rubiginosa: Wein-Rose
 - Salix aurita: Öhrchen-Weide
 - Viburnum opulus: Gemeines Schneeball
- Zum Schutz der Amphibien ist während der Bauphase nach Ende der Frühjahrswanderung (nach dem 01.04.) ein temporärer Amphibienschutzzaun auf der Süd-, Ost- und Westseite des gesetzlich geschützten Biotops innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu errichten.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Die unter Text 3.1 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich von Eingriffen. Die festgesetzten Maßnahmen werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (WA 1 bis WA 3, Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung), gesamt zugeordnet.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- An den Außenfassaden von Gebäuden sind nachfolgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren:
 - Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllt werden. Für Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu erfüllen. Hierzu ist sowohl für den Tagtraum als auch für den Nachttraum ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 62 dB(A) zugrunde zu legen.
 - Für die von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A),
 - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
 - Maßgebliche Lärmquellen sind das Gemeindezentrum sowie die L 182 südlich des Plangebietes.
- Von der Festsetzung 5.1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Abschirmung vorgelagerter Baukörper oder durch andere Umstände vermindert.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- Die Hauptdachflächen müssen symmetrische Neigungen zwischen 38° und 45° zur Waagerechten haben. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze.
- Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.
- Die Dächer aller Gebäude müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (siehe Bedachung). Dächer, die diese Anforderungen nicht erfüllen wie z. B. Flachdächer (weiche Bedachung), sind unzulässig.

Hinweise:

 - A Die DIN 4109-1:2018-01, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wurde, wird im Bau-, Entwicklungs- und Liegenschaftsamt des Amtes Carbin zur Einsichtnahme bereitgehalten.
 - B Während der Errichtung und Baufeldreinhaltung ist eine bodenkundliche Baugeländegutachtung einzuholen.
 - C Zum Schutz der Brutplätze bodenbrütender Vögel darf die Baufeldreinhaltung nur im Zeitraum zwischen dem 31.07. und dem 15.03. des Folgejahres erfolgen und muss in einem durchgehenden Bau- und Betriebsbereich liegen. Bei Abweichung vom vorgesehenen Bauzeitraum ist der gestrichelte Nachweis zu erbringen, dass keine Brutplätze von bodenbrütenden Vögeln im Baufeld vorhanden sind.
 - D Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB kann mit den unter Text 3.1 festgesetzten Maßnahmen nicht vollständig innerhalb des Plangebietes hergestellt werden. Das Ausgleichsziel in Höhe von 7,966 m² KfA (Kompensationsflächenäquivalente) wird durch Abdeckung von einem bei der umtrenten Naturschutzbehörde geführten Ökokonto ausgeglichen.

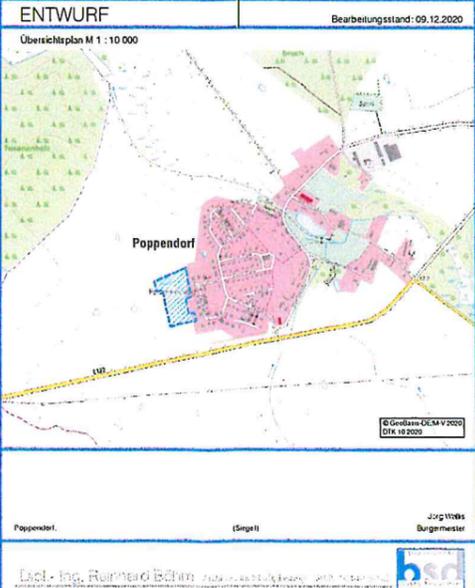
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.06.2016. Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.10.2016 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Mittlungsblatt des Amtes Carbin“ öffentlich bekanntgemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LFVG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.04.2017 bis zum 23.05.2017 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2017 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 03.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3-2 mit Begründung genehmigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 28.08.2017 bis zum 29.09.2017 und erneut vom 27.11.2017 bis zum 30.12.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Carbin sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Carbin unter www.amtcarbin.de/bekanntmachungen-nach-bau-gb-95.html nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 18.08.2017 und erneut am 17.11.2017 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Poppendorf „Mittlungsblatt des Amtes Carbin“ öffentlich bekanntgemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Satzung der Gemeinde Poppendorf über den Bebauungsplan Nr. 3-2

Landkreis Rostock

für die Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf-Fasanenberg, westlich der vorhandenen Bebauung an der Straße „Am Kreuzbruch“ im Bebauungsplan Nr. 3-1, nördlich des Dorfgemeinschaftshauses im Bebauungsplan Nr. 5 und östlich und südlich landwirtschaftlicher Flächen



Poppendorf, (Signat) Jörg Wallis Bürgermeister

Diät.-Ing. Rüdiger Böhm

Ursprüngl. Planung
März 2017
→ Planung wurde aufgrund der
Sollungnahme vom Amt
für Raumordnung
v. 11.05.2017
reduziert



WA	4
GRZ	0,4
II	O
E	
TH	6 m über Straße



WA	1
GRZ	0,35
II	O
ED	
FH	7,50 m über Straße

WA	2
GRZ	0,35
II	O
ED	
FH	7,50 m über Straße

WA	5
GRZ	0,35
II	O
ED	
FH	7,50 m über Straße

WA	3
GRZ	0,35
II	O
ED	
FH	7,50 m über Straße

Geltungsbereich
Bebauungsplan Nr. 3-1