



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV/BAU/594/2021 Status: öffentlich Az. (intern): angelegt am: 08.11.2021 Wiedervorlage:	
B-Plan Nr. 3-2 für die Gebietserweiterung des Wohngebiets "Poppendorf-Fasanenberg"		
Abwägungs- und Satzungsbeschluss		
BEL/SG Bauamt Frau Farclas	TOP: _____	
Beratungsfolge:		
Ö	15.11.2021	Bau- und Wohnumfeldausschusses
Ö	29.11.2021	Gemeindevertretung Poppendorf
Beratungsergebnis des Ausschusses:		
<input type="checkbox"/> der Ausschuss stimmt dem Beschlussvorschlag zu <input type="checkbox"/> der Ausschuss lehnt den Beschlussvorschlag ab		

Sachverhalt/Problemstellung:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3-2 hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2017 bis zum 29.09.2017 und erneut in der Zeit vom 27.11.2017 bis zum 30.12.2017 öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom 16.11.2017 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Von der Öffentlichkeit sind während der öffentlichen Auslegungen keine Stellungnahmen eingegangen. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung werden gemäß Anlage nach § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Poppendorf beschließt in ihrer Sitzung am 29.11.2021 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplans Nr. 3-2 für die Gebietserweiterung des Wohngebiets „Poppendorf-Fasanenberg“ mit folgenden Punkten:

1. Die Gemeindevertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft:

Nachfolgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 3 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
- 8 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV
- 16 HanseWerk AG

- 19 Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- 20 Regionalbus Rostock GmbH

Von den nachfolgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

- 2 Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V
- 5 Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation Vermessungs- und Katasterwesen
- 6 Straßenbauamt Stralsund
- 7 Bergamt Stralsund
- 9 LK Rostock, Amt für Straßenbau und Verkehr, SG Straßenbau
- 9 LK Rostock, untere Wasserbehörde
- 10 WBV Untere Warnow - Küste
- 14 GDMcom mbH
- 15 50 Hertz Transmission GmbH
- 21 Yara Rostock
- N2 Gemeinde Blankenhagen
- N3 Gemeinde Broderstorf
- N4 Klein Kussewitz (jetzt Gemeinde Bentwisch)
- N5 Gemeinde Mönchhagen

Die von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3-2 sowie die Äußerungen der Öffentlichkeit, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung vorgebracht wurden hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: (siehe Anlage)

- 1 Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V
 - 4 StALU Mittleres Mecklenburg
 - 9 LK Rostock, Amt für Kreisentwicklung
 - 9 LK Rostock, Kreisordnungsamt Abt. Brandschutz
 - 9 LK Rostock, untere Naturschutzbehörde
 - 9 LK Rostock, untere Bodenschutzbehörde
 - 9 LK Rostock, Amt für Straßenbau und Verkehr, SG Straßenverkehr
 - 11 EURAWASSER Nord GmbH (jetzt: Nordwasser GmbH)
 - 12 Warnow-Wasser- und Abwasserverband
 - 13 E.DIS AG
 - 17 Stadtwerke Rostock AG
 - 18 Deutsche Telekom Technik GmbH
 - 22 Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock
 - N1 Hanse- und Universitätsstadt Rostock
 - Ö Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung
2. Das Ergebnis der Abwägung ist dem Beschluss als Anlage beigefügt. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
 3. Das Amt Carbak wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, vom Ergebnis der Abwägung, unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
 4. Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 3-2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
 5. Die Begründung wird gebilligt.
 6. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 3-2 ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Im TH 2 stehen auf dem Produktkonto 51100.5625500 noch finanzielle Mittel in Höhe von 28.313,82 € für die Aufstellung des B-Plans Nr. 3-2 zur Verfügung.

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:

Keine

Anlagen:

Abwägung

Entwurf

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.

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
1	1	Landesamt für (...) Brand- und Katastrophenschutz M-V	19.12.2017	20.12.2017

Stellungnahme:	Behandlung:
-----------------------	--------------------

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
Gemeinde Poppendorf, B-Plan Nr. 3-2, Entwurf**

Ihre Anfrage vom 16.11.2017; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem o. a. Schreiben batn Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich entsprechend der „Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sowie 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)“ bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als unter Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.
Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten und sende Ihnen Ihre Unterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Jacqueline Babel

Der Hinweis des LPBK M-V zur Beteiligung des örtlich zuständigen Landkreises wurde berücksichtigt. Der Landkreis Rostock wurde im Planverfahren beteiligt. Die Stellungnahme liegt der Gemeinde vor und ist in die Abwägung eingestellt worden (S. 10 und 11 der Abwägungsvorlage).

Die übrigen Hinweise zu eventuellen Gefährdungen auf der Baustelle durch Kampfmittel und zur Einholung einer Kampfmittelauskunft sind in die Planbegründung aufgenommen worden.

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
2	4	StALU Mittleres Mecklenburg	01.12.2017	05.12.2017

Stellungnahme:	Behandlung:
-----------------------	--------------------

Bebauungsplan Nr. 3-2, Entwurf, Gemeinde Poppendorf
Ihr Schreiben vom 10.11.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den eingereichten Unterlagen geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

Zu o.g. Vorhaben wird auf die Stellungnahme zum Vorentwurf vom 09.05.2017 (Az.: 12c-048/17) bzgl. der Fläche im Feldblock 061AD10030 (Flurstücke 145/1, 145/3 und 145/4 der Flur 1 in der Gemarkung Poppendorf), die im Jahr 2017 (lt. Unterlagen zur Antragstellung) noch landwirtschaftlich bewirtschaftet wurde, verwiesen.
Diese behält auch für das weitere Planungsverfahren ihre Gültigkeit.

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Flurneuordnungsverfahren „Poppendorf“. Da mit Genehmigung des Bebauungsplanes sich der Wert der betroffenen Flurstücke ändert, hat der B-Plan natürlich Einfluss auf die Wertermittlung im Flurneuordnungsverfahren und damit auch auf die Zuteilung der neuen Flurstücke. Die Flurneuordnungsbehörde ist daher während der Bearbeitungszeit des Flurneuordnungsverfahrens über den Stand des Genehmigungsverfahrens und der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3-2 regelmäßig zu informieren, um den entsprechenden Planungsstand (Bauerwartungsland, Rohbauland, Bauland) im Verfahren zu berücksichtigen.

Mittlerweile ist der Bodenordnungsplan aufgestellt worden. Dieser wird voraussichtlich im 1. Quartal 2018 an das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern zur Genehmigung vorgelegt.

Falls noch keine Rücksprache mit der beauftragten Stelle des Verfahrens, der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Herr Jürgen Ahrens gehalten wurde, sollte diese unbedingt erfolgen.

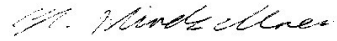
Aus Sicht der Fachabteilung für Naturschutz, Wasser und Boden behält die bereits abgegebene Stellungnahmen mit dem Az.: 12c-048/17 weiterhin ihre Gültigkeit.

Auch die Stellungnahme der Fachabteilung für Immissionsschutz und Abfallrecht vom 09.05.2017 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Weitere von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o.g. Vorhaben nicht berührt.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Herbert Blindzellner

landwirtschaftliche Nutzung der Flurstücke 145/1, 145/3 und 145/4 (jetzt Flurstück 315 und 319)

Das StALU MM verweist bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzung der o.a. Flurstücke auf die Stellungnahme vom 08.05.2017 zum Vorentwurf des Bebauungsplans. Die Stellungnahme ist auf den Folgeseiten (S. 3 bis 5 der Abwägungsvorlage) abgedruckt.

Darin wird auf die Minimierung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen und auf die Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen hingewiesen. Außerdem sollten die betroffenen Landwirtschaftsbetriebe frühzeitig beteiligt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird Landwirtschaftsfläche des Feldblocks DEMVLI061DA10030 (Ackerfläche) in einer Größenordnung von ca. 1,5 ha in Anspruch genommen. Bei den Böden handelt es sich um lehmige bis anlehmige diluviale Sandböden der Zustandsstufe 4 mit Bodenzahlen zwischen 32 und 38 und Ackerzahlen ebenfalls zwischen 32 und 38. In M-V beträgt die durchschnittliche Bodenzahl ca. 40 und die durchschnittliche Ackerzahl ca. 38. Es handelt sich also um durchschnittliche bzw. leicht unterdurchschnittliche Landwirtschaftsböden. Dies drückt sich auch in der Zustandsstufe 4 (von 7 Zustandsstufen) aus. Die Gemeinde hat bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft, ob die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen vermeidbar ist. Um den langfristigen Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde abdecken zu können, war aber die Darstellung einer Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand erforderlich. Auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist erneut geprüft worden, ob geeignete Flächen innerhalb der Ortslage verfügbar sind, um den Wohnungsbedarf, der nicht zu unerheblichen Teilen aus dem Bedarf der Beschäftigten der ortsansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe entsteht, abzudecken. Daraus resultierend musste festgestellt werden, dass die Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen, entsprechend der langfristigen Grundkonzeption des Flächennutzungsplans, weiterhin erforderlich ist. Die Gemeinde beschränkt sich bei der Inanspruchnahme von Flächen aber auf den mit dem FNP vorgegebenen Umfang.

Flurneuordnungsverfahren „Poppendorf“
Das Flurneuordnungsverfahren Poppendorf ist nach <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/lm/Laendliche-Raeume/Flurneuordnung/> abgeschlossen. Der neue Rechtszustand ist am 15.02.2019 eingetreten. Der Bebauungsplan berücksichtigt den aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters. Die Landgesellschaft wurde in das Verfahren involviert.

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
3	4	StALU Mittleres Mecklenburg	08.05.2017	10.05.2017

<p>Stellungnahme:</p> <p>Bebauungsplan Nr. 3-2 Gemeinde Poppendorf, Vorentwurf Ihr Schreiben vom 03.04.2017</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu den eingereichten Unterlagen geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Hinsichtlich der betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen. • Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen. • Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und über zu erwartende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer Eigentums- oder Pachtflächen zu informieren, damit vor Realisierung der Maßnahme ggf. erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen getroffen werden können. <p><u>Flurneuordnung</u></p> <p>Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Flurneuordnungsverfahren „Poppendorf“. Da sich mit Genehmigung des Bebauungsplanes der Wert der betroffenen Flurstücke ändert, hat der B-Plan natürlich Einfluss auf die Wertermittlung im Flurneuordnungsverfahren und damit auch auf die Zuteilung der neuen Flurstücke. Die Flurneuordnungsbehörde ist daher während der Bearbeitungszeit des Flurneuordnungsverfahrens über den Stand des Genehmigungsverfahrens und der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3-2 regelmäßig zu informieren, um den entsprechenden Planungstand (Bauerwartungsland, Rohbauland, Bauland) im Verfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>Behandlung:</p> <p>Die nebenstehende Stellungnahme des StALU MM vom 08.05.2017 ist zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 3-2 abgegeben worden. Da in der nachfolgenden Stellungnahme v. 01.12.2017 (S. 2 der Abwägungsvorlage) auf die vorhergehende Stellungnahme verwiesen wurde, wird diese abschließend in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Zur Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 01.12.2017 (siehe S. 2 der Abwägungsvorlage) verwiesen.</p> <p>Die Erreichbarkeit der angrenzenden Landwirtschaftsflächen ist weiterhin gegeben. Die Zufahrt zu den Landwirtschaftsflächen kann vorzugsweise über die Ackerauffahrt an der L 182, ca. 160 m westlich der Feuerwehr erfolgen.</p> <p>Landwirtschaftsbetriebe sind durch die Gemeinde als Flächeneigentümerin und parallel im Aufstellungsverfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung und zweimaliger Auslegung beteiligt worden.</p> <p>Bezüglich Flurneuordnung wird auf das Abwägungsergebnis der Stellungnahme v. 01.12.2017 (S. 2 der Abwägungsvorlage) verwiesen.</p>
---	--

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
4	4	StALU Mittleres Mecklenburg	08.05.2017	10.05.2017
Stellungnahme:			Behandlung:	
<p><u>Naturschutz</u></p> <p>Zuständige Naturschutzbehörde ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wasserwirtschaftliche Anlagen, die sich im Zuständigkeitsbereich unserer Behörde befinden, sind nicht betroffen. Das Gleiche gilt für Gewässer I. Ordnung.</p> <p>Mögliche Maßnahmen zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers am in der Ortslage befindlichen Gewässern II. Ordnung sind mit dem unterhaltungspflichtigen WBV sowie der hier zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen. Hierbei ist die Einhaltung der Vorgaben des § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)¹ nachzuweisen.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)² sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung alllastverträglicher Flächen sowie die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zuständig. Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock ist daher einzuholen.</p> <p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG³ 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)⁴ sind zu beachten.</p> <p>Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Rohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig⁵.</p> <p><u>Immissionsschutz- bzw. Abfallrecht</u></p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass die YARA GmbH & Co. KG ca. 1.300 m nordöstlich des Vorhabens mehrere nach dem BImSchG genehmigungspflichtige Anlagen betreibt. Eine Nitrat-Düngemittel- und Ammoniumnitratanlage mit einer genehmigten Produktionsleistung von 1.850.000 t/a, ein Lager für Ammoniumnitrat mit einer Lagerkapazität von 2.430 t, ein Ammoniak-Drucktanklager mit einer Lagerkapazität von 1.250 t und ein AXAN-Ammoniumnitratdüngemittelager mit einer Lagerkapazität von 12.000 t. Darüber hinaus eine Salpetersäureanlage mit einer Produktionsleistung von 3.360 t/d und eine Anlage zur Komplexverladung mit einer Aufbereitungsleistung von 420 t/h.</p> <p>Die YARA GmbH & Co. KG ist aufgrund des Erreichens bzw. Überschreitens der Mengenschwelle an Ammoniak und an Ammoniumnitrat gemäß Anhang I der 12. BImSchV Nr. 2, Nr. 15.2 und Nr. 15.3 Spalte 5 als Störfallanlage mit erweiterten Pflichten eingestuft.</p> <p>Sollte es trotz aller technischen und organisatorischen Schutzmaßnahmen zu einem solchen Störfall kommen, so sind Brände und Explosionen eine mögliche Gefahr. In jenem Fall können auch Auswirkungen außerhalb des Werkgeländes je nach Art des Ereignisses nicht völlig ausgeschlossen werden – somit auch nicht für jene Flächen, die gemäß der vorliegenden Innenbereichssatzung für eine zukünftige Wohnbebauung vorgesehen sind.</p> <p>Jedoch sind gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.</p>			<p><u>Naturschutz</u></p> <p>Der Landkreis Rostock als untere Naturschutzbehörde ist im Planverfahren beteiligt worden. Die Stellungnahme liegt der Gemeinde vor und wird in die Abwägung eingestellt.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Gewässer 2. Ordnung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans und unmittelbar angrenzend nicht vorhanden. Das anfallende Regenwasser wird über eine Rohrleitung in den gemeindlichen Feuerlöschteich (Flurstück 36/41), der gleichzeitig als Retentionsraum genutzt wird, eingeleitet. Alternativer oder zusätzlicher Retentionsraum ist, bei entsprechender Dimensionierung, die Rohrleitung selbst. Die weitere Ableitung erfolgt über eine bestehende Rohrleitung DN 300 zum Peezer Bach. Die bereits vorliegende Einleitgenehmigung umfasst eine Regenwassermenge von maximal 61,8 l/s.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde hat mitgeteilt, dass Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt sind. Auch der Gemeinde liegen keine sonstigen Hinweise vor, woraus sich ein Altlastenverdacht begründen könnte. Die weiteren Hinweise zu Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und zur Meldepflicht von Baugrundbohrungen sind in die Planbegründung aufgenommen worden.</p> <p><u>Immissionsschutz- bzw. Abfallrecht</u></p> <p>Die Hinweise des StALU zu möglichen Auswirkungen des vorhandenen Störfallbetriebes YARA GmbH & Co. KG werden in die Planbegründung aufgenommen.</p> <p>Unionsrecht verlangt, dass zwischen Störfallbetrieb und heranrückender Wohnnutzung ein „angemessener Abstand“ verbleibt, um die Folgen schwerer Unfälle zu begrenzen. Für einen „angemessenen Abstand“ gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Nach § 50 BImSchG, der die Anforderungen des Art 13 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 2012/18/EU in deutsches Recht umsetzt, verlangt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete (...), soweit wie möglich vermieden werden.</p>	

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
5	4	StALU Mittleres Mecklenburg	08.05.2017	10.05.2017

Stellungnahme:	Behandlung:
-----------------------	--------------------

Normkonkretisierend zu dem § 50 BImSchG wirkt der von der Kommission für Anlagensicherheit des BMU (KAS) erstellte Leitfaden (KAS 18), in welchem eine Vorgehensweise zur Ermittlung von Abständen zwischen Betriebsbereichen von Störfallanlagen und schutzbedürftigen Gebieten enthalten ist.

Im KAS-18 Bericht wird grundsätzlich unterschieden zwischen Neuplanungen von Flächen für Betriebsbereiche ohne Detailkenntnisse (Kap. 3.1) und Planungen im Umfeld von Betriebsbereichen (Kap. 3.2). Wenn die konkrete Störfallanlage noch nicht bekannt ist, werden im ersten Fall in Abhängigkeit vom jeweiligen Stoff pauschale Abstände formuliert (sog. Achtungsabstände), welcher bei Ammoniak 500 m beträgt (vgl. Anhang 1 des KAS-18 Berichtes)

Mit dem vorliegenden Abstand zwischen Störfallanlage und der beplanten Fläche ist aus Sicht unserer Behörde dem Abstandsgebot des § 50 BImSchG entsprochen. Wir empfehlen die Aufnahme und Auseinandersetzung mit diesem Sachverhalt in die Dokumentation des weiteren Planprozesses.

Weiterhin betreibt die Agrar Union GmbH Poppendorf & Co. KG ca. 850 m nordöstlich des Vorhabens eine nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Getreideschüttgasse mit einer Umschlagsleistung von 24.000 t/a.

Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o. g. Vorhaben nicht berührt.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Herbert Blindzellner

Der Leitfaden KAS-18 enthält im Abschnitt 3.1 Abstandsempfehlungen für Neuplanungen von Flächen für Betriebsbereiche ohne Detailkenntnisse („Grüne Wiese“) sowie deren Erweiterung. Für diesen Planungsfall wird unterstellt, dass die späteren industriellen/gewerblichen Nutzungen auf den geplanten Flächen nicht bekannt sind. Die Abstandsempfehlungen bieten aber gleichzeitig einen Anhaltspunkt dafür, ob durch ein weiteres Zusammenrücken von Betriebsbereich und schutzbedürftigem Gebiet der Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG gefährdet sein kann. Die Abstandsempfehlungen sind in diesem Sinne als Achtungsabstände zu verstehen. Die Abstandsempfehlungen des Leitfadens KAS-18 beziehen sich nur auf Menschen bzw. dessen Leben und körperliche Unversehrtheit als zu schützende Rechtsgüter.

Im Anhang 2 KAS-18 wird für Ammoniak ein Abstand von 398 m und die Einordnung in die Abstandsklasse II (500 m) genannt. Dies spiegelt sich auch in Bild 1 des Anhangs 1 KAS-18 entsprechend wider, so dass für die Bauleitplanung ein Achtungsabstand von 500 m zugrunde gelegt werden muss. Das Plangebiet hat eine Entfernung von 1.200 m zum Betriebsbereich des Störfallbetriebes. Dabei wurde der Abstand zwischen der nächstgelegenen Baugrenze im B-Plan Nr. 3-2 und dem nächstgelegenen Punkt an der Grundstücksgrenze des Betriebsbereiches zugrunde gelegt. Der Achtungsabstand für das maßgebende Ammoniak (500 m) wird also um das ca. 2,5- fache überschritten.

Zwar werden die Achtungsabstände des Leitfadens KAS-18 um das 2,5-fache überschritten, dennoch muss festgestellt werden, dass sich mit der Erweiterung des Wohngebietes „Fasanenberg“ die Wohnbebauung verdichtet und damit die Anzahl der Personen, die von einem möglichen schweren Unfall betroffen sein können, erhöht. Hierbei ist aber zu beachten, dass sich der Abstand zwischen dem Betriebsbereich des Störfallbetriebes und der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung nicht ändert. Ein „Zusammenrücken“ wie es KAS-18 unterstellt, findet gerade nicht statt. Die Einordnung der Wohnbebauung erfolgt am Westrand der Ortslage Poppendorf und damit an einer Stelle, die vom Betriebsbereich des Störfallbetriebes am weitesten entfernt ist. Die Betreiberpflichten werden sich mit Errichtung des Wohngebietes nicht erhöhen. Der Betreiber des Betriebsbereiches, YARA Rostock, ist im Planverfahren beteiligt worden und hat der Planung mit Schreiben vom 13.04.2017 zugestimmt.

Auch Auswirkungen von der Getreideschüttgasse der Agrar Union GmbH Poppendorf sind nicht zu erwarten, weil diese genehmigungsbedürftige Anlage bereits auf die wesentlich dichter gelegene Wohnbebauung Rücksicht nehmen muss.

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
6	9	LK Rostock, Amt für Kreisentwicklung	14.12.2017	05.12.2017

Stellungnahme:	Behandlung:
-----------------------	--------------------

Satzung der Gemeinde Poppendorf über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3-2 für die Gebietserweiterung des Wohngebietes „Poppendorf-Fasanenberg“ in Poppendorf

Entwurfsstand: Juni 2017

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Landkreises Rostock zum o.g. Planentwurf gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum o.g. Planentwurf abgegeben:

1.
Die Gemeinde Poppendorf beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 3-2 die Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes um 3 Wohnbauflächen sowie Grün- und Verkehrsflächen. Der B-Plan wird trotz seiner Funktion als Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes im Regelverfahren als eigenständiger, von den Bauleitplänen für das bestehende Wohngebiet unabhängiger Bebauungsplan aufgestellt.

2.
Die Gemeinde verfügt über einen wirksamen F-Plan in dem die Fläche des B-Plangebietes als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Der B-Plan Nr. 3-2 ist damit im Sinne des § 8 (2) BauGB aus dem F-Plan entwickelt.

3.
Die Gemeinde hat in Ihrer Begründung das Erfordernis der Planaufstellung aus Ihrer Sicht dargelegt. Die fehlende Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raum-

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
7	9	LK Rostock, Amt für Kreisentwicklung	14.12.2017	05.12.2017

<p>Stellungnahme:</p> <p>ordnung und Belangen der Regionalplanungen wurde in den Stellungnahmen zum Vorentwurf der Planung angesprochen. Die Gemeinde hat die Anregungen ausgewertet und abgewogen. Der Planentwurf ist entsprechend angepasst worden. Zum o.g. Planentwurf ist aus regionalplanerischer Sicht folgendes anzumerken:</p> <p>Die Gemeinde hat im vorliegenden Entwurf die Wohnbauflächen im Vergleich zum Vorentwurf reduziert. Nunmehr sind laut Begründung auf einer bebaubaren Fläche von 1 ha maximal 15 Einfamilienhäuser geplant.</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf hingewiesen, hat die Gemeinde das Kontingent Eigenentwicklung von 3 % des Wohnungsbestandes (2009-2020) bereits überschritten. Damit ist gemäß RREP (2011) und SUR-ER (2011) derzeit keine weitere Entwicklung von Wohnbauflächen in der Gemeinde möglich, da gegen die Ziele der Raumordnung verstoßen würde.</p> <p>Mit der Planung zielt die Gemeinde auch auf einen Wohnbedarf aus aktuellen und künftigen Unternehmensansiedlungen ab. Konkrete Zahlen zu Nachfragen nach Wohnbauflächen von Mitarbeitern der vor Ort ansässigen Unternehmen YARA und CLEARUM werden in diesem Zusammenhang nicht genannt; somit ist der tatsächliche Bedarf weiterhin unklar. Das Vorhalten von Wohnbauplätzen für eine eventuelle Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ist keine ausreichende Begründung für die vorliegende Planung. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass ein direkter Zusammenhang zwischen der Ausweisung von Gewerbeflächen einerseits und Wohnbauflächen andererseits regionalplanerisch nicht per se gegeben ist. Vielmehr sind für einen Wohnstandort die soziale Infrastruktur, Nahversorgungsangebote und die verkehrliche Anbindung von großer Bedeutung, die in Poppendorf nicht in optimaler Weise vorhanden sind.</p> <p>In der derzeit laufenden Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung ist im aktuellen 3. Entwurf für die Gemeinde Poppendorf ein zusätzliches Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ von 12 Wohneinheiten (WE) für den Zeitraum 2017-2025 vorgesehen. In diesem Rahmen wäre die vorliegende Planung nachvollziehbar.</p> <p>Das weitere Verfahren der Fortschreibung des SUR-ER bleibt aber abzuwarten.</p> <p>Die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird aus der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock abzuleiten sein. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung ist Voraussetzung für einen erfolgreichen Abschluss des Planaufstellungsverfahrens.</p>	<p>Behandlung:</p> <p><u>3. Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung</u> Laut aktualisierter Flächenbilanz umfasst die Baugebietsfläche eine Größe von 9.360 m² für insgesamt 14 Einfamilienhäuser. Zwischenzeitlich ist der Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (SUR-ER) fortgeschrieben worden. Die in der Fortschreibung zwischen den Umlandgemeinden und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock abgestimmten Leitlinien finden unmittelbar Anwendung bei der raumordnerischen Prüfung anzeigepflichtiger Bauleitplanungen zur Wohnbauentwicklung von SUR-Gemeinden. Für alle Umlandgemeinden erfolgt die Sicherung der gemeindlichen Wohnbauentwicklung über die Festsetzung eines Entwicklungskontingents „Grundbedarf“ in Höhe von 1,8 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und Jahr im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025. Gemeindebezogen wurde das realisierbare Kontingent für den Zeitraum von 9 Jahren ausgehend von den Einwohnerzahlen von 12/2015 ermittelt. Bestimmte Gemeinden sind als geeignete Standorte (Siedlungsschwerpunkte) für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung vorgesehen, zu denen die Gemeinde Poppendorf jedoch nicht gehört.</p> <p>Die Gemeinde Poppendorf hatte im Jahre 2015, 699 Einwohner. Daraus errechnet sich ein Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ in Höhe von 12 Wohnungen für den Zeitraum 01/2017 bis 12/2025. Diese Zahl entspricht der Größenordnung der mit der vorliegenden Planung realisierbaren Wohngrundstücke. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock hat im Ergebnis der raumordnerischen Prüfung mitgeteilt, dass bei einer Größenordnung bis 15 WE eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden kann. Mit der Planung soll der zu erwartende gemeindliche Bedarf für arbeitsplatznahes Wohnen abgedeckt werden. Auch im SUR-ER werden die Gemeinden dazu aufgefordert, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Sorge dafür zu tragen, dass mit dem Wohnbaukontingent „Grundbedarf“ insbesondere der Wohnraumnachfrage der ortsansässigen Bevölkerung entsprochen wird. Dies hat die Gemeinde Poppendorf mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.10.2021 umgesetzt. Es ist eine Prioritätenliste erarbeitet worden, die sicherstellt, dass Grundstücke zunächst nur an diejenigen veräußert werden, die ihren Arbeitsplatz in der Gemeinde haben. Erst dann, wenn dieser Bedarf abgedeckt ist, gelten weitere Kriterien wie Kinder oder familiäre Bindungen zur Gemeinde Poppendorf.</p> <p>Weiterhin sollen Bebauungspläne für Wohnbauprojekte in den Umlandgemeinden aus Flächennutzungsplänen entwickelt werden, die i.d.R. nicht älter als 15 Jahre sind. Der FNP Poppendorf ist Ende des Jahres 2007 verabschiedet und wirksam geworden. Der Bebauungsplan Nr. 3-2 wird demnach noch innerhalb der o.g. Frist aufgestellt.</p>
--	---

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
8	9	LK Rostock, Amt für Kreisentwicklung	14.12.2017	05.12.2017

Stellungnahme:	Behandlung:
-----------------------	--------------------

4.
Als Art der baulichen Nutzung wurden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die in einem WA ausnahmsweise zulässig sind, wurden nicht durch eine Festsetzung ausgeschlossen. Gemäß § 13a BauNVO sind damit Ferienwohnungen im Baugebiet ausnahmsweise zulässig. Dass steht im Widerspruch zu der Begründung der Gemeinde, die den Bedarf an weiterem Wohnraum aus den Gewerbeansiedlungen ableitet. Ich empfehle der Gemeinde zu prüfen, ob sie Ferienwohnungen wirklich ausnahmsweise zulassen will. Bis her hat sich die Gemeinde in der Begründung nicht mit der Problematik der Spannungen zwischen Wohnen und Ferienwohnen auseinandergesetzt.

Als Bezugsgröße für die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist HN als Bezugsfläche festgesetzt worden. Zur Erleichterung des Vollzuges des B-Planes wird empfohlen, die Lage eines geeigneten Bezugspunktes auch im Kartenteil des Planes zu kennzeichnen und seine Höhe über HN anzugeben.

Unter Punkt 6. „Schallschutz“ gibt es mehrere Festsetzungen, die auf Lärmpegelbereiche und auf von Lärmquellen abgewandte Gebäudeseiten Bezug nehmen. Im Plan sind die Lärmpegelbereiche aber nicht dargestellt. Auch die bezeichneten Gebäudeseiten können dem Plan nicht entnommen werden. Damit sind die entsprechenden Festsetzungen nicht vollziehbar. Die in der Begründung erwähnte Untersuchung zum Lärmschutz, war in den Planungsunterlagen nicht enthalten. Nicht erläutert wurde, warum ein anhand der Regionalplanung kaum begründbarer Wohnungsbedarf nach dem Willen der Gemeinde auch unter den Belastungen eines Lärmpegelbereiches IV realisiert werden soll. Ich rege an, dass die Gemeinde die Festsetzungen unter Nr. 6. noch einmal diskutiert.

Die sonstigen Festsetzungen des B-Planes entsprechen im Weiteren den zulässigen, inhaltlichen Anforderungen des § 9 BauGB.

Wie die Erschließung des Plangebietes vorgesehen ist, wurde in der Begründung erläutert.

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf gibt es aus städtebaulicher Sicht keine weiteren Bedenken und Anregungen.

4.
Ausschluss von Ferienwohnungen
Der Hinweis zum Ausschluss von Ferienwohnungen wird berücksichtigt. Nach § 13a BauNVO gehören Ferienwohnungen im Sinne von § 13a Satz 1 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zu den ausnahmsweise zulassungsfähigen nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs.2 Nr. 3 BauNVO. Hiervon abweichend können Räume, insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung, im allgemeinen Wohngebiet zu den ausnahmsweise zulassungsfähigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gehören.
Ausdrücklicher Wille der Gemeinde Poppendorf ist es, die ausgewiesenen Grundstücke für die Deckung des gemeindlichen Wohnbedarfs und nicht für Ferienwohnungen vorzuhalten. Um dies zu erreichen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie störende Gewerbebetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen
Die Gemeinde hat die Festsetzung des unteren Bezugspunktes (Bezugsebene) nochmals geprüft und festgestellt, dass die Bezugnahme auf das amtliche Höhensystem HN bei der Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen unzweckmäßig ist. Die unterschiedlichen Geländehöhen bewirken, dass die zulässige Firsthöhe auf den einzelnen Baugrundstücken unterschiedlich ausfallen. So kann im Nordwesten des Plangebietes eine Firsthöhe von ca. 9 m über Geländeoberkante realisiert werden, während die zulässige Firsthöhe im Südosten nur ca. 7 m über Geländeoberkante beträgt. Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen soll die Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße dienen. Da die Erschließungsstraße noch nicht hergestellt ist, wird sie höhenmäßig im Bebauungsplan festgesetzt. Hierzu werden in bestimmten Abständen Höhnpunkte auf der Verkehrsfläche bestimmt. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach bei Festsetzungen nach Abs. 1 auch die Höhenlage festgesetzt werden kann. Maßgebend für die Bestimmung der Firsthöhe auf den einzelnen Baugrundstücken ist der jeweils nächstgelegene Höhenpunkt auf der Straßenverkehrsfläche.

Schallschutz
Die Hinweise zum Schallschutz sind durch die Gemeinde geprüft worden. Hierzu kann folgendes festgestellt werden:

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
9	9	LK Rostock, Amt für Kreisentwicklung	14.12.2017	05.12.2017

Stellungnahme:

5.
Die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Planentwurf nach § 3 (2) BauGB soll in der Zeit vom 27.11.2017 bis zum 30.12.2017 im Amt Carbak erfolgen.

Nach § 4a (4) BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen. Es gibt momentan keine Informationen darüber, ob die Gemeinde diese Forderung erfüllt hat.

Ihre Pflicht zur Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfüllte die Gemeinde durch Übersendung der Unterlagen mit Schreiben vom 16.11.2017.

6.
Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:

- | | | |
|----------------------------------|--------|----------------|
| • Kreisordnungsamt | Amt 32 | vom 29.11.2017 |
| • Amt für Straßenbau und Verkehr | Amt 65 | |
| o 651 Straßenbau | | vom 30.11.2017 |
| • Umweltamt | Amt 66 | |
| o 661 Untere Naturschutzbehörde | | vom 11.12.2017 |
| o 662 Untere Wasserbehörde | | vom 30.11.2017 |
| o 664 Untere Bodenschutzbehörde | | vom 05.12.2017 |

sind Bestandteile dieser Stellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Fürk
Amtsleiter

Behandlung:

1.
Die Bezugnahme auf Lärmpegelbereiche (LPB) im Bebauungsplan ist nicht zweckmäßig, weil laut Gutachten das gesamte Plangebiet im LPB III liegt und damit nur ein einziger LPB betroffen ist. Ein LPB IV ist laut Gutachten nicht vorhanden, so dass auch die diesbezügliche Festsetzung entfallen können. Hinzu kommt, dass die DIN 4109-1 Ausgabe 2016, die Grundlage für die Bestimmung der LPB war, durch die DIN 4109-1:2018-01 abgelöst wurde, wodurch die Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden neu bestimmt werden müssen.

2.
Die bisherigen Festsetzungen zum Schallschutz sind teilweise zu unbestimmt und erschweren damit die Vollziehbarkeit der Planung. Die maßgeblichen Lärmquellen (Feuerwehr, Gemeindezentrum, L 182, festgesetzte Sportanlage im B-Plan 5) sind zwar durch Ortskenntnis zu identifizieren, sind aber als Grundlage für die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Plan nicht benannt. Dadurch sind die „lärmabgewandten Gebäudeseiten“ nicht bestimmbar.

3.
Angesichts der Tatsache, dass ein LPB IV nicht vorhanden ist und das ganze Plangebiet dem LPB III zuzuordnen ist, sind die im Planentwurf enthaltenen Festsetzungen überzogen, wenn man bedenkt, dass z.B. Terrassen und Balkone ausnahmslos, also auch bei vorgelagerten Baukörpern, auf der lärmabgewandten Gebäudeseite, also auf der Nordseite anzuordnen sind, obwohl die schalltechnischen Orientierungswerte, auch bei Überlagerung verschiedenartiger Schallquellen, im Tagzeitraum eingehalten werden können.

Auf Grund der Einführung der DIN 4109-1:2018-01 ist die bisherige „Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 3-2 der Gemeinde Poppendorf“ (TÜV NORD, 14.07.2017) überarbeitet worden. Ziel war die Festlegung von „maßgeblichen Außenlärmpegeln“ zur Bestimmung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß o.a. DIN. Im Ergebnis der Begutachtung gilt für das gesamte Plangebiet ein „maßgeblicher Außenlärmpegel“ von 62 dB(A) sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum, der den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt wurde. Weiterhin wurden die „maßgeblichen Lärmquellen“ im Text benannt, so dass die abgewandten Gebäudeseiten jeweils bestimmt werden können. Letztendlich wurde eine Ausnahmeregelung normiert, wonach von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper oder durch andere Umstände gegenüber der Annahme vermindert. Auf die Festsetzung, wonach Terrassen und Balkone grundsätzlich auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen sind ist verzichtet worden. Ein errechneter Gesamtbeurteilungspegel der unterschiedlichen Lärmarten von 53 dB(A) am Tage erfordert eine solche Maßnahme nicht. Im Weiteren wird auf die Ausführungen in der Begründung unter Punkt 6.7 Immissionsschutz verwiesen.

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
10	9	LK Rostock, Kreisordnungsamt Abt. Brandschutz	29.11.2017	

Stellungnahme:	Behandlung:
-----------------------	--------------------

2. Stellungnahme zum B-Plan Nr. 3-2 (081BP0320) „Fasanenberg-Erweiterung“ in Poppendorf

Sehr geehrte Frau Kankel,

dem oben eingereichten Entwurf des B-Planes der Gemeinde Poppendorf mit Abwägung zu meiner Stellungnahme vom 25.04.2017 habe ich erhalten und geprüft.

Die Sicherstellung des Löschwassers wäre durch die beschriebene Maßnahme möglich. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Einhaltung der entsprechenden DIN-Normen zur Erstellung von Unterirdischen Löschwasserbehälter (Zisterne) DIN 14230 und für Flächen der Feuerwehr DIN 14090.

Alle anderen Teile meiner Stellungnahme vom 25.04.2017 behalten weiterhin ihre Gültigkeit, da die angesprochenen Gefährdungen für das Planungsgebiet ermittelt sind.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag



Ronald Knüppel
Sachbearbeiter Brandschutz

Bereitstellung von Löschwasser

Eine Bereitstellung von maximal 24 m³/h kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz über Hydranten der Kategorie Fc erfolgen. Darüber hinaus betreibt die Gemeinde Poppendorf ca. 80 m nordöstlich des Plangebietes einen Löschwasserteich für die umliegenden Wohngebiete. Das Plangebiet des Bebauungsplans 3-2 befindet sich vollständig innerhalb eines Radius von 300 m zum Löschteich, so dass dieser auch für die Löschwasserbereitstellung im Plangebiet mit herangezogen werden kann.

Gefahrenfelder der Gefahrenabwehrplanung

Bezüglich der Abwägung der Belange der Gefahrenabwehr des Katastrophenschutzes wird auf die Stellungnahme der Abt. Brandschutz vom 25.04.2017 (S. 11 der Abwägungsvorlage) verwiesen.

Gemeinde Poppendorf
Gemeindevertretung

B-Plan 3-2
Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
11	9	LK Rostock, Kreisordnungsamt Abt. Brandschutz	25.04.2017	22.05.2017

Stellungnahme:

Behandlung:

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 3-2 (081BP0320) „Fasanenberg-Erweiterung“ in Poppendorf

Sehr geehrte Frau Kankel,

zu dem oben eingereichten Entwurf des B-Planes der Gemeinde Poppendorf erhalten Sie aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes **keine fachliche Zustimmung**. Begründet wird diese Enthaltung mit der Erstellung eines externen Notfallplanes des Landkreises Bad Doberan im Jahr 2004/2005 in dem das Planungsgebiet tangiert wird. Berechnungsergebnisse des Katastrophenschutzes zur Gefahrenabwehrplanung vom Dezember 2004 bestätigen die Tangierung des Planungsgebietes in zwei Gefahrenfelder. Es handelt sich um das

Gefahrenfeld der detonativen Auswirkung

mit einem Spitzenüberdruck von 0,01 bis 0,02 bar (Zerstörung von 10 % bis 30 % der Fensterscheiben) und das

Gefahrenfeld der Abdriftung von Gaswolken

in einer Grenze für gesundheitliche Schäden von über 50 ppm.

Des Weiteren fehlt die abschließende Aussage zur Löschwassersicherstellung für das Planungsgebiet. Hierzu ist ein Löschwasserkonzept vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Seitens des LK Bad Doberan

Kreisordnungsamt

Ronald Knüppel

Sachbearbeiter Brandschutz

Gefahrenabwehr des Katastrophenschutzes

Im Rahmen der Abwägung der störfallrechtlichen Belange (S. 4 und 5 der Abwägungsvorlage) ist festgestellt worden, dass das Plangebiet mit einer Entfernung von 1.200 m zum Betriebsbereich des Störfallbetriebes, weit außerhalb des Achtungsabstands des KAS-18 für Ammoniak von 500 m liegt. Die Einordnung der Wohnbebauung erfolgt am Westrand der Ortslage Poppendorf und damit an einer Stelle, die vom Betriebsbereich des Störfallbetriebes am weitesten entfernt ist, wodurch sich die Betreiberpflichten des Störfallbetriebes nicht erhöhen werden. Ein „Zusammenrücken“ des Betriebsbereiches des Störfallbetriebes und der schutzbedürftigen Wohnbebauung findet nicht statt.

Die Abstandsempfehlungen des Leitfadens KAS-18 sind aber nicht auf die externe Notfallplanung anwendbar. Die gesetzlichen Vorgaben in § 50 Satz 1 BImSchG stellen darauf ab, im Rahmen und mit den Mitteln der Flächenplanung gebietsbezogene Vorsorge zu treffen, um schutzbedürftige Gebiete auch vor den Auswirkungen von schweren Unfällen so weit wie möglich zu schützen. Die planungsrechtliche Zuordnung von Flächen unterschiedlicher Nutzung muss zukunftsorientiert sein und die Entwicklungsmöglichkeiten sowohl der Betriebsbereiche als auch der Kommunen berücksichtigen. Die in KAS-18 empfohlenen „angemessenen Abstände“ sind daher größer als die Abstände, die zur Erfüllung der Genehmigungsvoraussetzungen für Betriebsbereiche nach BImSchG erforderlich sind. Diese Abstände sind aber wiederum nicht so groß, wie diejenigen, die für die Notfallplanung betrachtet werden müssen. Die Notfallplanung muss sich aufgabengemäß auf die größten zu unterstellenden Szenarien vorbereiten. Das ist z.B. der Verlust des größten Behälterinventars (Größte Zusammenhängende Menge-GZM). Der Verlust des gesamten Inventars, der Verlust der größten zusammenhängenden Menge (GZM), Behälterbersten und der Abriss sehr großer Rohrleitungen sind bei der Flächenplanung demgegenüber nicht zu berücksichtigen, da sie bei Einhaltung des Standes der Sicherheitstechnik zu unwahrscheinlich sind.

Die Gemeinde hat die vom Gesetzgeber in § 50 BImSchG auferlegte Pflicht, unverträgliche Nutzungen voneinander zu trennen, bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplans und nunmehr mit Aufstellung des B-Plans Nr. 2-1 angemessen und ausreichend berücksichtigt.

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
12	9	LK Rostock, untere Naturschutzbehörde	08.12.2017	

Stellungnahme:	Behandlung:
-----------------------	--------------------

Ansprechpartner	Telefon	Org.-Nr.	Zimmer	Datum
Frau Karg	03843-75566120	66.120	3.240	11.12.2017

081(081)BP0320-66120-1

B-Plan Nr. 3-2 für die Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf-Fasanenberg der Gemeinde Poppendorf
2. Änderung

Entwurf vom Juni 2017

Naturschutz / Landschaftspflege

- Der vorgelegten Planung kann derzeit nicht zugestimmt werden, da der erforderliche Ausgleich für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft nicht gesichert ist. Für das im Umweltbericht und in der Eingriffs- Ausgleichsbilanz genannte Ökokonto der Gemeinde Poppendorf liegt der unteren Naturschutzbehörde weder ein Antrag noch eine Genehmigung vor. Weiter befindet sich die innerhalb des Bebauungsplanes dargestellte Fläche nicht im Eigentum der Gemeinde. Inwieweit die Eigentümerin der beiden teilweise in Anspruch genommenen Flurstücke 145/1 und 145/3 ihre Zustimmung erteilt hat, geht aus den Planungsunterlagen nicht hervor. Der unteren Naturschutzbehörde ist nachzuweisen, wie die erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturschutzes ausgeglichen werden. Auf § 1a Absatz 3 BauGB wird hierzu verwiesen.
- Im Umweltbericht wird unter Ziffer 1.1 auf die Nutzung der „Naturbelassenen Grünfläche“ – als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt – verwiesen. Diese Fläche soll einer naturnahen Regenrückhaltung dienen. Wenn diese Fläche, zu der auch das gesetzlich geschützte Biotop DBR 07089 gehört, für eine Regenrückhaltung genutzt werden soll, ist eine Ausnahme vom Biotopschutz zu beantragen und ggf. ein Ausgleich für die Beeinträchtigung des Biotops zu erbringen.
- Die Hinweise zum Artenschutz sind zu berücksichtigen.

im Auftrag

Karg
Sachbearbeiterin

Behandlung:

zu 1.
Die Hinweise der Naturschutzbehörde wurden berücksichtigt. Die Flurstücke 145/1 und 145/3 (jetzt Flurstücke 319 und 320 (teilweise)) sind von der Gemeinde erworben worden, so dass die dort vorgesehenen Maßnahmen realisiert werden können.

Das noch verbliebene Ausgleichsdefizit in Höhe von 7.966 m² KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent) wird durch Abbuchung von einem bei der unteren Naturschutzbehörde geführten Ökokonto ausgeglichen. Hierauf wird im Bebauungsplan und in der Planbegründung hingewiesen.

Zu 2.
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient nicht der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Auf der Fläche werden heimische, standortgerechte Gehölze und in den Randbereichen Siedlungshecken gepflanzt. Die verbliebenen Flächen werden max. 2mal jährlich gemäht. Das Kleingewässer (DBR 07089) bleibt in seinem Bestand erhalten.

Das anfallende Regenwasser wird über eine Rohrleitung in den gemeindlichen Feuerlöschteich (Flurstück 36/41), der gleichzeitig als Retentionsraum genutzt wird, eingeleitet. Alternativer oder zusätzlicher Retentionsraum ist, bei entsprechender Dimensionierung, die Rohrleitung selbst. Die weitere Ableitung erfolgt dann über eine vorhandene Rohrleitung DN 300 zum Peezer Bach. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

zu 3.
Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wird auf das Abwägungsergebnis auf S. 13 der Abwägungsvorlage verwiesen.

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
13	9	LK Rostock, untere Naturschutzbehörde		

Stellungnahme:	Behandlung:
-----------------------	--------------------

Prüfung Artenschutz im B-Plan

Plan- /Satzungsentwurf: 081(081)BP0320 B-Plan Nr. 3-2 für die Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf-Fasanenberg

Bemerkung: Arbeitsstand Entwurf vom Juni 2017

Relevanzprüfung Potentialabschätzung Kartierung

Artenschutzrechtliche Belange gemäß Begründung/ Artenschutzfachbeitrag betroffen:

Ja Nein

Festsetzung gemäß Textteil ausreichend

Ja Nein, Erweiterung notwendig

Erweiterung:

Die Baufeldfreimachung hat zum Schutz von Bodenbrütern (z.B. Feldlerche) im Zeitraum zwischen 31.07. und 15.03. zu erfolgen. Ein durchgehender Baubetrieb ist im Anschluss an die Baufeldfreimachung zu gewährleisten. Eine Abweichung vom vorgegebenen Bauzeitraum erfordert den vorherigen fachgutachterlichen Nachweis, dass keine Brutplätze betroffen sind.

Das Einwandern von Amphibien in das nördliche Baufeld ist durch die Errichtung eines temporären Amphibienschutzzaunes während der Bauarbeiten zu verhindern. Der Amphibienschutzzaun ist am westlichen, südlichen und östlichen Rand der nördlichen, naturbelassenen Grünfläche anzulegen. Der Amphibiensaun darf erst nach der Wanderungsphase der Amphibien (nach 01.04.) angelegt werden.

Artenschutzrechtliche Hinweise notwendig:

Ja Nein

Hinweise:

Güstrow, den 08.12.2017 gez.: Manthey

Der Hinweis zur Baufeldfreimachung (31.07. – 15.03.) ist in den Bebauungsplan sowie die Planbegründung als Hinweis aufgenommen worden. Festsetzungen über den Zeitraum der Planverwirklichung sind mangels Rechtsgrundlage nicht möglich.

Auch die Errichtung eines Amphibienschutzzauns ist als Hinweis in den Bebauungsplan und die Planbegründung aufgenommen worden. Auch hierfür sind Festsetzungen mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Baumaßnahmen, die temporär der Errichtung baulicher Anlagen dienen, stellen keine bauliche Nutzung eines Grundstücks im Sinne des § 1 Abs. 1 BauGB dar. Auch mit Vorbereitung einer baulichen Nutzung im Sinne von § 1 Abs. 1 BauGB ist nicht der Baustellenbetrieb gemeint, sondern die planungsrechtliche Vorbereitung der Nutzung. Die Errichtung eines Amphibienschutzzauns, der nur einmalig dem Artenschutz dient, ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung.

Da die Gemeinde für die Erschließung zuständig ist, wird sie die artenschutzrechtlichen Anforderungen im Rahmen der Bauvorbereitung beachten.

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
14	9	LK Rostock, untere Bodenschutzbehörde	05.12.2017	

Stellungnahme:	Behandlung:
-----------------------	--------------------

2. bodenschutzrechtliche Stellungnahme zu einem Planungsvorhaben
Reg Nr.: 081(081)BP0320

Vorhaben: B-Plan 3-2 Gebietserweiterung Wohngebiet Fasanenberg
Planungsstand: Entwurf Juni 2017
Gemeinde : Poppendorf
Örtliche Lage: Poppendorf, westl. der Ortslage

In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o.g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabensgebiet nicht bekannt.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es zum Planentwurf keine Einwände.

Hinweise:

Der Umgang mit Altlasten wird im Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und dem Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V). geregelt. Die Anzeigepflicht bei bodenschutzrechtlich relevanten Sachverhalten muss an den Landrat des Landkreises als untere Bodenschutzbehörde gerichtet werden.

Im Auftrag

Hadler

Der Hinweis zur Anzeigepflicht bodenschutzrechtlicher Sachverhalte wird in die Planbegründung aufgenommen, Weitere abwägungsrelevante Sachverhalte ergeben sich aus der Stellungnahme nicht.

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
15	9	LK Rostock, SG Straßenverkehr	14.12.2017	02.01.2018

Stellungnahme:	Behandlung:
-----------------------	--------------------

**B-Plan Nr. 3-2 für die Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf – Fasanenberg
Arbeitsstand Juni 2017**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in Hinblick auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:

1. Es wird angeregt, die in der Planzeichnung mit „V“ festgesetzte Verkehrsfläche in der Planzeichenerklärung als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche aufzunehmen. Das Planzeichen ist dort nicht aufgeführt.
2. Es wird angeregt, den außerhalb der B-Plangrenze liegenden Verknüpfungspunkt mit der Straße „Am Wall“ nördlich der Feuerwehr nachrichtlich zur Klarstellung in der Planzeichnung darzustellen.
3. In geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzprobleme soll je 3-6 WE ein öffentlich nutzbarer Stellplatz vorgesehen werden. Es wird gebeten, dies in der Darstellung des Querschnittes der Planstraße A zu berücksichtigen bzw. den Querschnitt entsprechend anzupassen.
4. Bezüglich der in der Planbegründung aufgeführten generellen Zulässigkeit von Garagen und Carports auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen wird auf § 3 der GarVO M-V verwiesen, nach dem zur öffentlichen Verkehrsfläche Zu- und Abfahrten mit einer Länge von mind. 3 m vorgeschrieben sind. Es wird angeregt, die Formulierung auf Seite 8 der Planbegründung entsprechend anzupassen.
5. Die Entwurfsplanung (Lageplan Straßenbau/Querschnitte...) ist zum gegebenen Zeitpunkt dem SG Straßenverkehr über das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock, SG Regionalplanung zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zuzuleiten.

Mit freundlichem Gruß

im Auftrag

Freier
SGL Straßenverkehr

- zu 1.
Der Hinweis wird berücksichtigt. Das genannte Planzeichen wird in der Planzeichenerklärung erläutert.
- zu 2.
Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Weiterführung der Straße „Am Wall“ in westliche Richtung wird im Bebauungsplan, außerhalb der Festsetzungen nach § 9 BauGB, dargestellt. Die Straße ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 5 und dort bereits als Verkehrsfläche festgesetzt.
- zu 3.
Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Straßenraum ist mit einer Gesamtbreite von 10 m ausreichend dimensioniert, um auch öffentliche Stellplätze unterbringen zu können. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche werden ein möglicher Fahrbahnverlauf und die Anordnung von öff. Stellplätzen dargestellt. Im Straßenraum können bis zu 10 öff. Stellplätze untergebracht werden. Dies ist bei 14 zukünftigen Baugrundstücke eine ausreichende Abdeckung.
- zu 4.
Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planbegründung wird entsprechend korrigiert.
- zu 5.
Der Hinweis ist im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Abwägungsrelevante Belange sind nicht zu berücksichtigen.

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
16	9	LK Rostock, untere Wasserbehörde	07.04.2017	17.05.2017

Stellungnahme:	Behandlung:
-----------------------	--------------------

**Stellungnahme zum B-Plan Nr. 3-2 für die Gebietserweiterung WG Fasanenberg, Gemeinde Poppendorf / Arbeitsstand Entwurf 22.03.2017
Reg.Nr.: 081(081)BP0320-66200**

Abwasserentsorgung und -behandlung

Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen und über die zentrale Ortsentwässerung abzuleiten. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten sind über den WWAV mit der EURAWASSER Nord GmbH abzustimmen. Da die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser über die Bestandsanlagen des B-Planes 3.1 erfolgen soll, ist der Nachweis der hydraulischen Aufnahmefähigkeit zu erbringen. Die Einleitung vorab bedarf der Zustimmung des WWAV.

Wasserversorgung

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind über den WWAV mit der EURAWASSER Nord GmbH abzustimmen

Vorbeugender Gewässerschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs.1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Allgemeine Hinweise:

1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
2. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Im Auftrag
Gez. Ilona Schullig

Die nebenstehende Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 07.04.2017 ist zum Vorentwurf des Bebauungsplans eingegangen. Da zwischenzeitlich andere technische Lösungen, insbesondere für die Regenwasserableitung ins Auge gefasst werden, wird sie erneut in die Abwägung eingestellt.

Abwasserentsorgung und -behandlung

Das anfallende Schmutzwasser wird nach der vorliegenden ingenieurtechnischen Vorplanung in Richtung Abwasserpumpwerk in der Straße „Am Fasanenholz“ abgeleitet. Die Tiefenlage des Übergabeschachtes erlaubt eine Einleitung im Freigefälle.

Eine Ableitung des anfallenden Regenwassers über Bestandsanlagen im B-Plan Nr. 3.1 ist allerdings nicht möglich. Das dort vorhandene Niederschlagswasserkanalnetz dient ausschließlich der Ableitung von Straßenwasser und befindet sich in der Rechtsträgerschaft der Gemeinde. Da eine Regenwasserversickerung auf Grund der Bodenverhältnisse erfahrungsgemäß nicht möglich sein wird, muss auch das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Regenwasser abgeleitet werden. Hierzu wird das anfallende Regenwasser über eine Rohrleitung in den gemeindlichen Feuerlöschteich (Flurstück 36/41), der gleichzeitig als Retentionsraum genutzt wird, eingeleitet. Alternativer oder zusätzlicher Retentionsraum ist, bei entsprechender Dimensionierung, die Rohrleitung selbst. Die weitere Ableitung erfolgt über eine bestehende Rohrleitung DN 300 zum Peezer Bach. Die bereits vorliegende Einleitgenehmigung umfasst eine Regenwassermenge von maximal 61,8 l/s.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die vorhandenen öffentlichen Trinkwasserleitungen DN 100 PE-HD in den Straßen Am Fasanenholz und Am Wall abgesichert werden.

vorbeugender Gewässerschutz und allgemeine Hinweise

Die Hinweise zum vorbeugenden Gewässerschutz und die allgemeinen Hinweise werden in die Planbegründung aufgenommen. Sie sind im Rahmen der Erschließung und bei Durchführung von Erdarbeiten zu beachten.

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
16	11	EURAWASSER Nord GmbH (jetzt: Nordwasser GmbH)	24.11.2017	27.11.2017

Stellungnahme:

**Bebauungsplan Nr. 3-2 für die Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf-Fasanenberg
Entwurf**


Sehr geehrte Frau Bockholt,


von Seiten unseres Unternehmens gibt es keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Unsere Stellungnahme vom 03.05.2017 behält grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

EURAWASSER Nord GmbH


i. V. Thomas Furl
Leitung Planung/Bau


i. A. Udo Schultz
Leitung Baumanagement

Behandlung:

Die EURAWASSER Nord GmbH verweist auf die Stellungnahme vom 03.05.2017, die weiterhin Gültigkeit behält.

Die Stellungnahme ist auf S. 17 der Abwägungsvorlage abgedruckt und wird dort behandelt.

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
17	11	EURAWASSER Nord GmbH (jetzt: Nordwasser GmbH)	03.05.2017	05.05.2017

<p>Stellungnahme:</p> <p>Bebauungsplan Nr. 3-2 für die Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf-Fasanenberg Vorentwurf</p> <p>Sehr geehrte Frau Bockholt,</p> <p>von Seiten unseres Unternehmens gibt es keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Nachfolgende Hinweise sind zu beachten:</p> <p>Trinkwasserversorgung Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die vorhandenen öffentlichen Trinkwasserleitungen DN 100 PE-HD in den Straßen Am Fasanenberg und Am Wall abgesichert werden.</p> <p>Löschwasser Mit dem Landkreis Rostock ist die notwendige Löschwassermenge abzustimmen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass auf Grund der vorhandenen Dimensionierung über das Trinkwassernetz nur Löschwasser in der Kategorie Fc (24 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden) bereitgestellt werden kann. Bei der Verlegung neuer Trinkwasserleitungen hat grundsätzlich die Trinkwasserversorgung Vorrang. Dem Mitführen von Löschwasser im öffentlichen Trinkwassernetz wird nur dann zugestimmt, wenn keine andere Möglichkeiten der Löschwasserbereitstellung bestehen und die dadurch notwendigen Leitungsdimensionierungen zu keinen Qualitätsbeeinträchtigungen führen.</p> <p>Schmutzwasser Das anfallende Schmutzwasser ist den vorhandenen öffentlichen Schmutzwassersammeln in den Straßen Am Fasanenberg und Am Wall zuzuleiten. Ist die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes notwendig, ist bei der Standortwahl darauf zu achten, dass es bei den angrenzenden und geplanten Wohnbebauungen zu keiner Geruchs- und Geräuschbelästigung kommt. Dieses gilt auch bei der Anordnung von Druckunterbrecherschächten.</p> <p>Niederschlagswasser Im Bereich des Bebauungsplangebietes besteht kein öffentliches Niederschlagswassernetz des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern und zu verwerten.</p>	<p>Behandlung:</p> <p><u>Trinkwasserversorgung</u></p> <p>Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung werden in die Planbegründung aufgenommen. Sie sind im Rahmen der Gebietserschließung umzusetzen.</p> <p><u>Löschwasser</u></p> <p>Neben der Entnahme von 24 m³/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz kann der nordöstlich gelegene Löschteich, der von der Gemeinde betrieben wird, für die Löschwasserbereitstellung genutzt werden. Das Plangebiet des Bebauungsplans 3-2 befindet sich vollständig innerhalb eines Radius von 300 m zum Löschteich, so dass dieser für die Löschwasserbereitstellung herangezogen werden kann.</p> <p><u>Schmutzwasser</u></p> <p>Das anfallende Schmutzwasser kann nach der vorliegenden ingenieurtechnischen Vorplanung in Richtung Abwasserpumpwerk in der Straße „Am Fasanenholz“ abgeleitet werden. Die Tiefenlage des Übergabeschachtes erlaubt eine Einleitung im Freigefälle.</p> <p><u>Niederschlagswasser</u></p> <p>Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird auf Grund der örtlichen Bodenverhältnisse, erfahrungsgemäß nicht möglich sein, so dass neben dem auf den Straßen anfallenden Regenwassers, auch das Regenwasser von den privaten Baugrundstücken abgeleitet werden muss. Eine Ableitung über Bestandsanlagen im B-Plan Nr. 3.1 ist allerdings nicht möglich. Das dort vorhandene Niederschlagswasserkanalnetz dient ausschließlich der Ableitung von Straßenwasser und befindet sich in der Rechtsträgerschaft der Gemeinde. Das anfallende Regenwasser wird über eine Rohrleitung in den gemeindlichen Feuerlöschteich (Flurstück 36/41), der gleichzeitig als Retentionsraum genutzt wird, eingeleitet. Alternativer oder zusätzlicher Retentionsraum ist, bei entsprechender Dimensionierung, die Rohrleitung selbst. Die weitere Ableitung erfolgt über eine bestehende Rohrleitung DN 300 zum Peezer Bach. Die bereits vorliegende Einleitgenehmigung umfasst eine Regenwassermenge von maximal 61,8 l/s.</p>
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
18	11	EURAWASSER Nord GmbH (jetzt: Nordwasser GmbH)	03.05.2017	05.05.2017

Stellungnahme:

Vertragliche Regelung

Hinweisen möchten wir auf die Regelung, dass zwischen dem Erschließungsträger, der Gemeinde sowie dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband und der EURAWASSER Nord GmbH ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung des Bebauungsplanes abzuschließen ist.

Grünordnung / Grünausgleich


Die Trassen der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m stimmen wir nicht zu.

In der Anlage fügen wir den öffentlichen Bestand der Ver- und Entsorgungsanlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes bei.

Sollten sich aus Ihrer Sicht noch Fragen ergeben, so stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

EURAWASSER Nord GmbH


i. V. Thomas Fürt
Leitung Planung/Bau


i. A. Udo Schultz
Leitung Baumanagement

Anlage
1 x Bestand Wasser/Abwasser

Behandlung:

Der Hinweis zum Abschluss eines Erschließungsvertrags wird in die Planbegründung aufgenommen.

Grünordnung / Grünausgleich

Die Hinweise zu den Pflanzabständen werden in die Planbegründung aufgenommen. Insbesondere im Bereich der Ausgleichsfläche, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll, kann es zu Näherungen zwischen der dort geplanten Regenwasserrohrleitung und den geplanten Pflanzungen kommen. Die notwendigen Pflanzabstände sind insbesondere bei der Gestaltung der Ausgleichsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Regenwasserleitung zu beachten.

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
19	12	Warnow-Wasser- und Abwasserverband	04.12.2017	07.12.2017

Stellungnahme:	Behandlung:
-----------------------	--------------------

**Gemeinde Poppendorf, B-Plan 3-2, Entwurf
Stellungnahme des WWAV im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Bockholt,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. g. B-Plan-Entwurf bestehen aus Sicht des WWAV keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

Ergänzend zur Stellungnahme unserer Betreiberfirma, der EURAWASSER Nord GmbH, vom 24.11.2017 weisen wir daraufhin, dass im Bereich des B-Plans 3-1 keine Anlagen des WWAV zur Ableitung von Niederschlagswasser bestehen. Das vorhandene Niederschlagswasserkanalnetz dient derzeit ausschließlich der Ableitung von Straßenwasser und befindet sich in der Rechtsträgerschaft der Gemeinde. Inwieweit dort zusätzliche Einleitungen möglich sind entzieht sich unserer Kenntnis.

-Für Ihre Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Katja Godke


i. A. Stefan Bräunlich

Eine Ableitung des anfallenden Regenwassers über Bestandsanlagen im benachbarten B-Plan Nr. 3-1 wird nicht möglich sein. Auf Grund der örtlichen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfahrungsgemäß nicht möglich, so dass auch das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Regenwasser abgeleitet werden muss. Das anfallende Regenwasser soll nach vorliegender ingenieurtechnischer Vorplanung über eine Rohrleitung in den gemeindlichen Feuerlöschteich (Flurstück 36/41), der gleichzeitig als Retentionsraum genutzt wird, eingeleitet werden. Alternativer oder zusätzlicher Retentionsraum ist, bei entsprechender Dimensionierung, die Rohrleitung selbst. Die weitere Ableitung erfolgt über eine bestehende Rohrleitung DN 300 zum Peezer Bach. Die bereits vorliegende Einleitgenehmigung umfasst eine Regenwassermenge von maximal 61,8 l/s.

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
20	13	E.DIS AG	05.05.2017	09.05.2017

Stellungnahme:	Behandlung:
-----------------------	--------------------

Sehr geehrte Frau Bockholt,

gegen die o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.

In der Anlage übersenden wir Ihnen Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100, 0210 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Bei Freileitungen mit einer Nennspannung > 1 kV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird. Im Bereich der Freileitung dürfen keine Bodenabtragungen oder Aufschüttungen, ohne vorherige Abstimmung mit uns, erfolgen.

Die E.DIS AG verweist auf den Leitungs- und Anlagenbestand im Umfeld des Plangebietes. Aus den beigefügten Bestandsunterlagen geht hervor, dass nordwestlich des Plangebietes eine Mittelspannungsfreileitung verläuft. Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Niederspannungskabel im öffentlichen Straßenraum des B-Plans Nr. 3-1 sowie Hausanschlussleitungen.

Die MS Freileitung befindet sich nordwestlich der Ausgleichsfläche, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Eine Beeinträchtigung der Freileitung kann weitgehend ausgeschlossen werden. Auch eine Beeinträchtigung während der Bauphase durch Baumaschinen ist nicht zu erwarten, da der Abstand zwischen Freileitung und nächstgelegenen Baufeld mehr als 70 m beträgt. Eine Umverlegung der Leitung ist nicht erforderlich.

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
21	13	E.DIS AG	05.05.2017	09.05.2017

Stellungnahme:	Behandlung:
-----------------------	--------------------

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel.-Nr.: 0 38 21 70 12 20 erfolgen muss.

Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erschließung erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 m vorsehen.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger das Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

i. A. Bessert
Raik Bessert

i. A. Schurr
Karl-Heinz Schurr

Die weiteren Hinweise zur Erschließung bzw. Antragstellung sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Abwägungsrelevante Sachverhalte ergeben sich daraus nicht.

Gemeinde Poppendorf
Gemeindevertretung

B-Plan 3-2
Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
22	17	Stadtwerke Rostock AG	08.12.2017	13.12.2017

Stellungnahme:

**Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 3-2 der Gemeinde Poppendorf, Entwurf unsere Reg.-Nr.: G 17_2548
unser Schreiben ist gültig bis zum 13.06.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme sowie den Planauszug des Erdgasnetzes. Aus diesem entnehmen Sie bitte Berührungs-/Kreuzungspunkte Ihres Vorhabens mit den technischen Anlagen der Hauptabteilung Gas.

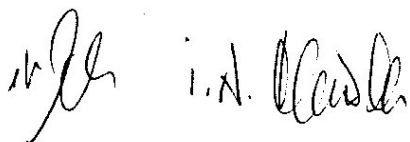
Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG keine Einwände.

Im Zusammenhang mit der Erdgasversorgung teilen wir mit, dass in der Gemeinde Poppendorf die Stadtwerke Rostock AG der Betreiber des örtlichen Gas-Verteilnetzes ist und nicht die Hanse Werk AG. Wir bitten daher um Berichtigung des Punktes „Gasversorgung“ im Abschnitt 7 der Begründung zum B-Plan.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

Anlage



Behandlung:

Die Stadtwerke Rostock AG verweisen auf das vorhandene Gasnetz im Umfeld des Plangebietes. Aus dem beigefügten Bestandsplan geht hervor, dass im östlich angrenzenden Plangebiet (B-Plan Nr. 3-1) Gasniederdruckleitungen verlegt wurden. Anschlussmöglichkeiten sind sowohl in der Straße Am Wall als auch in der Straße Am Fasanenholz vorgesehen, so dass eine Gasversorgung prinzipiell möglich ist.

Der Hinweis zur Bestandssituation in der Gasversorgung wird in die Planbegründung aufgenommen. Der irrtümliche Verweis auf die Hanse-Werk AG wird entsprechend korrigiert.

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
23	17	Stadtwerke Rostock AG	08.12.2017	13.12.2017

Stellungnahme:

Behandlung:

Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 3-2 der Gemeinde Poppendorf, Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:

- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG

Die beigelegten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Straßenbeleuchtung des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock
- Lichtsignalanlagen des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock

Hier sind keine technischen Anlagen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Rostock AG, der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock bzw. der Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock vorhanden.

Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.

Tipp: Ab sofort können Sie auch unser Online-Planauskunftsportal für Ihre Anfragen zur Netzauskunft unter <https://netzauskunft.swrag.de> nutzen.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

n.v. Randow



Anlage

Gemeinde Poppendorf
Gemeindevertretung

B-Plan 3-2
Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
24	18	Deutsche Telekom Technik GmbH	06.12.2017	07.12.2017

Stellungnahme:

Bau-, Entwicklungs- u. Liegenschaftsamt / Frau Bockholt / 16.11.2017
245728-2017 / PT123 / PPB2
Michael Höhn
+49 30 835379492
06.12.2017
Gemeinde Poppendorf, Bebauungsplan Nr. 3-2 Entwurf

Sehr geehrte Frau Bockholt, sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. Planung (Entwurf) haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Weiterhin gilt unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 21.04.2017.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. 

Michael Höhn

Behandlung:

Die Telekom verweist auf die Stellungnahme vom 21.04.2017 zum Vorentwurf. Die Stellungnahme ist auf Seite 25 der Abwägungsvorlage abgedruckt und wird dort behandelt.

Gemeinde Poppendorf
Gemeindevertretung

B-Plan 3-2
Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
25	18	Deutsche Telekom Technik GmbH	21.04.2017	

Stellungnahme:

Sehr geehrte Frau Bockholdt, sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Planungsbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir werden zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Ansprechpartner in unserem Hause für Absprachen zu Koordinierungen bzw. eine Erschließungsvereinbarung ist der Fachreferent Herr Jens Bolsewig, telefonisch erreichbar unter 030-835379501 oder 0170-4592662 bzw. per Mail unter j.bolsewig@telekom.de. Benötigt würden in diesem Fall die Ausbaunterlagen (Parzellierungsplan, Straßenbaupläne usw.) in digitaler Form.

Eigene Bauvorhaben der Telekom in dem genannten Bereich sind momentan nicht geplant.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Michael Höhn

Behandlung:

Die Hinweise der Deutschen Telekom sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Abwägungsrelevante Belange für den B-Plan Nr. 3-2 ergeben sich aus der Stellungnahme nicht.

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
26	22	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock	29.11.2017	05.12.2021

Stellungnahme:	Behandlung:
-----------------------	--------------------

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans Nr. 3-2 für die Gebietserweiterung des Wohngebietes „Poppendorf-Fasanenberg“ der Gemeinde Poppendorf, Landkreis Rostock**

- Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:
- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Entwurf, Stand: 01.06.2017)
 - Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand: 06/2017)
 - Abwägungsergebnis der AfRL RR-Stellungnahme zum Vorentwurf

1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Deckung eines erhöhten Wohnraumbedarfs aufgrund neu entstehender Arbeitsplätze (bspw. bei der ortsansässigen CLEARUM GmbH) angrenzend an den bestehenden Bebauungsplan 3-1 durch Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO (WA 1-3).

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3-2 umfasst ca. 2,37 ha (davon ca. 1,04 ha WA).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Poppendorf stellt für den Plangeltungsbereich Wohnbaufläche (W 1) dar.

2. Beurteilungsgrundlagen

Der Entwurf des B-Plans Nr. 3-2 für die Gebietserweiterung des Wohngebietes „Poppendorf-Fasanenberg“ der Gemeinde Poppendorf wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
27	22	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock	29.11.2017	05.12.2021

Stellungnahme:	Behandlung:
-----------------------	--------------------

3. Ergebnis der Prüfung

Entgegen der Aussage im Begründungsteil, dass für den südlichen Abschnitt des B-Plangebietes eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird, um eine flächenintensivere MFH-Bebauung zu ermöglichen, enthält der Planteil für alle drei Baugebiete (WA 1-3) die gleichen Festsetzungen (GRZ 0,35/ED). Ich gehe deshalb davon aus, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, und somit im Plangeltungsbereich voraussichtlich ca. 15 WE neu entstehen. Dies entspricht der bereits im gemeinsamen Plangespräch mit der Gemeinde, deren Planer und dem Amt Carbak am 23.04.2015 besprochenen Größenordnung, für die eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt worden war, die ich mit meiner Stellungnahme vom 11.05.2017 zum Vorentwurf, die weiterhin Gültigkeit behält, bestätigt habe. Entsprechend des zusammen mit dem B-Planentwurf vorgelegten Abwägungsergebnisses zum Vorentwurf wird nunmehr von der Gemeinde Poppendorf sichergestellt, dass die Nutzung des WE-Zuwachses grundsätzlich nur durch ortsansässige Unternehmen (Neuansiedlung/Erweiterung/Bestandssicherung) erfolgt, um den zu erwartenden gemeindeeigenen Bedarf für arbeitsplatznahes Wohnen abdecken zu können und unerwünschte Fehlentwicklungen auszuschließen.

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden. Dabei sollen entsprechend Landesraumentwicklungsprogramm M-V, Programmsatz 4.1 (1), die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

Auch vor diesem Hintergrund ist die Reduzierung der ausgewiesenen Wohnbauflächen gegenüber der Planungsanzeige bzw. dem Vorentwurf aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen.

Im Begründungsteil der Planunterlage ist der Nachweispflicht gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, entsprochen worden. Es wird deutlich gemacht, dass in der Gemeinde Poppendorf keine noch nicht ausgeschöpften Flächenpotenziale wie Brachlandflächen, leer stehende Bausubstanz oder Nachverdichtungsflächen in ausreichendem Maße für eine kurzfristige Bedarfsdeckung zur Verfügung stehen.

Die Planung ist im Amt unter der ROK-Nr. **2_078/16** erfasst.


Schade
Amtsleiter

GRZ / Zahl der Baugrundstücke

Die GRZ wurde einheitlich mit 0,35 im gesamten Plangebiet festgesetzt. Die fehlerhafte Ausführung in der Begründung wird entsprechend korrigiert. Eine flächenintensive Mehrfamilienhausbebauung ist ebenso wenig vorgesehen.

Die Zahl der Baugrundstücke ist zwar im Bebauungsplan nicht festsetzungsfähig, der Zuschnitt der einzelnen Baufelder, die festgesetzte GRZ und nicht zuletzt die ins Auge gefasste Größe der Baugrundstücke lässt aber nur eine Bebauung mit höchstens 14 Einfamilienhäusern zu. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt dann ca. 660 m². Kleinere Grundstücke sind seitens der Gemeinde nicht gewollt. Da die Gemeinde selbst Eigentümerin der Flächen ist, kann sie auf die Parzellierung entsprechend Einfluss nehmen.

Mit der Planung soll insbesondere der zu erwartende gemeindliche Bedarf für arbeitsplatznahes Wohnen abgedeckt werden. Auch im SUR-Entwicklungsrahmen werden die Gemeinden dazu aufgefordert, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Sorge dafür zu tragen, dass mit dem Wohnbaukontingent „Grundbedarf“ insbesondere der Wohnraumnachfrage der ortsansässigen Bevölkerung entsprochen wird. Dies hat die Gemeinde Poppendorf mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.10.2021 umgesetzt. Es ist eine Prioritätenliste erarbeitet worden, die sicherstellt, dass Grundstücke zunächst nur an diejenigen veräußert werden, die ihren Arbeitsplatz in der Gemeinde haben. Erst dann, wenn dieser Bedarf abgedeckt ist, gelten weitere Kriterien wie Kinder oder familiäre Bindungen zur Gemeinde Poppendorf.

Innenentwicklungspotenziale zur Abdeckung des gemeindlichen Wohnbedarfs existieren in der Gemeinde nicht. Dies ist bereits im Vorfeld der Planung untersucht worden. Insofern ist es unerlässlich, die mit dem Flächennutzungsplan vorbereitete Entwicklungsstrategie zu beschreiten.

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
28	N1	Hanse- und Universitätsstadt Rostock	13.12.2017	15.12.2017

<p>Stellungnahme:</p> <p>Bauleitplanung der Gemeinde Poppendorf Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3-2 – Entwurf Stellungnahme gem. § 2 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Schreiben vom 16.11.2017 übergaben Sie mir den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3-2 für die Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf-Fasanenberg der Gemeinde Poppendorf mit der Bitte um Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und zur Beurteilung im Rahmen der interkommunalen Abstimmung im SUR.</p> <p>Zur Stellungnahme haben folgende Unterlagen vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf, Stand: 01.06.2017) • Satzung über den Bebauungsplan mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Entwurf, Stand: 01.06.2017) <p>Planungsziel: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnbebauung von 15 Einfamilienhäusern und eines Mehrgenerationenhauses. Die Größe des Plangeltungsbeereiches umfasst 2,3 ha, wobei ca. 1 ha neu als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird.</p> <p>Stellungnahme: Die Hansestadt Rostock wird als Oberzentrum und mithin als Siedlungsschwerpunkt (LEP Ps. Z 3.2 (3), RREP Ps. G 4.1 (1)) durch die Planung in ihren Belangen wesentlich beeinträchtigt und sieht ihre Interessen nicht gewahrt. Ich bin jedoch gerne bereit, mit Ihnen nach einer Lösung zu suchen, die einen angemessenen Interessensausgleich beinhaltet und unsere gemeinsame Verantwortung für die Regiopollregion Rostock beachtet. Ein solcher Interessensausgleich impliziert dabei eine Kompensation für den</p>	<p>Behandlung:</p> <p>Das von der Hanse- und Universitätsstadt genannte und in der Planbegründung aufgeführte Planungsziel wird in dem Umfang nicht mehr aufrechterhalten. Es hat sich auch herausgestellt, dass das Planungsziel auf der zur Verfügung stehenden Fläche nicht umsetzbar ist.</p> <p>Es steht eine Baugebietsfläche von ca. 9.300 m² zur Verfügung. Die übrigen Flächen sind Verkehrs- und Grünflächen. Bei einer einheitlichen GRZ von 0,35, dem Zuschnitt der vier Baufelder und der ins Auge gefassten Größe der Baugrundstücke lassen sich 14 Einfamilienhäuser im Plangebiet unterbringen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt dann ca. 660 m². Ein Mehrgenerationenhaus ist nicht mehr vorgesehen und ließe sich mit dem entsprechenden Stellplatzbedarf auf der Fläche auch nicht unterbringen.</p> <p>Seitens der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurden Bedenken zur Planung vorgebracht. Die Stadt sieht sich als Oberzentrum und Siedlungsschwerpunkt in Ihren Belangen wesentlich beeinträchtigt. Begründet wird dies im Wesentlichen mit der angenommenen Überschreitung des Eigenbedarfs, der sich ursprünglich nach RREP Z 4.1(2) aus einem 3%igem Wohnungszuwachs, bezogen auf den Stichtag 31.12.2009 darstellte.</p> <p>Zwischenzeitlich haben sich die raumordnerischen Rahmenbedingungen geändert. Das Kapitel 3.1.2- Stadt-Umland-Raum des Raumentwicklungsprogramms Region Rostock ist mit Beschluss der Verbandsversammlung vom 17.12.2019 fortgeschrieben worden. Das im Programmsatz 4.1(2) pauschal festgelegte Maß der Eigenentwicklung ist aufgrund der siedlungsstrukturellen Dynamik in diesem Raum nicht mehr anzuwenden. An infrastrukturell geeigneten Orten ist eine über den kommunalen Eigenbedarf hinausgehende Bereitstellung von Wohnbauland gemäß Landesraumentwicklungsprogramm 4.2(§) zulässig, soweit dies in einem abgestimmten Stadt-Umland-Konzept vorgesehen ist.</p> <p>Die Fortschreibung des Raumentwicklungsprogramms wird durch den interkommunal abgestimmten Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (Fortschreibung Kapitel Wohnentwicklung 2018) gemeindekonkret untersetzt. Für alle Umlandgemeinden erfolgt die Sicherung der gemeindlichen Wohnbauentwicklung über die Festsetzung eines Entwicklungskontingents „Grundbedarf“ in Höhe von 1,8 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und Jahr im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025. Gemeindebezogen wurde das realisierbare Kontingent für den Zeitraum von 9 Jahren, ausgehend von den Einwohnerzahlen von 12/2015, ermittelt.</p>
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
29	N1	Hanse- und Universitätsstadt Rostock	13.12.2017	15.12.2017

Stellungnahme:

übergemeindlichen Bevölkerungsabzug und die fortlaufende Inanspruchnahme der Infrastruktur der Hansestadt Rostock

Begründung:

Wohnentwicklungen im Stadt Umland-Raum-Rostock sind generell auf den RREP Ps. 4.1 (2), Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte, abzustellen. Die festgelegte Eigenbedarfsobergrenze von 3 Prozent soll dabei, bezogen auf eine Zunahme des Wohnungsbestandes mit Stichtag 31.12.2009, für die Gemeinden ohne zentralörtlichen Status nicht überschritten werden. Entsprechend des vorliegenden Wohnflächenmonitorings des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock (vgl. Strukturpapier zur Anhörung der Umlandgemeinden zur Fortschreibung des Kapitels Wohnentwicklung im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen, Stand: 30.05.2016), ist der Eigenbedarf der Gemeinde Poppendorf jedoch heute nachweislich bis auf 2 Wohneinheiten aufgebraucht. Statistische Grundlage sind die Gemeindedaten des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern.

Mit der vorliegenden Planung soll nunmehr ein weiteres Hektar Nettowohnbauland planungsrechtlich vorbereitet werden um 15 Einfamilienhäuser und ein Mehrgenerationenhaus zu errichten. Die o.g. regionalplanerisch festgelegte Eigenbedarfsobergrenze von 3% wird dabei um mindestens 20 Wohneinheiten überschritten und die Hansestadt Rostock als Oberzentrum und Regiopole erheblich in ihrer Funktion als Siedlungsschwerpunkt beeinträchtigt (LEP Ps. Z 3.2 (3), RREP Ps. G 4.1 (1)). Die Planung zielt dabei auf einen übergemeindlichen Zuzug ab, welcher explizit nicht zum Eigenbedarf zählt.

Die Darlegung, dass das Amt für Raumordnung in seiner Stellungnahme der Planungsabsicht grundsätzlich folgen kann, stellt alleine keinen ausreichenden Abwägungsbelang für die Stellungnahme der Hansestadt Rostock dar. Stellungnahmen von Behörden sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen, Ziele der Raumordnung stattdessen nicht.

Die Hansestadt Rostock rät der Gemeinde Poppendorf deshalb aus o.g. Gründen von der Planung Abstand zu nehmen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass ich mir weitere Schritte zur Wahrung der Interessen meiner Stadt vorbehalte, sollte die Gemeinde entgegen dieser Stellungnahme und ohne weitere Abstimmungen mit der Hansestadt Rostock weiterhin an der vorliegenden Planung festhalten. Ich bin gerne bereit, mit Ihnen nach einer Lösung zu suchen, die einen angemessenen Interessensausgleich beinhaltet und unsere gemeinsame Verantwortung für die Regiopoleregion Rostock beachtet.

Mit freundlichen Grüßen


Roland Methling

Behandlung:

Bestimmte Gemeinden sind als geeignete Standorte (Siedlungsschwerpunkte) für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung vorgesehen, zu denen die Gemeinde Poppendorf jedoch nicht gehört. Die Gemeinde Poppendorf hatte im Jahre 2015, 699 Einwohner. Daraus errechnet sich ein Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ in Höhe von 12 Wohnungen für den Zeitraum 01/2017 bis 12/2025. Diese Zahl entspricht in etwa der Größenordnung der mit der vorliegenden Planung realisierbaren Wohngrundstücke.

Mit der vorliegenden Planung soll der zu erwartende gemeindliche Bedarf für arbeitsplatznahes Wohnen abgedeckt werden. Das entspricht auch der Intention im SUR-Entwicklungsrahmen, wonach die Gemeinden dazu aufgefordert werden, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Sorge dafür zu tragen, dass mit dem Wohnbaukontingent „Grundbedarf“ insbesondere der Wohnraumnachfrage der ortsansässigen Bevölkerung entsprochen wird. Dies hat die Gemeinde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.10.2021 umgesetzt. Es ist eine Prioritätenliste erarbeitet worden, die sicherstellt, dass Grundstücke zunächst nur an diejenigen veräußert werden, die ihren Arbeitsplatz in der Gemeinde haben. Erst dann, wenn dieser Bedarf abgedeckt ist, gelten weitere Kriterien wie Kinder oder familiäre Bindungen zur Gemeinde Poppendorf.

Die Gemeinde Poppendorf geht nunmehr davon aus, dass mit der Konkretisierung der gemeindlichen Planung und den geänderten raumordnerischen Rahmenbedingungen, die Belange der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Oberzentrum und Siedlungsschwerpunkt im Stadt-Umland Raum nicht beeinträchtigt sind. Diese Annahme wird auch durch die Aussagen im „Bündnis für Wohnen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ gestützt, wonach der Wohnungsmarkt in der Stadt sehr angespannt ist. Es wird ein Bedarf von rund 20.000 Wohnungen über den aktuell rechtswirksamen FNP hinaus prognostiziert. Für den Zeitraum 2018 bis 2023 wird daher ein Neubaubedarf von 1.200 WE pro Jahr angestrebt.

Vor diesem Hintergrund ist nicht erkennbar, dass die Belange der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei der Ausweisung von 14 Wohngrundstücken mehr als nur geringfügig betroffen sind. Offensichtlich bedarf es bereits jetzt großer Anstrengungen, den Wohnungsbedarf der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf eigenem Territorium langfristig zu decken. Insofern wird an der vorliegenden Planung festgehalten, die darauf abzielt, lediglich den innergemeindlichen Bedarf der Gemeinde Poppendorf zu decken.

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
30	Ö	Öffentlichkeit		

Stellungnahme:	Behandlung:
-----------------------	--------------------

1. Bau einer zusätzlichen Zufahrtstraße, ausgehend von der L 182

Es wurde angeregt, zur Erschließung des Plangebietes eine neue Zufahrtstraße von der L 182 zu bauen. Begründet wurde die Anregung mit der Vermeidung weiterer Belastungen durch Verkehr, insbesondere Baustellenverkehr, Lärm, Abgase und zur Gewährleistung einer ausreichenden Verkehrssicherheit. Außerdem muss im Katastrophenfall (Yara) eine schnelle Evakuierung der Einwohner möglich sein. Die Einfahrtstraße nach Poppendorf und die übrigen Straßen seien nicht für Schwerverkehr konzipiert worden und bei Beschädigung würden die Anwohner die Kosten für Reparatur und Neubau tragen müssen.

2. Bau und Größe des Mehrgenerationenhauses

Es wurden Bedenken gegen das geplante Mehrgenerationenhaus vorgebracht. Der dörfliche Charakter würde durch die Traufhöhe von 6 m zerstört. Außerdem würde es durch die große Zahl von Stellplätzen zu einer signifikanten Erhöhung der Emissionswerte (gemeint sind Immissionswerte) kommen mit erheblichen Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Außerdem wären Einblicke aus den oberen Geschossen auf die Bestandsgebäude möglich.

Während der beiden Auslegungen des Planentwurfs sind keine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen. Zur Vermeidung von Abwägungsdefiziten werden nachfolgend, die während der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen anonymisiert in die Abwägung eingestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zum damaligen Zeitpunkt noch der Bau von 34 Einfamilienhäusern und eines Mehrgenerationenhauses mit 20 Wohneinheiten Gegenstand der Planung war.

zu 1.

Eine neue Erschließungsstraße, ausgehend von der L 182 ist nicht möglich. Eine Zufahrt, außerhalb einer nach § 5 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) festgesetzten Ortsdurchfahrt gilt gemäß § 26 StrWG-MV als Sondernutzung, die der Erlaubnis der Straßenbauverwaltung bedarf. Eine solche Genehmigung wird regelmäßig aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs versagt, solange eine verkehrliche Anbindung über Gemeindestraßen innerhalb der Ortslage möglich ist.

Das Plangebiet mit höchstens 14 Wohngrundstücken kann über den bestehenden Knotenpunkt an der L 182 und die dafür vorgesehenen Anliegerstraßen „Am Wall“ und „Am Fasanenholz“ erschlossen werden. An beiden Gebietszufahren existieren straßenbegleitende Fußwege, die sich im Gebiet fortsetzen werden. Ein erhöhtes Sicherheitsrisiko für den Fußgängerverkehr ist daher nicht zu erwarten. Auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen von ca. 3,5 Kfz/h am Tage und 0,65 Kfz/h nachts kann als äußerst gering eingeschätzt werden, so dass erhebliche Lärmbelastungen ebenfalls nicht zu erwarten sind.

Bei der Beschädigung von Straßen durch Baufahrzeuge können nicht die Anwohner sondern lediglich die Verursacher haftbar gemacht werden.

zu 2.

Das Mehrgenerationenhaus ist nicht mehr Gegenstand der Planung. Im gesamten Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss nur durch einen entsprechenden Ausbau des Dachraumes erreichbar ist.

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
31	Ö	Öffentlichkeit		

Stellungnahme:	Behandlung:
-----------------------	--------------------

3. Baugrenze, Verlagerung des Geltungsbereichs

Es wurde angeregt, den Abstand der Neubebauung zur östlichen angrenzenden Bebauung zu vergrößern, um den Zwischenraum als Grünflächen für die Bestandsgrundstücke nutzen zu können. Dadurch könne eine Verschattung und eine erdrückende Wirkung vermieden werden.

4. Rücknahme der Baugebietsfestsetzung auf den Flurstücken 146/111, 145/1

Es wurde angeregt, die Flurstücke 146/111 und 145/1 (jetzt 319 und 320) nicht als Bauland auszuweisen. Es würde sich um eine Ausgleichsfläche für Windkraftanlagen handeln und sollte nach bisherigen Auskünften nicht bebaut werden. Außerdem befände sich in der näheren Umgebung ein geschütztes Biotop.

5. Änderung einer öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche

Es wurde angeregt, die auf den Flurstücken 146/111, 145/1 und 145/3 nicht als öffentliche, sondern als private Grünfläche festzusetzen.

6. Ausrichtung der Neubebauung entlang der Planstraße A

Es wurde angeregt, die Neubebauung zur Planstraße A hin auszurichten, um den Abstand zur Bestandsbebauung zu vergrößern.

zu 3.

Die Hinweise wurden im Planentwurf entsprechend berücksichtigt. Der Abstand der Neubebauung zu den Bestandsgrundstücken wurde vergrößert und der Zwischenraum als private Grünflächen „Hausgärten“ festgesetzt.

zu 4.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die genannten Flurstücke sind zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben worden. Sie sind nicht als Ausgleich für Eingriffe durch Windanlagen in Anspruch genommen worden. Eine Beeinträchtigung angrenzender Wohnbebauung ist durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht zu erwarten. Das gesetzlich geschützte Biotop wird im Bestand erhalten und durch Maßnahmen im Umfeld aufgewertet. Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehen und entsprechen damit der langfristigen Entwicklungskonzeption der Gemeinde.

zu 5.

Die genannten Flächen sind im Bebauungsplan nunmehr als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und nicht mehr als Grünflächen festgesetzt worden. Eine Unterscheidung in „öffentlich“ oder „privat“ erfolgt nicht. Es handelt sich aber um gemeindliche Flächen, die dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen. Eine öffentliche Begehbarkeit ist damit ebenso ausgeschlossen wie eine private Nutzung.

zu 6.

Die Anregungen wurden weitgehend im Bebauungsplan berücksichtigt. Durch die Vergrößerung des Abstands zur östlich gelegenen Bestandsbebauung rücken die zukünftigen Einfamilienhäuser dichter an die geplante Erschließungsstraße heran. Die Abstände zwischen der festgesetzten östlichen Baugrenze und der östliche angrenzenden Bestandsbebauung betragen zwischen 13 m und 37 m. Das ist ein Vielfaches der bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächenmaße.

Gemeinde Poppendorf Gemeindevertretung	B-Plan 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf -Fasanenberg
---	---

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss: Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Seite	Lfd. Nr.	Behörde/ sonstiger TöB/ Bürger	Schreiben vom:	Posteingang am:
32	Ö	Öffentlichkeit		

Stellungnahme:	Behandlung:
-----------------------	--------------------

7. infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde

Es wurde darauf hingewiesen, dass es weder einen Arzt noch Einkaufsmöglichkeiten in Poppendorf gibt. Auch eine regelmäßige öffentliche Verkehrsanbindung ist nicht vorhanden.

8. unzureichende Erschließungssituation

Es wurde darauf hingewiesen, dass das anfallende Regenwasser in das geschlossene System der Schmutzwasserableitung läuft und ein privater Kontrollschacht bereits überzulaufen zu droht. Außerdem sollte geprüft werden, ob der geplante Radweg über Poppendorf nach Kussewitz in das Wohngebiet eingebunden werden kann.

zu 7.

Zwischenzeitlich hat sich in Poppendorf mit dem „Stall.dich.ein“ ein Dorfladen und ein Café mit Kreativräumen (Töpferwerkstatt, Nähatelier, Sportkurse) im Rahmen der Landesinitiative „Neue Dorfmitte MV“ etabliert. Die ärztliche Versorgung erfolgt durch umliegende Arztpraxen (z.B. Allgemeinmedizin in Blankenhagen, innere Medizin in Bentwisch). Poppendorf wird durch die Buslinien 112 (Rostock-Poppendorf-Marlow/Sanitz) und 131 (Behnkenhagen-Gelbensande-Rövershagen-Groß Kussewitz) angefahren. Mögliche infrastrukturelle Defizite können jedoch nicht dazu führen, dass auch die Wohnungsnachfrage nicht abgedeckt werden kann.

Zu 8.

Die genannte unzureichende Erschließungssituation bezieht sich auf das Umfeld des Einwenders im Bereich Dorfstraße/Abzweig Volkenshagen. Das Regenwasser aus dem Plangebiet wird im Trennsystem, unabhängig von der Schmutzwasserableitung, in Richtung des gemeindlichen Löschwasserteiches abgeleitet.

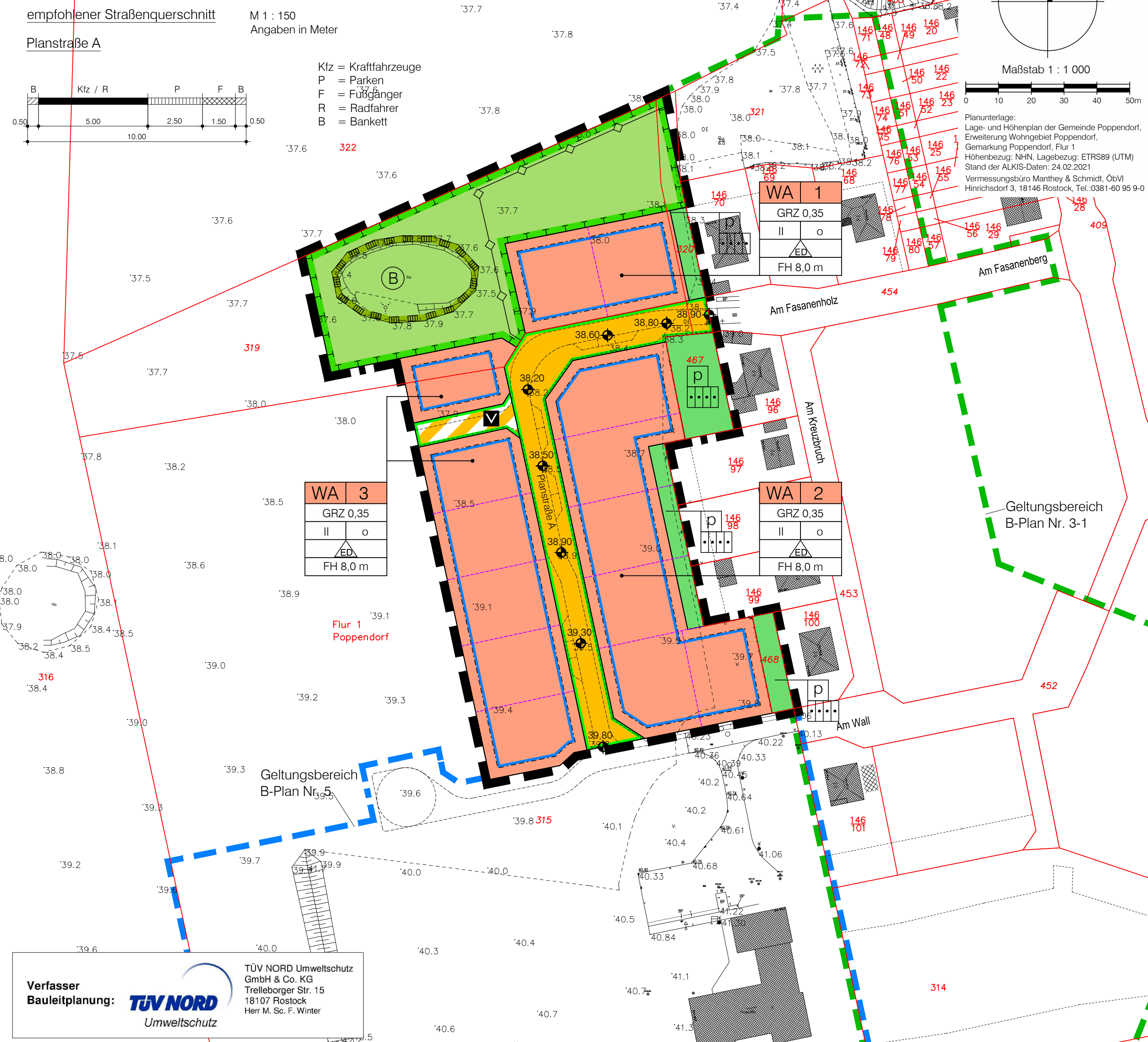
Der Radweg zwischen Poppendorf und Groß Kussewitz ist zwischenzeitlich bereits hergestellt worden. Die Anbindung der Ortslage Poppendorf erfolgt über den Knoten L 182/Straße „Am Fasanenberg“. Eine direkte Anbindung des Plangebietes erfolgt nicht.

SATZUNG DER GEMEINDE POPPENDORF

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbaurechtsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), die durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) 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:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
 - Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entlang der nördlichen Grenzen 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 Wildverbiss 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 beraumen.
 - 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
 - Pflanzenliste

Baumarten:		Feld-Ahorn
Acer campestre		Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus		Hainbuche
Carpinus betulus		Holzahorn
Malus sylvestris		Vogel-Kirsche
Prunus avium		Stiel-Eiche
Quercus robur		Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia		
- Historische Obstsorten:**

Äpfel: „Alkmene“, „Doberaner Borsdorfer“, „Gravensteiner“, „Mecklenburger Königsapfel“, „Pommerscher Krummstiel“, „Schöner von Boskoop“
 Birnen: „Williams Christ“, „Gellerts Butterbirne“,
 Pflaumen: „Große Grüne Reineclaude“, „Aromazwetschge“, „Hauszwetschge“
- Straucharten:**

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Eurogymus europaeus	Pflanzhülchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Orchen-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 a 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 Eingriffsfolgen. Die festgesetzten Maßnahmen werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (WA 1 bis WA 3, Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung), gesammelt 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 von Aufenthaltsräumen 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 ermitteln. Hierzu ist sowohl für den Tagzeitraum als auch für den Nachtzeitraum 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 auf den Flurstücken 146/112 und 145/4 der Flur 1 Gemarkung Poppendorf 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 gegenüber der Annahme im Text 5.1 vermindert.
 - Höhenlage von Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Von der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlage der öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf bis zu einem Maß von 0,5 m abgewichen werden, soweit straßenbautechnische Gründe, insbesondere Gründe der Oberflächenentwässerung, dies erfordern.
 - 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.
 - Einfriedungen 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 (harte Bedachung). Dächer, die diese Anforderungen nicht erfüllen wie z. B. Rohrdächer (weiche Bedachung), sind unzulässig.
Hinweise:
A Südlich des Plangebietes befindet sich das Gemeindezentrum, in dem an bis zu 10 Tagen im Jahr gemeindliche und private Veranstaltungen mit Musikbeschallung bis 24.00 Uhr und gleichzeitigen Aktivitäten im Freien zulässig sind. Es wird empfohlen, Schlafräume und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Dies gilt insbesondere für die Baugrundstücke im Süden der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3, die dem Gemeindezentrum unmittelbar zugewandt sind.
B Die DIN 4109-1:2018-01, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wurde, wird im Bau-, Entwicklungs- und Liegenschaftsamt des Amtes Caribk zur Einsichtnahme bereitgehalten.
C Während der Erschließung und Baufeldfreimachung ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzuordnen.
D Zum Schutz der Brutplätze bodenbrütender Vögel darf die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum zwischen dem 31.07. und dem 15.03. des Folgejahres erfolgen und muss in einen durchgehenden Baubetrieb übergehen. Bei Abweichung vom vorgesehenen Bauzeitraum ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass keine Brutplätze von bodenbrütenden Vögeln im Baufeld vorhanden sind.
E Zum Schutz der Amphibien ist während der Bauzeiten 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.
F 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 Ausgleichsdefizit in Höhe von 7.966 m² KfA (Kompensationsflächenäquivalent) wird durch Abbuchung von einem bei der unteren Naturschutzbehörde geführten Ökokonto ausgeglichen.

- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan Nr. 3-2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) von den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3-2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Poppendorf, (Siegel) Jörg Wallis
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Güstrow, (Siegel) Landkreis Rostock
Kataster- und Vermessungsamt
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Poppendorf, (Siegel) Jörg Wallis
Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 am durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Mittelteilungsblatt des Amtes Caribk“ sowie am im Internet auf der Homepage des Amtes Caribk unter www.amtcaribk.de/bekanntmachungen-nach-baugb-95.html 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 (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) 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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung -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	Erläuterung	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über Verkehrsfläche (siehe Text 2.1)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
VERKEHRSLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
	private Grünflächen	
	Zweckbestimmung: Hausgärten	

	Höhenlage von Verkehrsflächen in m über NNH	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Höhenlage von Verkehrsflächen in m über NNH	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Schutzobjekte:		
	gesetzlich geschütztes Biotop, hier: stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation, DBR 07089 (§ 20 NatSchAG M-V)	
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Höhe über NNH	
	Nummer des Baugebietes	
	vorhandene Flurstücksgrenze vermarkt	
	vorhandene Flurstücksgrenze unvermarkt	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	Hauptabwasserleitung unterirdisch, hier: Regenwasserleitung	

TEIL B: TEXT

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

 - Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Maßgebend für die Bestimmung der zulässigen Firsthöhe ist der nächstgelegene Höhenpunkt auf der Straßenverkehrsfläche. Nächstgelegener Höhenpunkt ist derjenige, der zur Mitte der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeaußenwand, die geringste Entfernung hat. Von der Höhenlage des unteren Bezugspunktes darf bei der Bestimmung der Firsthöhe abgewichen werden, wenn die endgültig hergestellte Fahrbahnoberfläche nachweislich oberhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Höhenpunktes liegt. Die zulässige Abweichung in der Firsthöhe umfasst dabei das Maß zwischen der Höhenlage des festgesetzten Höhenpunktes und der tatsächlich hergestellten Fahrbahnoberfläche.

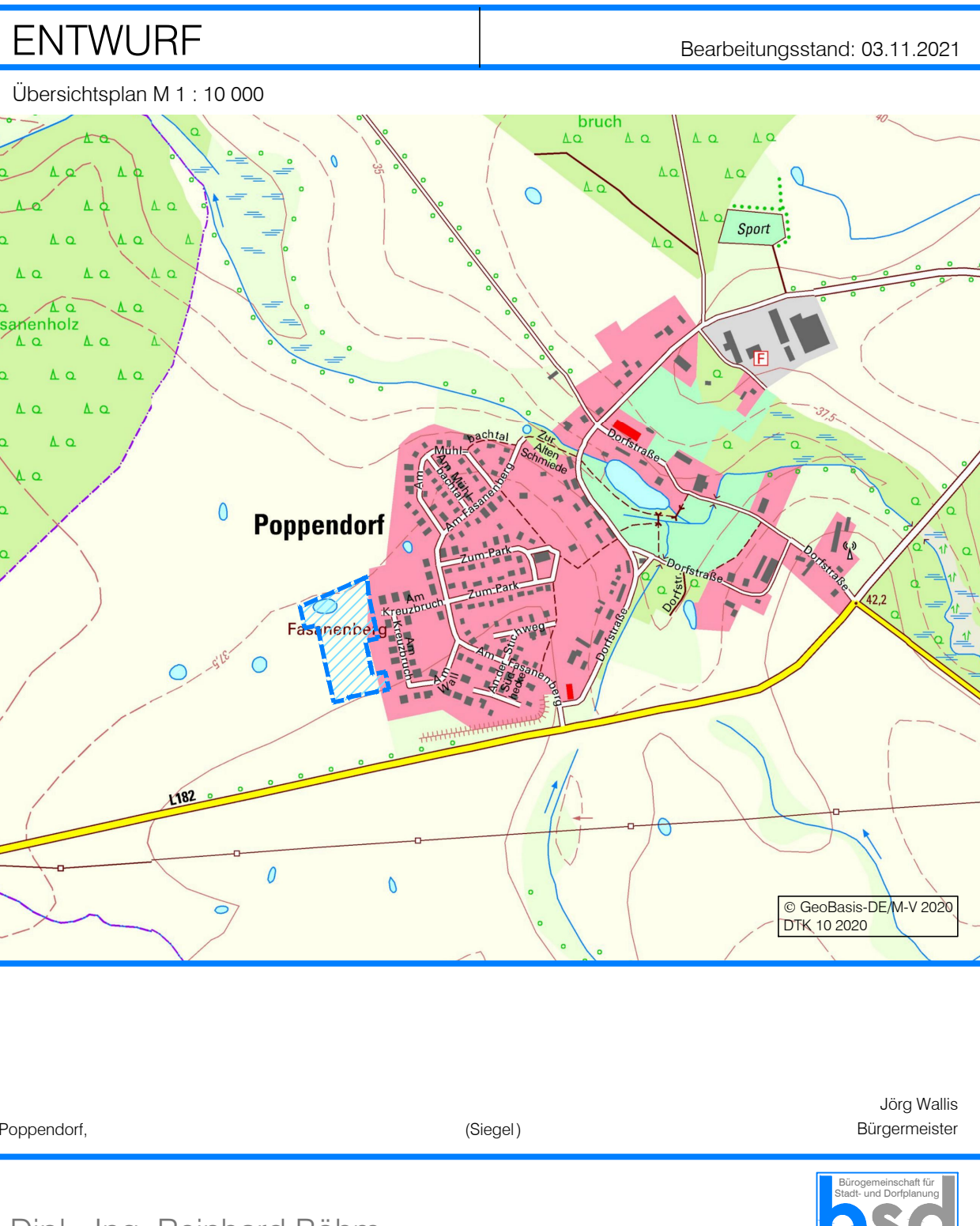
VERFAHRENSVERMERKE

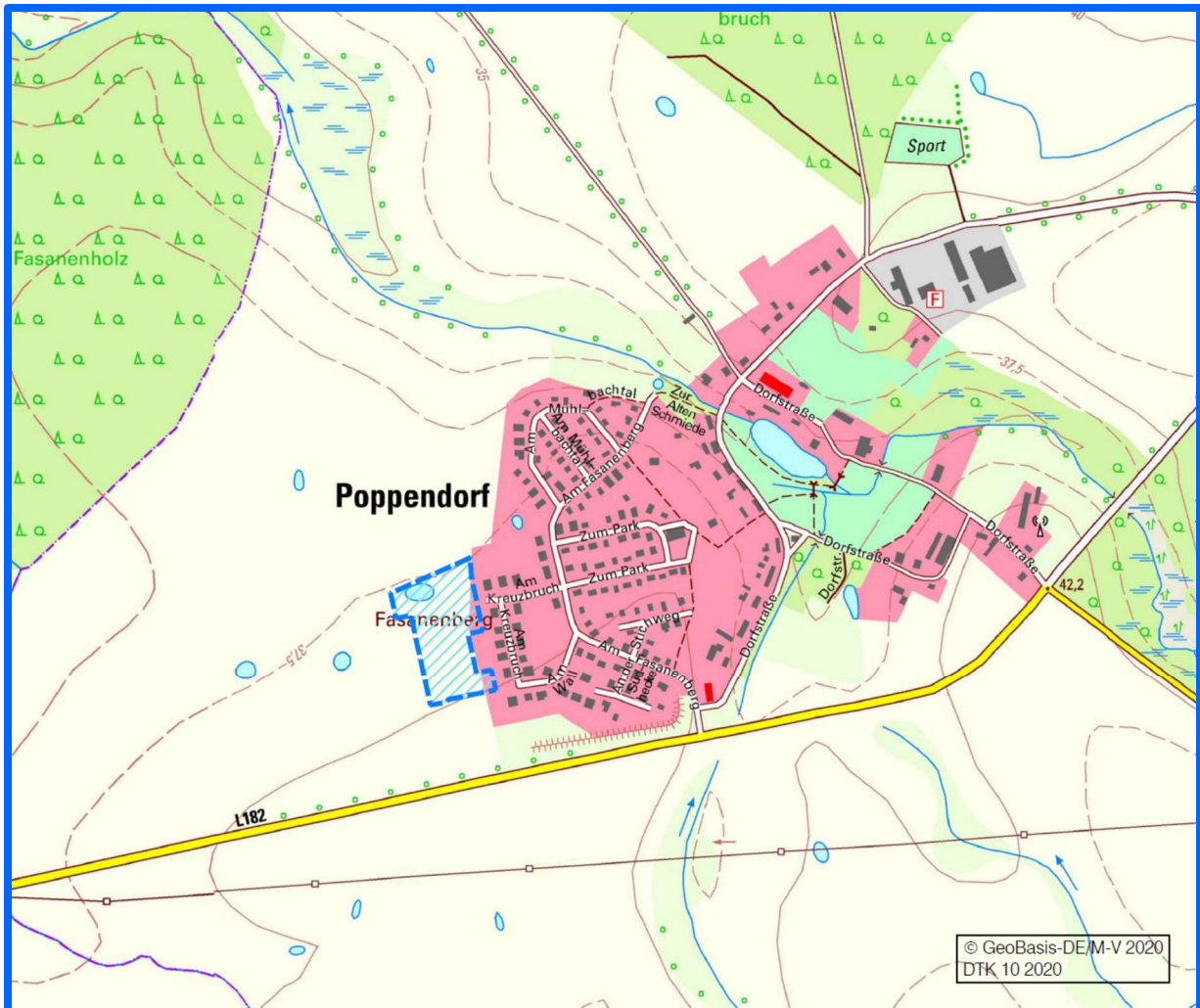
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.06.2016. Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.10.2016 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Mittelteilungsblatt des Amtes Caribk“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPDG 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 gebilligt 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 Caribk sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Caribk unter www.amtcaribk.de/bekanntmachungen-nach-baugb-95.html nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 „Mittelteilungsblatt des Amtes Caribk“ ortsüblich 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.

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





Übersichtsplan

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 3-2
 der Gemeinde Poppendorf
 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 landwirtschaftlicher Flächen

Inhalt

1	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	4
2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	5
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	7
4.1	Ziele der Raumordnung	7
4.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)	7
4.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock RREP MM/R	7
4.2	Flächennutzungsplan	9
5	ANGABEN ZUM BESTAND	9
5.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	9
5.2	Nutzung und Bebauung	9
5.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	10
5.3.1	Soziale Infrastruktur	10
5.3.2	Verkehrliche Infrastruktur	10
5.3.3	leitungsgebundene Infrastruktur	10
5.4	Baugrund	10
5.5	Eigentumsverhältnisse	11
6	PLANUNGSINHALTE	11
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
6.1.1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)	13
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	14
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)	14
6.2.4	Nachweis der Einhaltung der Maßobergrenzen (§ 17 Abs. 1 BauNVO)	15
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	15
6.3.1	offene Bauweise	15
6.3.2	überbaubare Grundstücksflächen	15
6.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	16
6.4.1	öffentliche Straßenverkehrsflächen	16
6.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	16
6.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	17
6.5.1	private Grünflächen „Hausgärten“	17
6.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	17
6.7	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	17
6.8	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	22
6.9	Höhenlage von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	22
6.10	Übernahme von Rechtsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)	22
6.10.1	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	22
6.11	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	23
6.11.1	gesetzlich geschützte Biotope	23
7	GRÜNORDNUNG	23
7.1	Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 43 BauGB)	23
7.2	Artenschutz	24
8	ERSCHLISSUNG DES PLANGEBIETES	25
8.1	verkehrliche Erschließung	25
8.2	leitungsgebundene Erschließung	25
8.2.1	Trinkwasserversorgung	25
8.2.2	Löschwasser/ Brandschutz	25
8.2.3	Schmutzwasserentsorgung	25
8.2.4	Regenwasserableitung	25
8.2.5	Stromversorgung	26
8.2.6	Erdgasversorgung	26
8.2.7	Anlagen der Telekommunikation	26
8.3	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	26

9	UMWELTBERICHT	26
10	STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS	26
11	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	28
11.1	Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	28
	11.1.1 Immissionsschutz	28
11.2	Hinweise aus der Öffentlichkeit	29
12	FLÄCHENBILANZ	31
13	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	31
13.1	Bodenordnende Maßnahmen	31
13.2	Verträge	31
13.3	Kosten und Finanzierung	32
14	HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	32
14.1	Hinweise zum Artenschutz	32
14.2	Hinweise für die Erschließungsplanung	32
14.3	Sonstige Hinweise	32
	14.3.1 Altlasten	32
	14.3.2 Kampfmittel	33
	14.3.3 Bodendenkmale	33
	14.3.4 Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen	33
	14.3.5 Vorbeugender Gewässerschutz	34
	14.3.6 Baugrundbohrungen	34
15	ANLAGEN	34
15.1	Umweltbericht	34

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Gemeinde Poppendorf erfreut sich weiterhin großer Beliebtheit, besonders als Unternehmensstandort. Aufgrund von Gewerbeneuansiedlungen und der bisherigen starken Auslastung des Standortes besteht aktuell ein erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde. Der Zuwachs an Wohnraum innerhalb der Gemeinde hat sich an dem Eigenbedarf zu orientieren und ist bisher nicht vollständig ausgeschöpft worden. Dementsprechend gibt es noch Kapazitäten zur städtebaulichen Fortentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes.

Um der zu erwartenden Nachfrage nach Wohnraum rechtzeitig zu begegnen, wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 3-1 in Richtung Westen erweitert. Dementsprechend soll 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 weitere Wohnbauflächen geschaffen werden.

Die damit verbundene Nähe zu dem Gewerbestandort Poppendorf garantiert vor allem kurze Wege und kann auf diese Weise auch die umliegenden Gemeinden entlasten, indem der Entwicklungsdruck innerhalb der Gemeinde Poppendorf abgefangen wird.

Der dafür nötige Bebauungsplan ist vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und soll Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, enthalten. Weiterhin werden örtliche Verkehrsflächen festgesetzt, weshalb der Festsetzungsrahmen eines qualifizierten Bebauungsplans vorliegt, der im Regelverfahren aufgestellt werden soll, da die Voraussetzung für ein vereinfachtes (§ 13 BauGB) oder beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) nicht gegeben sind.

Für den Bebauungsplan ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 15. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722) eine Umweltprüfung zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen.

Aufgrund der Nähe zu der Landesstraße L 182, der Feuerwehr und Stellplätzen als Emissionsorte, ist es ebenfalls notwendig eine genauere schalltechnische Untersuchung durchzuführen und mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm mit Maßnahmen zum Schallschutz zu begegnen.

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets. Dabei soll eine Bauweise entsprechend des Bebauungsplangebietes Nr. 3-1 erreicht werden, um das bestehende Ortsbild fortzuführen.

Die Potenziale einer geordneten Innenentwicklung wurden geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes Poppendorf keine Reserven vorhanden sind, die in dieser Form geeignet wären, den Wohnbauflächenbedarf zu decken. Die vereinzelt vorhandenen Baulücken entziehen sich auch weitgehend der gemeindlichen Steuerung, da dort allein private Interessenlagen ausschlaggebend sind.

Die Gemeinde Poppendorf ist mit der Sicherung und Umsetzung der vorliegenden Planung bestrebt, ihre gewachsene und zugewiesene Rolle für die Entwicklung der Deckung des Wohnbedarfs und zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich auszufüllen und wahrzunehmen. Dabei wird vornehmlich auf Angehörige der ortsansässigen Unternehmen abgezielt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3-2 wird angestrebt, den zu erwartenden gemeindeeigenen Wohnbedarf abzudecken und weiterhin ein maßvolles und attraktives Angebot für arbeitsplatznahes Wohnen zu leisten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3-2 zielt auf die dringend benötigte Entwicklung von Wohnungsbauflächen in Poppendorf für die wirtschaftliche Fortentwicklung der Gemeinde ab. Durch das Vorhalten weiterer Wohnbauplätze werden die strukturellen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Gewerbetriebe geschaffen.

2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3-2 für die Gebietserweiterung des Wohngebietes Poppendorf-Fasanenberg befindet sich am westlichen Rand der Ortslage.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden: durch Landwirtschaftsflächen
Im Osten: durch die Wohngrundstücke „Am Kreuzbach“
Im Süden: durch das Gemeindezentrum mit Feuerwehr
Im Westen: durch Landwirtschaftsflächen

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) und die
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist.

Hinweise zur Anwendung des BauGB:

Das Aufstellungsverfahren ist durch Beschluss der Gemeinde Poppendorf vom 20.06.2016 eingeleitet worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.10.2016 im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk ortsüblich bekannt gemacht worden. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses galt das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Okt. 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist. Nach den allgemeinen Überleitungsvorschriften in § 233 Abs. 1 BauGB werden Verfahren nach dem BauGB, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.

Alternativ können einzelne Schritte des Verfahrens auch nach den neuen Verfahrensvorschriften durchgeführt werden, wenn mit Ihnen zum Zeitpunkt der Gesetzesänderung noch nicht begonnen wurde.

Das BauGB ist durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 nach Einleitung des Planverfahrens geändert worden.

Die der Gesetzesänderung beigefügte spezielle Überleitungsvorschrift in § 245c bestimmt, dass abweichend von § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, wenn Zitat: *„die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist“*.

Der § 245c BauGB ist durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 wiederum geändert worden. Die Wörter *„frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1“* sind durch die Wörter *„Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes“* ersetzt worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.04.2017, also vor der in § 245c BauGB genannten Frist. Daher war für das Aufstellungsverfahren das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Okt. 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, maßgebend.

Der Satzungsbeschluss erfolgt auf der Grundlage des aktuellen BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Hinweise zur Anwendung der BauNVO

Nach § 25 BauNVO sind für Bauleitpläne, deren Aufstellung oder Änderung bereits eingeleitet ist, die dieser Verordnung entsprechenden bisherigen Vorschriften weiterhin anzuwenden, wenn die Pläne bei dem Inkrafttreten dieser Verordnung bereits ausgelegt sind. Die letzte öffentliche Auslegung des Planentwurfs erfolgte in der Zeit vom 27.11.2017 bis zum 30.12.2017.

Im Plangebiet gilt daher die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planunterlage

Planunterlage ist der Lage- und Höhenplan Gemeinde Poppendorf, Erweiterung Wohngebiet Poppendorf, Gemarkung Poppendorf, Flur 1, Vermessungsbüro Manthey Schmidt, Hinrichsdorf 3, 18146 Rostock.

Höhenbezug: NHN

Lagebezug: ETRS 89 (UTM)

Stand des Liegenschaftskatasters: 24.02.2021.

Das Flurneuordnungsverfahren Poppendorf ist nach <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/Im/Laendliche-Raeume/Flurneuordnung/> abgeschlossen. Der neue Rechtszustand ist am 15.02.2019 eingetreten. Der Bebauungsplan berücksichtigt den aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Ziele der Raumordnung

4.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) gehört die Gemeinde Poppendorf zum Stadt-Umland-Raum Rostock mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Kernstadt. Grund der Zuordnung der Gemeinde Poppendorf zum Stadt-Umland-Raum Rostock ist hauptsächlich die enge Verflechtung als Gewerbestandort zur Kernstadt. Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden. Die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (Z 3.3.3 (2) LEP 2016). Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum (Z 3.3.3 (3)).

Nach Programmsatz Z 4.2(1) ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, zu denen auch die Gemeinde Poppendorf gehört, ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken (Z 4.2 (2)). Ausnahmsweise können abweichende Regelungen in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegt werden. Dabei sind die örtlichen, regionalen und infrastrukturellen Besonderheiten und Nachfragen zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz Z 4.5(2) darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Die raumordnerische Sicherung hochwertiger Landwirtschaftsböden verfolgt das Ressourcen- und Klimaschutzziel, langfristig die natürlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft zu sichern sowie die Voraussetzung für eine verbrauchernahe und krisensichere Versorgung der Bevölkerung zu erhalten.

Im Plangebiet sind folgende Bodenarten anzutreffen:

Bodenart: lehmige bis anlehmige Sandböden

Zustandsstufe: 4

geologische Herkunft: Diluvialböden (pleistozäne Herkunft)

Bodenzahlen: 32 bis 38

Ackerzahlen: 32 bis 38

(Angaben aus www.GAIA-MV, ALKIS MV/Bodenschätzung)

In Mecklenburg-Vorpommern beträgt die durchschnittliche Bodenzahl 40 und die durchschnittliche Ackerzahl 38 (Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, LUNG M-V, 2. Auflage 30.09.2005). Damit handelt es sich bei den anstehenden Böden um durchschnittliche bis leicht unterdurchschnittliche Böden. Eine Wertzahl von 50 wird nicht erreicht.

4.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock RREP MM/R

Nach Programmsatz Z 4.1(2) ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig. Als Eigenbedarf wird eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% ermöglicht.

Die Definition des Eigenbedarfs ist im Stadt-Umland-Raum Rostock jedoch nicht mehr anzuwenden. Das Kapitel 3.1.2- Stadt-Umland-Raum des Raumentwicklungsprogramms Region Rostock ist mit Beschluss der Verbandsversammlung vom 17.12.2019 fortgeschrieben worden.

Das im Programmsatz Z 4.1(2) pauschal festgelegte Maß der Eigenentwicklung ist aufgrund der siedlungsstrukturellen Dynamik in diesem Raum nicht mehr anzuwenden. An infrastrukturell geeigneten Orten ist eine über den kommunalen Eigenbedarf hinausgehende Bereitstellung von Wohnbauland gemäß Landesraumentwicklungsprogramm 4.2(§) zulässig, soweit dies in einem abgestimmten Stadt-Umland-Konzept vorgesehen ist.

3. Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock

Die Fortschreibung des Raumentwicklungsprogramms wird durch den interkommunal abgestimmten Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (Fortschreibung Kapitel Wohnentwicklung 2018) gemeindekonkret untersetzt. Für alle Umlandgemeinden erfolgt die Sicherung der gemeindlichen Wohnbauentwicklung über die Festsetzung eines Entwicklungskontingents „Grundbedarf“ in Höhe von 1,8 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und Jahr im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025. Gemeindebezogen wurde das realisierbare Kontingent für den Zeitraum von 9 Jahren, ausgehend von den Einwohnerzahlen von 12/2015, ermittelt.

Bestimmte Gemeinden sind als geeignete Standorte (Siedlungsschwerpunkte) für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung vorgesehen, zu denen die Gemeinde Poppendorf jedoch nicht gehört. Die Gemeinde Poppendorf hatte im Jahre 2015, 699 Einwohner. Daraus errechnet sich ein Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ in Höhe von 12 Wohnungen für den Zeitraum 01/2017 bis 12/2025. Diese Zahl entspricht in etwa der Größenordnung der mit der vorliegenden Planung realisierbaren Wohngrundstücke.

Mit der Planung soll der zu erwartende gemeindliche Bedarf für arbeitsplatznahes Wohnen abgedeckt werden. Auch im SUR-ER werden die Gemeinden dazu aufgefordert, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Sorge dafür zu tragen, dass mit dem Wohnbaukontingent „Grundbedarf“ insbesondere der Wohnraumnachfrage der ortsansässigen Bevölkerung entsprochen wird. Dies hat die Gemeinde Poppendorf mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.10.2021 umgesetzt. Es ist eine Prioritätenliste erarbeitet worden, die sicherstellt, dass Grundstücke zunächst nur an diejenigen veräußert werden, die ihren Arbeitsplatz in der Gemeinde haben. Erst dann, wenn dieser Bedarf abgedeckt ist, gelten weitere Kriterien wie Kinder oder familiäre Bindungen zur Gemeinde Poppendorf.

Mit der Planung ist beabsichtigt, Wohnbauflächen für maximal 14-15 Einfamilienhäuser herzustellen. Die Bevölkerungsentwicklung, die in dem Zeitraum von 2012 bis 2015 in der Gemeinde Poppendorf positiv verlaufen ist, mit einer Steigerung von 5,7 %, von 671 auf 709 Einwohner, spricht für weitere Wohnbauvorhaben innerhalb des Gemeindegebietes. Besonders relevant ist die Entwicklung aufgrund der Nähe zu Arbeitsplätzen. Die Gemeinde bietet im Verhältnis zu der Gesamteinwohnerzahl (709 EW) einen hohen Anteil an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen (477) und stellt ebenfalls für die Umliegenden Gemeinden, inklusive der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, einen wichtigen Arbeitsstandort dar. Dies lässt sich in dem hohen Anteil der beruflichen Einpendler von 456 erkennen. Sollten weitere Unternehmensansiedlungen stattfinden, ist abzusehen, dass der Bedarf an Wohnraum steigen wird oder anderweitig eine Verstärkung der Einpendlerzahlen stattfindet. Um der Entwicklung der Einpendlerzahlen und der damit einhergehenden Nebeneffekte wie zum Beispiel erhöhte Verkehrszahlen entgegenzuwirken ist es ebenfalls sinnvoll neuen Wohnraum auszuweisen.

Die diesem Abschnitt zugrundeliegenden Zahlen und Prognosen stammen aus: *Bevölkerungsprognose 2030 Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR), Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Rostock 2016.*

Weiterhin sollen Bebauungspläne für Wohnbauprojekte in den Umlandgemeinden aus Flächennutzungsplänen entwickelt werden, die i.d.R. nicht älter als 15 Jahre sind. Der FNP Poppendorf ist Ende des Jahres 2007 verabschiedet und wirksam geworden. Der Bebauungsplan Nr. 3-2 wird demnach noch innerhalb der o.g. Frist aufgestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Poppendorf stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3-2 eine Wohnbaufläche (W 1) dar.

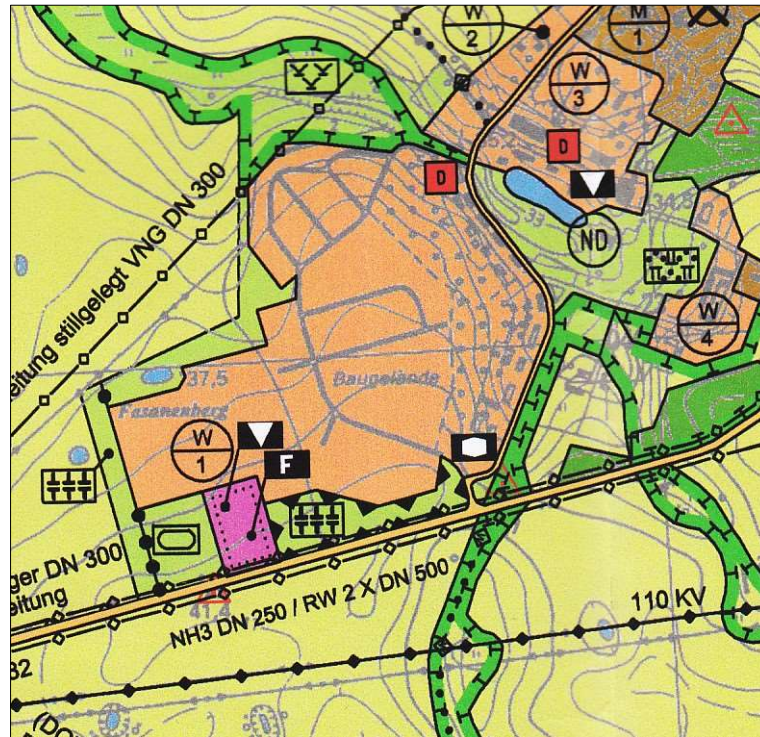


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Poppendorf

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten im Bebauungsplan Nr. 3-2 ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 ANGABEN ZUM BESTAND

5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Der Bebauungsplan Nr. 3-2 liegt westlich der vorhandenen Bebauung an der Straße „Am Kreuzbruch“ im Bebauungsplan Nr. 3-1, nördlich des Dorfgemeinschaftshauses im Bebauungsplan Nr. 5 sowie östlich und südlich landwirtschaftlicher Flächen und umfasst die Flurstücke 315 (teilweise), 319, 320 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Poppendorf.

Nordöstlich des Bebauungsplangebietes befindet sich in ca. 1200 m Entfernung mit der YARA GmbH & Co. KG, eine nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige Anlage.

Die Fläche des Bebauungsplangebiets umfasst insgesamt ca. 1,7 ha.

5.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die Topografie im Plangebiet ist leicht abschüssig Richtung Norden und schwankt etwa zwischen 38,0 und 39,8 m NHN. Im Norden befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop DBR 07089, welches langfristig erhalten und durch Maßnahmen im Umfeld aufgewertet werden soll. Nationale oder internationale Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

5.3 Soziale, verkehrliche und stadtechnische Infrastruktur

5.3.1 Soziale Infrastruktur

Südlich an den Plangeltungsbereich angrenzend befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus, das für verschiedene Zwecke mit bis zu 99 Personen genutzt werden kann. Der Mehrzwecksaal nebst moderner Küche und sanitären Anlagen bietet sich an für Versammlungen, Vorträge, Lesungen, Sportkurse etc. Im gleichen Gebäudetrakt befindet sich die freiwillige Feuerwehr der Gemeinde.

5.3.2 Verkehrliche Infrastruktur

Mit der Lage direkt östlich angrenzend an der Hansestadt Rostock und der Nähe zu den Autobahnen A 19 und A 20 sowie der Anbindung an die Bundesstraße 105 über die Landesstraße 182 ist Poppendorf gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Der Ort Poppendorf wird durch die Buslinien 112 und 131 bedient. Dieser Linienverkehr verbindet Poppendorf mit dem Oberzentrum Rostock und den umliegenden Gemeinden. Damit bestehen auch gute Möglichkeiten für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung, den Ort Poppendorf mit dem ÖPNV zu erreichen.

5.3.3 leitungsgebundene Infrastruktur

Nordwestlich des Plangebietes verläuft eine *Mittelspannungsfreileitung* der E.DIS AG. Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich *Niederspannungskabel* im öffentlichen Straßenraum des B-Plans Nr. 3-1 sowie Hausanschlussleitungen.

Die Mittelspannungsfreileitung befindet sich nordwestlich der Ausgleichsfläche, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Eine Beeinträchtigung der Freileitung kann weitgehend ausgeschlossen werden. Auch eine Beeinträchtigung während der Bauphase durch Baumaschinen ist nicht zu erwarten, da der Abstand zwischen Freileitung und nächstgelegenen Baufeld mehr als 70 m beträgt. Eine Umverlegung der Leitung ist nicht erforderlich.

Im östlich angrenzenden Plangebiet (B-Plan Nr. 3-1) wurden Gasniederdruckleitungen der Stadtwerke Rostock AG verlegt. Anschlussmöglichkeiten sind sowohl in der Straße Am Wall als auch in der Straße Am Fasanenholz vorgesehen, so dass eine Gasversorgung prinzipiell möglich ist.

In den beiden westlichen Abschnitten der Straßen „Am Wall“ und „Am Fasanenholz“ sind *Trinkwasserleitungen* PE-HD DN 100 verlegt worden. Hierüber kann die Trinkwasserversorgung des Plangebietes sichergestellt werden.

In den östlich angrenzenden Straßen („Am Wall“, „Am Fasanenholz“, „Am Kreuzbruch“) sind Schmutzwasserleitungen DN 150 und DN 200 verlegt worden, die das Schmutzwasser in Richtung Schmutzwasserpumpwerk in der Straße „Am Fasanenholz“ ableiten.

Für die östlich angrenzenden sind *Regenwasserleitungen* DN 250 und DN 300 verlegt worden, die lediglich der Straßenentwässerung dienen. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser kann über diese Rohrleitungen nicht abgeleitet werden.

5.4 Baugrund

Der Standort ist geologisch der Grundmoräne des W3-Stadiums der Weichselkaltzeit zuzuordnen (Mecklenburger Stadium). Er wird durch die Grundmoränensedimente Geschiebemergel und dessen Verwitterungsform Geschiebelehm dominiert. Die Mächtigkeit des humosen Oberbodens schwankt zwischen 0,15 und 0,4 m.

Während der Baugrunderkundungsarbeiten¹ wurde Grundwasser zwischen 1,5 und 4,3 m unter OKG als Sickerwasser innerhalb der Geschiebformation angetroffen. Nach hydrogeologischem Kartenmaterial ist das mittlere Grundwasserniveau (Druckwasserspiegel abgedeckter Grundwasserleiter) bei ca. 35,0 bis 37,0 m NHN zu erwarten. Der Grundwasserabstrom erfolgt nach Nordwesten.

Das am Standort anfallende Niederschlagswasser kann nur gering versickern. Die Infiltration in die im Baufeld oberflächennah anstehende Geschiebformation erfolgt erfahrungsgemäß mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von 10^{-9} 10^{-6} m/s. Für eine Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Durchlässigkeitsbeiwert zwischen 10^{-6} ... 10^{-3} m/s erforderlich. Diese Bedingung ist im Plangebiet nicht erfüllt. Weiterhin soll die Mächtigkeit des Sickerraumes mindestens 1,0 m betragen. Diese Bedingung ist im Plangebiet ebenfalls nicht erfüllt, da die gering durchlässige Geschiebformation < 1m unter OKG ansteht. Daher ist eine Ableitung des anfallenden Regenwassers erforderlich (siehe Abschnitt 8.2.4).

Grundsätzlich ist für die Lastabführung geplanter Gebäude eine Flachgründung auf einer Bodenersatzschicht möglich. Es können sowohl Platten- als auch Streifenfundamente erstellt werden. Die erforderlichen Aushubtiefen liegen voraussichtlich zwischen 0,1 und 0,4 m. Es wird eine frostsichere Einbindetiefe von Streifen- und Einzelfundamente bis 1,0 m unter Gelände empfohlen.

Bei den Aufschlussarbeiten wurden keine Hinweise auf Bodenkontamination gefunden.

5.5 Eigentumsverhältnisse

Alle von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Poppendorf.

6 PLANUNGSINHALTE

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind für die einzelnen Baugebiete allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt worden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben reinen Wohngebäuden können im Bedarfsfalle auch kleinere Läden, gastronomische Einrichtungen oder nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Da sich diese Einrichtungen jeweils auf die Versorgung des Gebietes ausrichten müssen, kann es sich hierbei nur um kleine, gebietsbezogene Anlagen handeln.

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten werden die Vorschriften der §§ 4 und 12 bis 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bestandteil des Bebauungsplans. Ausgehend von den in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgelisteten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO abweichende Zulässigkeitsregelungen im Bebauungsplan getroffen werden. Von dieser Möglichkeit hat die Gemeinde Poppendorf, wie nachfolgend erläutert, auch Gebrauch gemacht.

¹ Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlung, H.S.W. Ingenieurbüro, Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, 16.09.2020

6.1.1.1 allgemein zulässige Nutzungen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 sind

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

im Plangebiet allgemein zulässig. Damit wird die Standardregelung in § 4 Abs. 2 BauNVO entsprechend aufgegriffen und im Plangebiet zugelassen.

6.1.1.2 ausnahmsweise zulassungsfähige Anlagen

Ausnahmsweise können im Plangebiet Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Unter Anlagen für Verwaltungen fallen alle Nutzungen im Zusammenhang mit verwaltender Tätigkeit, soweit das Verwalten einem erkennbaren selbständigen Zweck dient. In diesem Sinne rechnen unter den Begriff Gebäude und Einrichtungen der öffentlichen Hand, von Trägern öffentlicher Belange sowie Verwaltungen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen. Bei der Einordnung in ein allgemeines Wohngebiet kommt es darauf an, ob und inwieweit die jeweilige Anlage in einem WA-Gebiet das Wohnen stören, erheblich belästigen oder in sonstiger Weise der Eigenart des Gebietes widersprechen kann. Insofern kommen im Plangebiet nur kleinere, dem Wohnen untergeordnete Einrichtungen in Betracht, die keine hohen Anforderungen an die Erschließung stellen bzw. keinen hohen Flächenbedarf haben.

6.1.1.3 Anlagen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden

Die nachfolgenden Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Bei den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben könnte es sich z.B. um nicht störende Handwerksbetriebe handeln, die zwar nicht direkt der Versorgung des Gebietes dienen, die aber für die Instandhaltung der Wohngebäude häufiger und regelmäßig benötigt werden, wie etwa ein Maler- oder Sanitärbetrieb. Es ist zu befürchten, dass in dem relativ kleinen Wohngebiet, welches geprägt ist durch eine Einzelhausbebauung, solche Handwerksbetriebe „Fremdkörper“ darstellen. Auch der mögliche Kundenverkehr und der Umgang mit Material in den frühen Morgenstunden könnte die gewünschte Wohnruhe im Gebiet stören. Gleichzeitig werden durch den Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gleichzeitig auch die im Gebiet unerwünschten Ferienwohnungen ausgeschlossen (s.u.).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die zukünftigen Baugrundstücke sollen nicht für Beherbergungszwecke, sondern für die Bereitstellung von Wohnungen, insbesondere für die im Ort arbeitenden Bürger, sein. Gleichzeitig werden dadurch auch unerwünschte Ferienwohnungen ausgeschlossen (s.u.)

Ausschluss von Ferienwohnungen

Nach § 13a BauNVO gehören Ferienwohnungen im Sinne von § 13a Satz 1 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zu den ausnahmsweise zulassungsfähigen nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs.2 Nr. 3 BauNVO. Hiervon abweichend können Räume, insbesondere

bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung, im allgemeinen Wohngebiet zu den ausnahmsweise zulassungsfähigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gehören.

Ausdrücklicher Wille der Gemeinde Poppendorf ist es, die ausgewiesenen Grundstücke für die Deckung des gemeindlichen Wohnbedarfs und nicht für Ferienwohnungen vorzuhalten. Um dies zu erreichen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie störende Gewerbebetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

6.1.1.4 freie Berufe

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 Räume, jedoch keine eigenständigen Gebäude zulässig (§ 13 BauNVO).

6.1.1.5 Garagen und Stellplätze

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind im gesamten Plangebiet im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zulässig, soweit sich der Bedarf aus der zugelassenen Nutzung ergibt. (§ 12 Abs. 1 BauNVO).

6.1.1.6 Nebenanlagen

Außer den Hauptnutzungen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist im Bebauungsplan nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen worden. So können nach § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die nicht Bestandteile der nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Hauptanlagen sind. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO). Nach § 17 BauNVO darf in allgemeinen Wohngebieten bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 nicht überschritten werden. Die mit Artikel 2 G. v. 14.06.2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) im Paragraf 17 BauNVO eingeführten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten im Plangebiet nicht, da hier die BauNVO 2017 zur Anwendung kommt (siehe Abschnitt 3 Planungsgrundlagen).

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Damit wird das zulässige Höchstmaß von 0,4 nicht ausgeschöpft. Für das geplante Wohngebiet bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern ist die Festsetzung des Höchstmaßes nicht erforderlich.

Auch die Notwendigkeit, sämtliches anfallendes Regenwasser aus dem Plangebiet ableiten zu müssen, erfordert einen sensiblen Umgang mit zukünftigen Flächenbefestigungen.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die sich aus der festgesetzten GRZ errechnete zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50 % überschritten werden. Das bedeutet, dass bei einer festgesetzten GRZ von 0,525 eine Gesamtüberbauung durch Hauptgebäude, Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig ist. Das ist für das vorgenannte Planungsziel auskömmlich.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind zwei Vollgeschosse zugelassen worden. Nach § 87 LBauO M-V gelten 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, als Vollgeschosse.

In Verbindung mit der festgesetzten Firsthöhe von 8,0 m und einer Dachneigung von mindestens 38° (Festsetzung 7.1) ist gewährleistet, dass das 2. Vollgeschoss nur durch einen entsprechenden Ausbau des Dachraumes zu Wohnzwecken erreichbar ist. Mit der Festsetzung von 2 Vollgeschossen soll demzufolge eine optimale Ausnutzung des gesamten Baukörpers einschließlich des Daches und mithin auch des vorhandenen Baulands ermöglicht werden.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Gemeinde hat die Festsetzung des unteren Bezugspunktes (Bezugsebene) nochmals geprüft und festgestellt, dass die im bisherigen Planentwurf enthaltene Bezugnahme auf das amtliche Höhensystem HN bei der Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen unzweckmäßig ist. Die unterschiedlichen Geländehöhen bewirken, dass die zulässige Firsthöhe auf den einzelnen Baugrundstücken unterschiedlich ausfallen. So kann im Nordwesten des Plangebietes eine Firsthöhe von ca. 9 m über Geländeoberkante realisiert werden, während die zulässige Firsthöhe im Südosten nur ca. 7 m über Geländeoberkante beträgt.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen soll daher die Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße dienen. Da die Erschließungsstraße noch nicht hergestellt ist, wurde sie höhenmäßig im Bebauungsplan festgesetzt. Hierzu wurden in bestimmten Abständen Höhnpunkte auf der Verkehrsfläche bestimmt. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach bei Festsetzungen nach Abs. 1 auch die Höhenlage festgesetzt werden kann. Maßgebend für die Bestimmung der Firsthöhe auf den einzelnen Baugrundstücken ist der jeweils nächstgelegene Höhenpunkt auf der Straßenverkehrsfläche.

Um Diskrepanzen zwischen der Höhenfestsetzung der Erschließungsstraße und der Fahrbahnoberfläche der endgültig hergestellten Straße zu vermeiden, darf bei der Herstellung der Erschließungsstraße von der festgesetzten Höhenlage bis zu einem Maß von 0,5 m abgewichen werden, soweit straßenbautechnische Gründe, insbesondere Gründe der Oberflächenentwässerung, dies erfordern.

Die zulässige Firsthöhe für ein Baugrundstück ist zunächst unter Bezugnahme auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenpunkt zu ermitteln. Soweit die endgültig hergestellte Erschließungsstraße unterhalb dieses Höhenpunktes liegt, ergeben sich für den Bauherrn keine weiteren Konsequenzen, weil die zulässige Bezugnahme auf den Höhenpunkt die bessere Option ist.

Soweit die Fahrbahnoberfläche allerdings oberhalb des Höhenpunktes liegt, kann sich der Bauherr auch auf die tatsächliche Fahrbahnoberfläche berufen, weil er ansonsten schlechter gestellt würde. Hierzu trifft der Bebauungsplan eine entsprechende Ausnahme. Von der Höhenlage des unteren Bezugspunktes darf bei der Bestimmung der Firsthöhe abgewichen werden, wenn die endgültig hergestellte Fahrbahnoberfläche nachweislich oberhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Höhenpunktes liegt. Die zulässige Abweichung in der Firsthöhe umfasst dabei das Maß zwischen der Höhenlage des festgesetzten Höhenpunktes und der tatsächlich hergestellten Fahrbahnoberfläche. Hierzu ist dann ein vermessungstechnischer Nachweis erforderlich, um welches Maß die Fahrbahnoberfläche von der Festsetzung abweicht.

6.2.4 Nachweis der Einhaltung der Maßobergrenzen (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

Bei der Bestimmung des Nutzungsmaßes im Bebauungsplan ist zu beachten, dass die sich aus § 17 Abs. 1 BauNVO ergebenden Obergrenzen nicht überschritten werden dürfen. Das gilt auch dann, wenn eine Geschossflächenzahl (GFZ) nicht festgesetzt ist. Die Vorschrift wendet sich ausschließlich an den Plangeber. Wird durch andere Festsetzungen des Bebauungsplans (GRZ, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Vollgeschosse, Oberkante baulicher Anlagen), das in § 17 Abs. 1 genannte Nutzungsmaß überschritten, dann ist auf der Grundlage von § 17 Abs. 2 BauNVO eine GFZ festzusetzen, soweit die Anwendungsvoraussetzungen dafür vorliegen.

Im Bebauungsplan ist keine GFZ festgesetzt. Aus der Zahl der Vollgeschosse (2) und der GRZ (0,35) errechnet sich eine Geschossfläche von 0,7. Damit wird das Höchstmaß der GFZ von 1,2 nicht erreicht.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.3.1 offene Bauweise

Im Bebauungsplan sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die maximale Gebäudelänge darf nicht mehr als 50 m betragen.

6.3.2 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Generell gilt, dass Gebäude und Gebäudeteile festgesetzte Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die Baugrenzen wurden in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Dieses Maß entspricht dem Mindestabstandsflächenmaß nach § 6 Abs. 5 LBauO M-V. Gleichzeitig wird damit ausgeschlossen, dass die Abstandflächen nach § 6 Abs. 2 LBauO M-V bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche reichen dürfen. Dies würde bei regelmäßiger Inanspruchnahme eher einer städtisch und nicht einer ländlich geprägten Wohnsituation entsprechen. Auch zu den östlich angrenzenden festgesetzten Grünflächen wurden die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m festgesetzt. Damit wird ein angemessener Abstand zu den östlich angrenzenden Bestandsgrundstücken erreicht. Für die Errichtung der Gebäude im Plangebiet verbleibt noch eine Bautiefe zwischen 22 und 25 m.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die Garagenverordnung (GarVO)² M-V. Nach § 2 müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Ausnahmen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen Bedenken nicht bestehen. Zu den Garagen nach Garagenverordnung gehören auch offene Kleingaragen (Carports).

6.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im Bebauungsplan ist für die Planstraße A eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 10 m festgesetzt worden. Vorgesehen ist eine Fahrbahn mit Parkständen in Längsaufstellung sowie ein separater Fußweg und beidseitigen Bankettstreifen.

empfohlener Straßenquerschnitt

Planstraße A

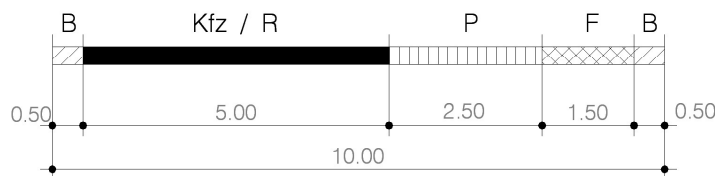


Abb.: empfohlener Straßenquerschnitt

Die öffentliche Verkehrsfläche bindet im Norden an die Straße „Am Fasanenholz“ und im Süden an die westliche Weiterführung der Straße „Am Wall“ an. Letztere ist nur bis zur Einfahrt Gemeindezentrum hergestellt. Die Anbindung Straße „Am Wall“/Planstraße A ist im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzt und muss im Rahmen der Erschließung hergestellt werden. Der Straßenverlauf ist im Bebauungsplan angedeutet.

6.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.4.2.1 verkehrsberuhigter Bereich

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3-2 ist die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche noch nicht völlig ausgeschöpft. In einem weiteren Bauabschnitt könnten nochmals ca. 10 bis 12 Baugrundstücke entstehen. Zur verkehrlichen Erschließung ist eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche, ausgehend von der Planstraße A, vorgesehen. Die hierfür benötigte Fläche ist im Bebauungsplan in einer Breite von 7,50 m als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt worden. Die zur Erschließung des nachfolgenden Bauabschnitts vorgesehene Mischverkehrsfläche kann im Süden, an den im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzten Wendehammer anbinden.

² Landesverordnung über den Bau und betrieb von Garagen vom 10.11.1993, geändert durch VO vom 2.03.2001 (GVOBL M-V S. 77)

6.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.5.1 private Grünflächen „Hausgärten“

Entlang eines östlich angrenzenden Streifens sind zu den Bestandsgrundstücken hin private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ in unterschiedlicher Breite festgesetzt worden. Damit wird hauptsächlich die bereits ausgeübte Nutzung planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig dienen die Grünflächen der Wahrung eines angemessenen Abstands zur östlich angrenzenden Bestandsbebauung und damit der Wahrung des Sozialfriedens. Die Grünflächen dienen nicht dem Ausgleich von Eingriffsfolgen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB. Planungsziel ist in der Hauptsache die Freihaltung der Fläche von Bebauung.

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

Im Norden des Plangebietes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden. Die Fläche dient dem Ausgleich von Eingriffsfolgen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB. Nach textlicher Festsetzung Nr. 3.1 ist entlang der nördlichen Grenzen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 eine 5-reihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. 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 als Hochstamm innerhalb und außerhalb der Gruppen anzupflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mindestens alle 2 Jahre zu mähen. Maximal zulässig ist eine 2-malige Mahd pro Jahr.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen soll einerseits das bestehende gesetzlich geschützte Biotop aufgewertet und andererseits ein Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen werden.

6.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Immissionsschutz und insbesondere der Lärmschutz ist eine wichtige Aufgabe bei der Gestaltung einer gesunden Umwelt in lebenswerten Wohnbereichen. Hauptverursacher von Lärm ist der Verkehr (Straßenverkehr, Schienenverkehr), wobei auch Industrie und Gewerbelärm sowie Sport- und Freizeitlärm zur Belastung beitragen.

In einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan³ sind die zu erwartenden Geräuschemissionen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3-2 durch die umliegenden Nutzungen wie dem Straßenverkehr, der Feuerwehr, dem Gemeindehaus sowie die Planungen für den Sportplatz gemäß B-Plan Nr. 5 hervorgerufen werden können, untersucht worden.

Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgten nach DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm, der 18. BImSchV und der RLS 90.

Maßgebend für die Beurteilung der Immissionssituation in der städtebaulichen Praxis ist die DIN 18005.

Sie enthält für verschiedene schutzbedürftige Nutzungen schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundenen Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

³ Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 3-2 der Gemeinde Poppendorf, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 27.08.2020

Bei allgemeinen Wohngebieten betragen die schalltechnischen Orientierungswerte:

- tags 55 dB (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)
- nachts 45 dB bzw. 40 dB (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr),

wobei der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten soll.

Die schalltechnischen Orientierungswerte sind keine Grenzwerte. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu verstehen. Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung eingehalten werden.

Zur Beurteilung der Geräuschimmission im Plangebiet wurden insgesamt 4 Immissionsorte betrachtet, wobei die Berechnung jeweils in 2 Höhen (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss) erfolgte. Die Immissionsorte liegen jeweils an den zu den Emissionsquellen nächstgelegenen Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 2 des Plangebietes.

Für den jeweiligen Immissionsort wurden die Beurteilungspegel, die durch die gewerbliche Nutzung, durch die Nutzung der geplanten Sportanlage sowie durch den Verkehrslärm verursacht werden, ermittelt. Beurteilungspegel dienen dem Vergleich mit den in den Regelwerken festgelegten Immissionsgrenzwerten, Immissionsrichtwerten oder schalltechnischen Orientierungswerten. Unterschreiten die Beurteilungspegel die jeweiligen Vorgaben, müssen i.d.R. keine Maßnahmen getroffen werden. Werden sie jedoch überschritten, sind Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen.

Verkehrslärmimmissionen

Maßgebliche Geräuschquellen sind der Straßenverkehr auf der L 182 sowie der durch das Plangebiet hervorgerufene Fahrverkehr.

Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs liegen für das Plangebiet an den südlichen Baugrenzen zwischen 50 und 52 dB(A) tags und zwischen 40 und 42 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden an den Immissionsorten im Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Maßnahmen der Konfliktbewältigung sind nicht erforderlich.

Gewerbelärmimmissionen

Maßgebliche Geräuschquellen sind Veranstaltungen im Zusammenhang mit dem Gemeindezentrum sowie der Betrieb der Feuerwehr. Dabei wurden gutachterlich zwei Lastfälle betrachtet:

Lastfall LF01: Normalbetrieb des Gemeindezentrums und der Feuerwehr am Tag (Montag-Freitag)

Lastfall LF02: Veranstaltung im Saal des Gemeindezentrums in der Nacht (Samstag)

Beim Normalbetrieb des Gemeindezentrums und der Feuerwehr am Tag (LF01) werden an den maßgebenden Immissionsorten Beurteilungspegel zwischen 37 und 43 dB(A) tags erreicht. Der Richtwert für allgemeine Wohngebiete wird damit tags um mindestens 12 dB(A) unterschritten.

Bei Veranstaltungen im Gemeindezentrum (LF02) werden an den maßgebenden Immissionsorten Beurteilungspegel zwischen 41 und 46 dB(A) nachts erreicht. Der Richtwert für allgemeine Wohngebiete wird damit nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Maßnahmen der Konfliktbewältigung

Wenn Veranstaltungen an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden, können diese Ereignisse als selten i.S. der TA Lärm angesehen werden. Der dafür geltende Richtwert „Nacht“ von 55 dB(A) wird weit unterschritten. Die Beschränkung der Anzahl der Veranstaltungen im Sinne von seltenen Ereignissen ist Bestandteil der Bedingungen der Baugenehmigung für das Gemeindezentrum und der Feuerwehr und kann daher als gegeben angesehen werden.

Weiterhin sollte seitens der Bauherren erwogen werden, zumindest in der ersten Baureihe in Richtung Gemeindezentrum, die Schlafräume und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite (Nordseite) anzuordnen. Dadurch ist auch an den 10 Tagen im Jahr, an denen Veranstaltungen im Gemeindezentrum zulässig sind, ein ausreichender Schlaf gewährleistet. In den weiter nördlich gelegenen Bereichen kann davon ausgegangen werden, dass durch vorgelagerte Baukörper ein ausreichender Schallschutz gegenüber dem Gemeindezentrum gegeben ist. Eine diesbezügliche zwingende Festsetzung zur Einordnung von Übernachtungsräumen auf der lärmabgewandten Seite erfolgt nicht, da die gesetzlichen Anforderungen auch ohne eine entsprechende Festsetzung erfüllt sind. Insofern wird die im bisherigen Planentwurf enthaltene Festsetzung, wonach Schlaf und Kinderzimmer im gesamten Plangebiet grundsätzlich auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen sind, gestrichen.

Immissionen aus der Sportanlagennutzung

Für Sport- und Freizeitanlagen, die dem Geltungsbereich der 18.BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) unterliegen, ist für den Nachtzeitraum die volle Stunde mit dem maximalen Beurteilungspegel maßgebend.

Die Beurteilungspegel für die geplante Sportanlagennutzung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5 (Anlagen im Geltungsbereich der 18. BImSchV) liegen im Plangebiet am Tag zwischen 38 und 41 dB(A) außerhalb der Ruhezeit und zwischen 34 und 36 dB(A) innerhalb der Ruhezeit. Der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten wird an allen Immissionsorten deutlich unterschritten. Maßnahmen zur Konfliktbewältigung sind nicht erforderlich.

Schutz von Außenwohnbereichen

In den Außenwohnbereichen, wie Balkone, Loggien und Terrassen, aber auch in den im Wohnumfeld geplanten Freiflächen, wie z.B. bauordnungsrechtlich erforderliche Kinderspielflächen sollten tagsüber gewisse Pegelgrenzen nicht überschritten werden. In Anlehnung an den Berliner Leitfaden⁴ kann ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) am Tage als oberer Schwellenwert zugrunde gelegt werden, ab dessen Überschreitung im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche getroffen werden sollten.

Im Schallschutzgutachten sind Summenpegel aus den Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm, gewerblicher Nutzung und geplanter Nutzung der Sportanlagen nicht gesondert ausgewiesen. Insofern wird zur Frage des Schutzes von Außenwohnbereichen die nachfolgende Betrachtung herangezogen:

Im Plangebiet werden Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) am Tage aus Verkehrslärm erreicht. Die Immissionen aus der gewerblichen Nutzung am Tage betragen bis zu 43 dB(A) und aus der Sportanlagennutzung bis zu 41 dB(A). Bei energetischer Addition ergeben die einzelnen Lärmarten einen Gesamtbeurteilungspegel von ca. 53 dB(A).

⁴ Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin

Das bedeutet eine Unterschreitung des o.a. Schwellwertes um 12 dB(A). Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind daher nicht erforderlich. Die im bisherigen Planentwurf enthaltene Festsetzung, wonach Terrassen und Balkone nur auf der lärmabgewandten Seite (Nordseite) zulässig sind, ist daher nicht begründbar und wird aufgehoben.

Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen

Die Regelungen zum baulichen Schallschutz zielen darauf ab, bei geschlossenen Fenstern und hinreichend schalldämmenden Außenbauteilen den in den zu schützenden Raum eindringenden Schall so weit zu vermindern, dass in Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bestimmte Innenraumpegel nicht überschritten werden.

Nach DIN 4109-1:2018-01⁵ sind in Abhängigkeit von der Raumart und der Raumnutzung, folgende Innenraumpegel zugrunde zu legen:

25 dB	- für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,
30 dB	- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
35 dB	- für Büroräume und Ähnliches.

In Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ und dem Zielwert für den Innenraumpegel wird das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile ($R'_{w,ges}$) in dB nach DIN 4109-1:2018-01 bestimmt. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist dabei ein Summenpegel aus verschiedenen Lärmquellen (hier: Verkehrs- Gewerbe- und Sportlärm).

Mindestens sind folgende bewertete Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile:

35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gelten dabei unabhängig von der Festsetzung der Gebietsart. Bei Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionszielwerte durch den maßgeblichen Außenlärmpegel dient der passive Schallschutz als Ausgleich zur Erreichung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In Gebieten mit gegenüber Wohngebieten geringer Schutzbedürftigkeit können auch bei Einhaltung der gebietsspezifischen Immissionszielwerte Anforderungen an den baulichen Schallschutz notwendig werden.

Der „maßgebliche“ Außenlärmpegel für Verkehrslärm wurde nach RLS 90 als Beurteilungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum aus den einzelnen Lärmquellen berechnet. Für Gewerbelärm wurde als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach TA Lärm im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tag-Immissionswert (55 dB(A)) angesetzt. Für Sportlärm wurde zusätzlich der für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tag-Immissionsrichtwert der Sport- und Freizeitlärmrichtlinie angesetzt. Im Ergebnis wurde „maßgeblicher Außenlärmpegel“ von 62 dB(A) für das Plangebiet ermittelt.

Zur Berücksichtigung einer ausreichenden Schalldämmung von Außenbauteilen ist die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

„An den Außenfassaden von Gebäuden sind nachfolgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren:

Zum Schutz der Aufenthaltsräume müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllt werden.

⁵ DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen

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 ermitteln. Hierzu ist sowohl für den Tagzeitraum als auch für den Nachtzeitraum ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 62 dB(A) zugrunde zu legen.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf gemäß DIN 4109-2:2018 Abschn. 4.4.5.1 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 auf den Flurstücken 146/112 und 145/4 der Flur 1 Gemarkung Poppendorf sowie die L 182, südlich des Plangebietes. Aufenthaltsräume von Ein-Zimmer-Wohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.“

Da der „maßgebliche Außenlärmpegel“ von einer Vielzahl von Einflussfaktoren wie Verkehrsaufkommen des Straßenverkehrs oder die zwischenzeitliche Errichtung abschirmender Baukörper abhängt, ist im Bebauungsplan eine dahingehende Ausnahme eingefügt worden, dass von der o.a. Festsetzung abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass sich die maßgeblichen Außenlärmpegel durch die Abschirmung vorgelagerter Baukörper oder durch andere Umstände vermindern.

Der gutachterlichen Empfehlung, für die Festlegung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen weiterhin mit Lärmpegelbereichen zu arbeiten, wird nicht gefolgt. Nach DIN 4109-1:2018-01 Abschnitt 7.1 Tabelle 7 müsste dann ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB für den Lärmpegelbereich III zugrunde gelegt werden. Das wäre ein um 3 dB erhöhter Berechnungsansatz, gegenüber dem im Gutachten ermittelten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 62 dB(A) für das gesamte Plangebiet. Dem Bauherrn würden möglicherweise Schallschutzmaßnahmen auferlegt, die nicht erforderlich sind.

planbedingte Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen des durch die Planung hervorgerufenen zusätzlichen Verkehrsaufkommens an der vorhandenen Bebauung außerhalb des Plangebietes wurden die der Straße nächstgelegenen Immissionsorte an den jeweiligen 3 Zufahrtstraßen „Am Fasanenberg“, „Am Fasanenholz“ und „Am Wall“ untersucht.

An den Fassaden der Gebäude entlang der Einfahrten ins Plangebiet werden für das zusätzliche Verkehrsaufkommen Beurteilungspegel tags zwischen 42 dB(A) und 45 dB(A) und nachts zwischen 33 und 36 dB(A) hervorgerufen.

Soweit die Beurteilungspegel des vorhandenen Verkehrsaufkommens die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete tags und nachts gerade einhalten bzw. leicht darüber liegen, erhöht sich der Gesamtbeurteilungspegel (vorhandenes und zusätzliches Verkehrsaufkommen) um weniger als 1 dB (max. 0,6 dB(A)) durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen. Diese Erhöhung ist nicht wesentlich.

Soweit die jetzigen Beurteilungspegel des vorhandenen Verkehrsaufkommens die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um mehr als 3 dB(A) überschreiten, kommt es nach den Regeln der energetischen Pegeladdition zu keiner relevanten Erhöhung des Gesamtbeurteilungspegels (kleiner als 0,3 dB(A))

Soweit die Beurteilungspegel des vorhandenen Verkehrsaufkommens die Orientierungswerte tags und nachts unterschreiten, kann es zu einer Erhöhung des Gesamtbeurteilungspegels größer als 1 dB(A) kommen. Die Orientierungswerte tags und nachts werden durch den Gesamtbeurteilungspegel (vorhandenes und zusätzliches Verkehrsaufkommen) aber weiterhin unterschritten.

6.8 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Abschnitt 6.6 beschriebenen und im Text 3.1 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich von Eingriffsfolgen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB. Die festgesetzten Maßnahmen werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (WA 1 bis WA 3, Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung), gesammelt zugeordnet. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs 1a BauGB. Danach können die an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

Im Bebauungsplan bietet sich eine Sammelzuordnung an, weil sich sowohl die Eingriffsgrundstücke als auch die Flächen zum Ausgleich im Eigentum der Gemeinde befinden. Zugeordnete Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle soll die Gemeinde durchführen und auch die hierfür benötigten Flächen bereitstellen (§ 135 a Abs. 2 BauGB). Die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

6.9 Höhenlage von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im Bebauungsplan ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Grundlage von § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt worden. Die Festsetzung dient der Bestimmung des unteren Bezugspunktes bei der Ermittlung der zulässigen Firsthöhe. Im Weiteren wird auf Abschnitt 6.2.3 Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene verwiesen.

6.10 Übernahme von Rechtsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

6.10.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für dieses Wohngebiet einen gestalterischen Rahmen vorgeben, der mit individuellen Vorstellungen gefüllt werden kann. Sie gewährleisten die städtebauliche Qualität des Wohngebietes, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem eigenständigen charakteristischen Siedlungsbild in zeitgemäßer architektonischer Gestaltung. Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

„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.“

Damit wird erreicht, dass die Siedlung ein homogenes Erscheinungsbild erhält.

„Die Dächer aller Gebäude müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung). Dächer, die diese Anforderungen nicht erfüllen wie z. B. Rohrdächer (weiche Bedachung), sind unzulässig.“

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften gemäß (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V) werden lediglich Regelungen zum Material und der Art der Dächer der Gebäude getroffen. Neben dem gestalterisch bedingten Ausschluss von Reet- oder Schilfdächern wird mit der festgesetzten festen Bedachung auch allgemein die Brandlast in diesem stark überbauten Gebiet reduziert.

„Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten“.

Damit soll zum Einen verhindert werden, dass das Ortsbild durch blickdichte hohe Zaunanlagen zum öffentlichen Raum hin beeinträchtigt wird, zum Anderen soll damit auch ein Beitrag zur Verkehrssicherheit geleistet werden.

6.11 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Das betrifft hier das geschützte Biotop im Plangebiet.

6.11.1 gesetzlich geschützte Biotop

Das im Norden des Plangebietes befindliche gesetzlich geschützte Biotop ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Es handelt sich hierbei um ein stehende Kleingewässer einschließlich Ufervegetation mit einer Größe von ca. 460 m² und der Bezeichnung DBR 07089. Der gesetzliche Schutz ergibt sich aus § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) wonach Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung u.a. von stehenden Kleingewässern einschließlich der Ufervegetation führen können, unzulässig sind.

Das geschützte Biotop wird in seinem Bestand erhalten und durch die Maßnahmen im Umfeld ökologisch aufgewertet.

7 GRÜNORDNUNG

7.1 Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 43 BauGB)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 18.08.2021 und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

In diesem Sinn hat das Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan eine Bestandsaufnahme durchgeführt, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und Maßnahmen zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs vorgeschlagen. (Stand: September 2017)

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben, können mit den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Rest in Höhe von 7.966 m² Flächenäquivalent, welches von einem bei der unteren Naturschutzbehörde geführten Ökokonto in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ ausgeglichen werden soll.

Im Norden des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Mit dieser Maßnahmefläche wird ein vielfältiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere um das vorhandene Soll herum geschaffen. Gleichzeitig entsteht auch in diesem Bereich ein grüner Ortsrand.

Entlang des Bebauungsrandes soll eine 5-reihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern angepflanzt werden. Bäume sollen in diese Pflanzung nicht integriert werden, um Verschattung der Grundstücke zu vermeiden. Als Pflanzdichte wird ein Abstand von 1,50 m innerhalb und zwischen den Reihen festgesetzt.

Auf der verbleibenden Fläche sollen Gehölzgruppen angepflanzt werden. Diese sollten vorzugsweise entlang der Grenze des Bebauungsplanes zur Ackerfläche hin angepflanzt werden, um eine dauerhafte Abgrenzung der Wiesenfläche zu schaffen. Innerhalb und außerhalb der Pflanzengruppen sollen insgesamt 8 Laubbäume als Hochstamm angepflanzt werden. Dabei ist auch die Verwendung von historischen Obstsorten möglich. Die Gehölzpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen. Empfohlen wird die Errichtung von Wildschutzzäunen um die Pflanzungen.

Für die Anpflanzgebote werden Mindestqualitäten festgesetzt. Damit soll eine stabile Entwicklung der Bäume und Sträucher gesichert werden. Für Bäume sind verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe gefordert. Für Obstbäume sind ebenfalls Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu verwenden. Für Sträucher sind verpflanzte Sträucher H 60-100 cm gefordert.

Für die Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Entwicklungspflege von 3 Jahren sicherzustellen. Diese richtet sich nach den fachlich üblichen Grundsätzen.

7.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans galt es auch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben auf vorkommende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie ausgelöst werden. Sofern Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen in Betracht kommen, gilt es deren Durchführbarkeit zu prüfen. Schließlich ist zu ermitteln, ob Ausnahmen nach § 45 BNatSchG aus naturschutzfachlicher Sicht gewährt werden können.

In einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der durch das Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel erstellt wurde (Stand: März 2017), wurden die zu erwartenden Wirkfaktoren des Bebauungsplans Nr. 3-2 ermittelt und in Bezug auf die Erheblichkeit ihrer Beeinträchtigungen der potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie analysiert.

Mit der Umsetzung der Satzung kann es zu bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf die vorhandenen Lebensräume kommen.

Das Vorkommen von Pflanzenarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kann für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Nach der Relevanzprüfung können das Vorkommen geschützter Amphibien, Reptilien, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter und Säugetiere im Untersuchungsgebiet weitgehend ausgeschlossen werden.

Eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sollen in dem Bebauungsplan Nr. 3-2 festgesetzt werden:

„Zum Schutz vor Störungen der Brutvögel in Gehölzen ist eine Beseitigung und Baufeldfreimachung nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.“

„Zum Schutz der Amphibien ist während der Bauarbeiten ein Amphibienschutzzaun im nördlichen Baufeld zu errichten.“

Die Maßnahmen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Durchführung erfolgt in Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde.

8 ERSCHLISSUNG DES PLANGEBIETES

8.1 verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Knoten L 182/Straße „Am Fasanenberg“. Die unmittelbare Erschließung erfolgt durch westliche Weiterführung der Straßen „Am Wall“ und „Am Fasanenholz“. Zwischen beiden Anbindungen wird eine innere mittig gelegene Erschließungsstraße angeordnet.

8.2 leitungsgebundene Erschließung

8.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die vorhandenen öffentlichen Trinkwasserleitungen DN 100 PE-HD in den Straßen „Am Fasanenholz“ und „Am Wall“ abgesichert werden.

8.2.2 Löschwasser/ Brandschutz

Eine Bereitstellung von maximal 24 m³/h kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz über Hydranten der Kategorie Fc erfolgen. Darüber hinaus betreibt die Gemeinde Poppendorf ca. 80 m nordöstlich des Plangebietes einen Löschwasserteich für die umliegenden Wohngebäude. Das Plangebiet des Bebauungsplans 3-2 befindet sich vollständig innerhalb eines Radius von 300 m zum Löschteich, so dass dieser auch für die Löschwasserbereitstellung im Plangebiet mit herangezogen werden kann.

8.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser kann nach der vorliegenden ingenieurtechnischen Vorplanung in Richtung Abwasserpumpwerk in der Straße „Am Fasanenholz“ abgeleitet werden. Die Tiefenlage des Übergabeschachtes erlaubt eine Einleitung im Freigefälle.

8.2.4 Regenwasserableitung

Eine örtliche Versickerung des anfallenden Regenwassers wird aller Voraussicht nach nicht möglich sein. Die Infiltration in die im Baufeld oberflächennah anstehende Geschiebformation erfolgt erfahrungsgemäß mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von 10⁻⁹..... 10⁻⁶ m/s. Für eine Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Durchlässigkeitsbeiwert zwischen 10⁻⁶ ... 10⁻³ m/s erforderlich. Diese Bedingung ist im Plangebiet nicht erfüllt. Weiterhin soll die Mächtigkeit des Sickerraumes mindestens 1,0 m betragen. Diese Bedingung ist im Plangebiet ebenfalls nicht erfüllt, da die gering durchlässige Geschiebformation < 1m unter OKG ansteht. Daher ist eine Ableitung des anfallenden Regenwassers erforderlich

Eine Ableitung des anfallenden Regenwassers über Bestandsanlagen im B-Plan Nr. 3.1 ist vermutlich ebenfalls nicht möglich. Das dort vorhandene Niederschlagswasserkanalnetz dient ausschließlich der Ableitung von örtlich anfallendem Straßenwasser und kann keine darüberhinausgehenden Regenwassermengen aufnehmen.

Nach erster vorliegender ingenieurtechnischer Vorplanung kann das anfallende Regenwasser über eine Rohrleitung in den gemeindlichen Feuerlöschteich (Flurstück 36/41), der gleichzeitig als Retentionsraum genutzt wird, eingeleitet werden. Alternativer oder zusätzlicher Retentionsraum ist, bei entsprechender Dimensionierung, die Rohrleitung selbst. Die weitere Ableitung erfolgt über eine bestehende Rohrleitung DN 300 zum Peezer Bach. Die bereits vorliegende Einleitgenehmigung umfasst eine Regenwassermenge von maximal 61,8 l/s.

8.2.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Netz der E.DIS AG. Im benachbarten Wohngebiet sind für die Stromversorgung Niederspannungskabel verlegt worden. Die genauen Anbindepunkte an das bestehende Netz sind mit der E.DIS AG abzustimmen in Vorbereitung der Erschließung abzustimmen.

8.2.6 Erdgasversorgung

Die Gemeinde Poppendorf wird durch die Stadtwerke Rostock AG, als Netzbetreiber, ausreichend mit Erdgas versorgt. Die Voraussetzungen für eine Erdgasversorgung des Plangebietes sind durch die im benachbarten Wohngebiet vorhandenen Bestandsanlagen der Stadtwerke Rostock AG gegeben. Sowohl in der Straße „Am Fasanenholz“ als auch in der Straße „Am Wall“ sind Niederdruck Gasleitungen verlegt worden, die bei Bedarf ins Plangebiet verlängert werden können.

8.2.7 Anlagen der Telekommunikation

Die Versorgung mit den entsprechenden Dienstleistungen der Telekommunikation erfolgt in der Gemeinde Poppendorf durch die Deutsche Telekom AG. Im Plangebiet existieren derzeit noch keine Telekommunikationslinien. Diese müssen im Rahmen der Erschließung entsprechend hergestellt werden.

8.3 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Gemeinde Poppendorf ist an die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises Rostock angeschlossen. Die Abfallbeseitigung erfolgt nach der jeweils gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock und der dazu erlassenen Gebührensatzung.

9 UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Der Umweltbericht liegt der Planbegründung als Anlage bei.

10 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Für den vorliegenden Bebauungsplan erfolgte der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 20.06.2016. Im Aufstellungsbeschluss wurden die Ziele der Planung wie folgt formuliert:

- Verbindliche Sicherstellung der Errichtung von Wohnbebauung und
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, Mitteilungsblatt der Gemeinde Poppendorf, am 20.10.2016.

Mit erfolgtem Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 12.07.2016 die beabsichtigte Planung bei dem zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock angezeigt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen für die Neugestaltung des Gebiets die in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, wurde durch Bereithaltung des Vorentwurfs zu jedermanns Einsicht, mit entsprechender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung, in der Zeit vom 21.04.2017 bis zum 23.05.2017 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2017 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert.

In dieses Verfahren wurde die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und der Raumordnungsbehörde integriert.

Die Entwürfe des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 28.08.2017 bis zum 29.09.2017 und erneut vom 17.11.2017 bis zum 30.12.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, Mitteilungsblatt der Gemeinde Poppendorf, am 18.08.2017 sowie am 17.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei ist darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.11.2017 gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, soll die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3-2 der Gemeinde Poppendorf zwischen der vorhandenen Bebauung an der Straße „Am Kreuzbruch“ im Bebauungsplan Nr. 3-1 im Osten, des Dorfgemeinschaftshauses im Bebauungsplan Nr. 5 im Süden und landwirtschaftlicher Flächen im Westen und Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung erlassen werden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3-2 liegenden Grundstücke sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Poppendorf als Wohnbaufläche W 1 dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, wird die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3-2 rechtswirksam. Der Satzung wird eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Jedermann kann den Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

11 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

11.1 Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

11.1.1 Immissionsschutz

11.1.1.1 Nähe zu Störfallbetrieben

Unionsrecht verlangt, dass zwischen Störfallbetrieb und heranrückender Wohnnutzung ein „angemessener Abstand“ verbleibt, um die Folgen schwerer Unfälle zu begrenzen. Für einen „angemessenen Abstand“ gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Nach § 50 BImSchG, der die Anforderungen des Art 13 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 2012/18/EU in deutsches Recht umsetzt, verlangt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete (...), soweit wie möglich vermieden werden.

Der Leitfaden KAS-18 enthält im Abschnitt 3.1 Abstandsempfehlungen für Neuplanungen von Flächen für Betriebsbereiche ohne Detailkenntnisse („Grüne Wiese“) sowie deren Erweiterung. Für diesen Planungsfall wird unterstellt, dass die späteren industriellen/gewerblichen Nutzungen auf den geplanten Flächen nicht bekannt sind. Die Abstandsempfehlungen bieten aber gleichzeitig einen Anhaltspunkt dafür, ob durch ein weiteres Zusammenrücken von Betriebsbereich und schutzbedürftigem Gebiet der Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG gefährdet sein kann. Die Abstandsempfehlungen sind in diesem Sinne als Achtungsabstände zu verstehen. Die Abstandsempfehlungen des Leitfadens KAS-18 beziehen sich nur auf Menschen bzw. dessen Leben und körperliche Unversehrtheit als zu schützende Rechtsgüter.

Im Anhang 2 KAS-18 wird für Ammoniak ein Abstand von 398 m und die Einordnung in die Abstandsklasse II (500 m) genannt. Dies spiegelt sich auch in Bild 1 des Anhangs 1 KAS-18 entsprechend wider, so dass für die Bauleitplanung ein Achtungsabstand von 500 m zugrunde gelegt werden muss. Das Plangebiet hat eine Entfernung von 1.200 m zum Betriebsbereich des Störfallbetriebes. Dabei wurde der Abstand zwischen der nächstgelegenen Baugrenze im B-Plan Nr. 3-2 und dem nächstgelegenen Punkt an der Grundstücksgrenze des Betriebsbereiches zugrunde gelegt. Der Achtungsabstand für das maßgebende Ammoniak (500 m) wird also um das ca. 2,5-fache überschritten.

Zwar werden die Achtungsabstände des Leitfadens KAS-18 um das 2,5-fache überschritten, dennoch muss festgestellt werden, dass sich mit der Erweiterung des Wohngebietes „Fasanenberg“ die Wohnbebauung verdichtet und damit die Anzahl der Personen, die von einem möglichen schweren Unfall betroffen sein können, erhöht. Hierbei ist aber zu beachten, dass sich der Abstand zwischen dem Betriebsbereich des Störfallbetriebes und der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung nicht ändert. Ein „Zusammenrücken“ wie es KAS-18 unterstellt, findet gerade nicht statt. Die Einordnung der Wohnbebauung erfolgt am Westrand der Ortslage Poppendorf und damit an einer Stelle, die vom Betriebsbereich des Störfallbetriebes am weitesten entfernt ist. Die Betreiberpflichten werden sich mit Errichtung des Wohngebietes nicht erhöhen. Der Betreiber des Betriebsbereiches, YARA Rostock, ist im Planverfahren beteiligt worden und hat der Planung zugestimmt.

Die Abstandsempfehlungen des Leitfadens KAS-18 sind aber nicht auf die externe Notfallplanung anwendbar. Die gesetzlichen Vorgaben in § 50 Satz 1 BImSchG stellen darauf ab, im Rahmen und mit den Mitteln der Flächenplanung gebietsbezogene Vorsorge zu treffen, um schutzbedürftige Gebiete auch vor den Auswirkungen von schweren Unfällen so weit wie möglich zu schützen.

Die planungsrechtliche Zuordnung von Flächen unterschiedlicher Nutzung muss zukunftsorientiert sein und die Entwicklungsmöglichkeiten sowohl der Betriebsbereiche als auch der Kommunen berücksichtigen. Die in KAS-18 empfohlenen „angemessenen Abstände“ sind daher größer als die Abstände, die zur Erfüllung der Genehmigungsvoraussetzungen für Betriebsbereiche nach BImSchG erforderlich sind. Diese Abstände sind aber wiederum nicht so groß, wie diejenigen, die für die Notfallplanung betrachtet werden müssen. Die Notfallplanung muss sich aufgabengemäß auf die größten zu unterstellenden Szenarien vorbereiten. Das ist z.B. der Verlust des größten Behälterinventars (Größte Zusammenhängende Menge-GZM). Der Verlust des gesamten Inventars, der Verlust der größten zusammenhängenden Menge (GZM), Behälterbersten und der Abriss sehr großer Rohrleitungen sind bei der Flächenplanung demgegenüber nicht zu berücksichtigen, da sie bei Einhaltung des Standes der Sicherheitstechnik zu unwahrscheinlich sind.

Die Gemeinde hat die vom Gesetzgeber in § 50 BImSchG auferlegte Pflicht, unverträgliche Nutzungen voneinander zu trennen, bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplans und nunmehr mit Aufstellung des B-Plans Nr. 2-1 angemessen und ausreichend berücksichtigt.

11.1.1.2 Einwirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm

Die Gemeinde hat aufgrund eines aktualisierten Immissionsschutzgutachtens die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz geprüft. Hierzu wird auf die umfangreichen Ausführungen im Kapitel 6.7 Immissionsschutz verwiesen.

11.1.1.3 Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

Mit dem Bebauungsplan wird Landwirtschaftsfläche des Feldblocks DEMVLI061DA10030 (Ackerfläche) in einer Größenordnung von ca. 1,5 ha in Anspruch genommen. Bei den Böden handelt es sich um lehmige bis anlehmige diluviale Sandböden der Zustandsstufe 4 mit Bodenzahlen zwischen 32 und 38 und Ackerzahlen ebenfalls zwischen 32 und 38. In M-V beträgt die durchschnittliche Bodenzahl ca. 40 und die durchschnittliche Ackerzahl ca. 38. Es handelt sich also um durchschnittliche bzw. leicht unterdurchschnittliche Landwirtschaftsböden. Dies drückt sich auch in der Zustandsstufe 4 (von 7 Zustandsstufen) aus. Die Gemeinde hat bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft, ob die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen vermeidbar ist. Um den langfristigen Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde abdecken zu können, war aber die Darstellung einer Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand erforderlich. Auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist erneut geprüft worden, ob geeignete Flächen innerhalb der Ortslage verfügbar sind, um den Wohnungsbedarf, der nicht zu unerheblichen Teilen aus dem Bedarf der Beschäftigten der ortsansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe entsteht, abzudecken. Daraus resultierend musste festgestellt werden, dass die Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen, entsprechend der langfristigen Grundkonzeption des Flächennutzungsplans, weiterhin erforderlich ist. Die Gemeinde beschränkt sich bei der Inanspruchnahme von Flächen aber auf den mit dem FNP vorgegebenen Umfang.

11.2 Hinweise aus der Öffentlichkeit

Bau einer neuen Zufahrtstraße von der L182

Es wurde angeregt, zur Erschließung des Plangebietes eine neue Zufahrtstraße von der L 182 zu bauen, um weitere Belastungen durch Verkehr, insbesondere Baustellenverkehr, Lärm, Abgase zu vermeiden.

Eine Zufahrt, außerhalb einer nach § 5 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) festgesetzten Ortsdurchfahrt gilt gemäß § 26 StrWG-MV als Sondernutzung, die der Erlaubnis der Straßenbauverwaltung bedarf. Eine solche Genehmigung wird regelmäßig aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs versagt, solange eine verkehrliche Anbindung über Gemeindestraßen innerhalb der Ortslage möglich ist.

Das Plangebiet mit höchstens 14 Wohngrundstücken kann über den bestehenden Knotenpunkt an der L 182 und die dafür vorgesehenen Anliegerstraßen „Am Wall“ und „Am Fasanenholz“ erschlossen werden. An beiden Gebietszufahren existieren straßenbegleitende Fußwege, die sich im Gebiet fortsetzen werden. Ein erhöhtes Sicherheitsrisiko für den Fußgängerverkehr ist daher nicht zu erwarten. Auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen von ca. 3,5 Kfz/h am Tage und 0,65 Kfz/h nachts kann als äußerst gering eingeschätzt werden, so dass erhebliche Lärmbelastungen ebenfalls nicht zu erwarten sind.

Baugrenzen, Verlagerung des Geltungsbereichs

Es wurde angeregt, den Abstand der Neubebauung zur östlichen angrenzenden Bebauung zu vergrößern, um den Zwischenraum als Grünflächen für die Bestandsgrundstücke nutzen zu können. Dadurch könne eine Verschattung und eine erdrückende Wirkung vermieden werden.

Die Hinweise wurden im Planentwurf entsprechend berücksichtigt. Der Abstand der Neubebauung zu den Bestandsgrundstücken wurde vergrößert und der Zwischenraum als private Grünflächen „Hausgärten“ festgesetzt.

Rücknahme der Baugebietsfestsetzungen auf den Flurstücken 146/111 und 145/1

Es wurde angeregt, die Flurstücke 146/111 und 145/1 (jetzt 319 und 320) nicht als Bauland auszuweisen. Es würde sich um eine Ausgleichsfläche für Windkraftanlagen handeln und sollte nach bisherigen Auskünften nicht bebaut werden. Außerdem befände sich in der näheren Umgebung ein geschütztes Biotop.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Die genannten Flurstücke sind zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben worden. Sie sind nicht als Ausgleich für Eingriffe durch Windanlagen in Anspruch genommen worden. Eine Beeinträchtigung angrenzender Wohnbebauung ist durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht zu erwarten. Das gesetzlich geschützte Biotop wird im Bestand erhalten und durch Maßnahmen im Umfeld aufgewertet. Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehen und entsprechen damit der langfristigen Entwicklungskonzeption der Gemeinde.

Änderung der öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche

Es wurde angeregt, die auf den Flurstücken 146/111, 145/1 und 145/3 nicht als öffentliche, sondern als private Grünfläche festzusetzen.

Die genannten Flächen sind im Bebauungsplan nunmehr als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und nicht mehr als Grünflächen festgesetzt worden. Eine Unterscheidung in „öffentlich“ oder „privat“ erfolgt nicht. Es handelt sich aber um gemeindliche Flächen, die dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen. Eine öffentliche Begehbarkeit ist damit ebenso ausgeschlossen wie eine private Nutzung.

Ausrichtung der Neubebauung entlang der Planstraße A

Es wurde angeregt, die Neubebauung zur Planstraße A hin auszurichten, um den Abstand zur Bestandsbebauung zu vergrößern.

Die Anregungen wurden weitgehend im Bebauungsplan berücksichtigt. Durch die Vergrößerung des Abstands zur östlich gelegenen Bestandsbebauung rücken die zukünftigen Einfamilienhäuser dichter an die geplante Erschließungsstraße heran. Die Abstände zwischen der festgesetzten östlichen Baugrenze und der östlichen angrenzenden Bestandsbebauung betragen zwischen 13 m und 37 m. Das ist ein Vielfaches der bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächenmaße.

infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde

Es wurde darauf hingewiesen, dass es weder einen Arzt noch Einkaufsmöglichkeiten in Poppendorf gibt. Auch eine regelmäßige öffentliche Verkehrsanbindung ist nicht vorhanden.

Zwischenzeitlich hat sich in Poppendorf mit dem „Stall.dich.ein“ ein Dorfladen und ein Café mit Kreativräumen (Töpferwerkstatt, Nähatelier, Sportkurse) im Rahmen der Landesinitiative „Neue Dorfmitte MV“ etabliert. Die ärztliche Versorgung erfolgt durch umliegende Arztpraxen (z.B. Allgemeinmedizin in Blankenhagen, innere Medizin in Bentwisch). Poppendorf wird durch die Buslinien 112 (Rostock-Poppendorf-Marlow/Sanitz) und 131 (Behnkenhagen-Gelbensande-Rövershagen-Groß Kussewitz) angefahren. Mögliche infrastrukturelle Defizite können jedoch nicht dazu führen, dass auch die Wohnungsnachfrage nicht abgedeckt werden kann.

12 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamt- fläche in %
WA 1	1.433	
WA 2	4.119	
WA 3	3.794	
WA gesamt	9.346	
öff. Verkehrsflächen	1.919	
Verkehrsfl. bes. Zweckbest.	241	
Maßnahmefläche Naturschutz	4.191	
priv. Grünflächen	1.083	
Geltungsbereich gesamt	16.780	100

13 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

Besondere Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung etwa im Sinne des § 14 BauGB (Veränderungssperre) sind nicht erforderlich. Die Gemeinde ist Eigentümerin der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke.

13.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB (Bodenordnung) sind ebenfalls nicht erforderlich. Das Flurneuordnungsverfahren ist Poppendorf abgeschlossen und die Gemeinde Eigentümerin der von der Planung betroffenen Flurstücke.

13.2 Verträge

Zur Erschließung des Plangebietes sind zwischen der Gemeinde Poppendorf und den jeweiligen Versorgungsträgern Erschließungsverträge abzuschließen. Das betrifft in der Hauptsache den WWAV und die Nordwasser GmbH zur Wasserversorgung und Abwasserableitung, die Stadtwerke Rostock AG zur Gasversorgung, die E.DIS Netz GmbH zur Stromversorgung sowie die Deutsche Telekom zur Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen.

13.3 Kosten und Finanzierung

Sämtliche mit der Planung und Erschließung des Baugebietes verbundenen Kosten werden durch die Gemeinde getragen und über den Grundstücksverkauf refinanziert.

14 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

14.1 Hinweise zum Artenschutz

Zum Schutz von Brutvögeln (z.B. Feldlerche) muss die Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen dem 31.07. und 15.03. erfolgen. Ein durchgehender Baustellenbetrieb ist im Anschluss an die Baufeldfreimachung zu gewährleisten. Eine Abweichung vom vorgegebenen Brutzeitraum erfordert den vorherigen fachgutachterlichen Nachweis, dass keine Brutplätze betroffen sind.

Die Einwanderung von Amphibien in das nördliche Baufeld ist durch die Errichtung eines temporären Amphibienschutzzaunes während der Bauarbeiten zu verhindern. Der Amphibienschutzzaun ist am westlichen, südlichen und östlichen Rand der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft anzulegen. Der Amphibienschutzzaun darf erst nach Wanderungsphase der Amphibien (nach dem 01.04.) angelegt werden.

14.2 Hinweise für die Erschließungsplanung

Die Trassen der Wasser- und Abwasserleitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse und Rohraußenwand der Ver- bzw. Entsorgungsleitung muss mindestens 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m wird seitens des Leitungsbetreibers nicht zugestimmt.

14.3 Sonstige Hinweise

14.3.1 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt, können aber jederzeit entdeckt werden. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 15 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 50 KrWG.

Sollte 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 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 standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche – im Sinne des Gefahrstoffrechts – festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen.

14.3.2 Kampfmittel

Auch wenn das Gebiet des Bebauungsplans nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist es jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die zuständige Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Weiterführende Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprenG) sind, durchgeführt werden.

Es gehört zu den allgemeinen Pflichten des Bauherrn, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Plangebiets einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Ausgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

14.3.3 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt, können aber jederzeit gefunden werden. In diesem Fall gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Dann ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter des Landesamtes bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

14.3.4 Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen

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.

Sollte 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 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 standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

14.3.5 Vorbeugender Gewässerschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen sind.

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

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen stellen eine Gewässernutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

14.3.6 Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

15 ANLAGEN

15.1 Umweltbericht