

Quelle: GeoPortal.MV

GEMEINDE POPPENDORF

Amt Carbäk

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 6

Wohngebiet an der Dorfstraße

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

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.01.2023

Poppendorf,

25.03.2023



Jörg Wallis
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Geltungsbereich	3
2.	Verfahren	3
2.1.	Planungsrechtliche Grundlagen.....	3
2.2.	Übergeordnete Planungen.....	4
2.3.	Verfahrensablauf	6
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	7
4.	Inhalte und Auswirkungen der Planung	7
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	10
4.3.	Verkehrerschließung	11
4.4.	Technische Infrastruktur	11
4.4.1	Trink-, Schmutz- und Löschwasser.....	11
4.4.3	Niederschlagswasser	12
4.5.	Bodenschutz	12
4.6.	Immissionsschutz	13
4.7.	Denkmalschutz	13
5.	Belange des Umweltschutzes.....	14
6.	Flächenzusammenstellung.....	15

1. Planungsanlass und Geltungsbereich

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

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

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

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

2. Verfahren

2.1. Planungsrechtliche Grundlagen

– Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Verordnungen zum BauGB:

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

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

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

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

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen der Innenbereichssatzung.

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

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

In einer Entfernung von mehr als 3 km in nördlicher Richtung beginnt das Landschaftsschutzgebiet *Rostocker Heide und Wallbach*. Das im LSG liegende Natura2000-Gebiet *Wälder und Moore der Rostocker Heide* mit dem Naturschutzgebiet *Radelsee* hat eine Entfernung von mehr als 7 km zum Plangebiet.

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

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

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

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

2.2. Übergeordnete Planungen

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

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

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

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

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

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

Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)).

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

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

Bebauungsplan Nr. 3-2 Gebietserweiterung des Wohngebiets Poppendorf Fasanenberg

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

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

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

Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet an der Dorfstraße

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

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Ortes. Die geplante Nachverdichtung von Innenbereichsflächen entspricht dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der

Innenentwicklung bzw. dem RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung. In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung vom 24.06.2022 heißt es, dass die Nutzbarmachung eines innerörtlichen Flächenpotentials zu Wohnzwecken vor dem Hintergrund der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie aus raumordnerischer Sicht ausdrücklich begrüßt wird. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die mit dem vorliegenden B-Plan in Aussicht genommenen, über die bisher gültige Eigenbedarfsregelung hinausgehenden Wohneinheiten auf die der Gemeinde noch zur Verfügung stehenden Kontingente anzurechnen sein werden.

2.3. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans	27.06.22
2	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.1 BauGB	06-07/22
3	Behandlung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	29.08.22
4	Bekanntmachung der Auslegung im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk (Nr.07-22)	16.09.2022
5	Öffentliche Auslegung	26.09.-25.10.22
6	Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.2 BauGB	09-10/22
7	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	16.01.2023
8	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	

3. Städtebauliche Ausgangssituation

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

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

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

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

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

textliche Festsetzung

1.1 *Reine Wohngebiete*

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

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

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

textliche Festsetzung

1.2 *Allgemeine Wohngebiete*

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

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

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

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

textliche Festsetzung

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

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

Grundflächenzahl

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

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

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

Hausform

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

Geschossigkeit

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

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

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

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

Firsthöhe

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

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

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

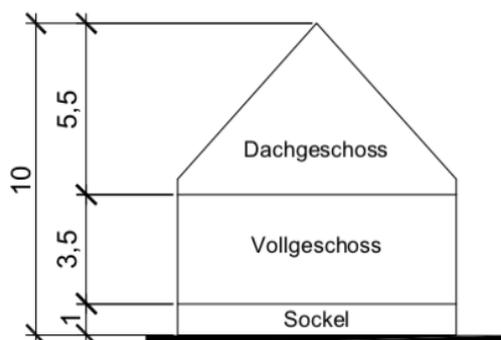


Abb. 1: Schematische Schnittdarstellung eines zulässigen Gebäudes

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

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

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

überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen.

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

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

textliche Festsetzung:

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

Davon ausgenommen sind Gartenschwimmbekken mit einem maximalen Beckeninhalte von 100 m³, Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² und ortsfeste Kinderspielgeräte (z.B. Schaukel, Sandkasten, Klettergeräte, Kinderspielhaus).

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

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

textliche Festsetzung:

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

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Für die Erschließung der künftigen Baugrundstücke im *Reinen Wohngebiet* ist geplant, Zufahrten über die jeweiligen Bestandsgrundstücke zu nutzen. Um diese Flächen planungsrechtlich zu sichern, werden im *Allgemeinen Wohngebiet* Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

Bauliche Anlagen, die sich z.Zt. auf diesen Flächen befinden, haben Bestandsschutz, solange eine Bebauung in der zweiten Reihe nicht realisiert wird. Bevor eine Bebauung in der zweiten Reihe realisiert werden kann, ist die Erschließung auch dinglich zu sichern, d.h. auf diesen Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Grundbuch einzutragen.

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

textliche Festsetzung:

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

4.3. Verkehrserschließung

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

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

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

Ruhender Verkehr

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

4.4. Technische Infrastruktur

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

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

4.4.1 Trink-, Schmutz- und Löschwasser

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

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

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

4.4.3 Niederschlagswasser

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

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

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

Ein öffentliches Niederschlagswassernetz ist im Plangebiet nicht vorhanden.

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

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

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

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

textliche Festsetzung:

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

4.5. Bodenschutz

Die überplante Fläche liegt im Innenbereich und wurde bislang als Hausgarten genutzt. Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock bestehen keine Bedenken gegen die Planung. In der Stellungnahme vom 08.06.2022 heißt es, dass Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Vorhabensgebiet nicht bekannt sind.

In der Stellungnahme werden folgende Hinweise gegeben:

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

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

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

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

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

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

4.6. Immissionsschutz

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

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

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

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

4.7. Denkmalschutz

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

Laut Stellungnahme sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige

untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Diese Hinweise wurden in den Text/Teil B übernommen.

5. Belange des Umweltschutzes

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

Artenschutz

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

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

textliche Festsetzung

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

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

Schottergarten

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

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

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

textliche Festsetzung

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

Anpflanzen von Bäumen

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

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

6. Flächenzusammenstellung

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