

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen

- 1.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen
- 1.2 Beschlüsse und Planverfahrensablauf
- 1.3 Überplanung eines bestehenden Ortsteils und einer Außenbereichsteilfläche
- 1.4 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft
- 1.5 Plangrundlagen

2.0 Planungsanlass

- 2.1 Erforderlichkeit der Planung
- 2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

3.0 Planvorgaben

- 3.1 Planvorgaben Regionales Raumentwicklungsprogramm
- 3.2 Planvorgaben Landschaftsrahmenplan
- 3.3 Planvorgaben Gesamtörtliche Planung
- 3.4 Planvorgaben Fachplanungen

4.0 Natur, Landschaft und Umwelt

- 4.1 Boden, Wasser, Luft und Klima
- 4.2 Landwirtschaft
- 4.3 Landschaftsbild
- 4.4 Erholung
- 4.5 Potentielle natürliche Vegetation
- 4.6 Biotope

5.0 Raum, Siedlung und Infrastrukturen

- 5.1 Lage im Raum
- 5.2 Siedlungsflächen
- 5.3 Ortsbild
- 5.4 Nutzungen
- 5.5 Verkehr
- 5.6 Wasserversorgung, Elektrizität, Gas und Telekommunikation
- 5.7 Entwässerung

6.0 Konzepte

- 6.1 Konzept Nutzungen
- 6.2 Konzept Gestaltungen
- 6.3 Konzept Natur- und Freiraumfunktionen
- 6.4 Konzept Verkehr
- 6.5 Konzept Technische Versorgung und Entwässerung

7.0 Modellvarianten

- 7.1 Modellvariante 1 „Bestand“
- 7.2 Modellvariante 2 „Mäander“
- 7.3 Modellvariante 3 „Bogen“
- 7.4 Modellvariante 4 „Hof“
- 7.5 Vergleich der Erschließungsaufwendungen

8.0 Zahlenspiegel zur favorisierten Modellvariante

9.0 Festsetzungen

- 9.1 Geltungsbereich
- 9.2 Art der baulichen Nutzung
- 9.3 Maß der baulichen Nutzung

- 9.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen
- 9.5 Verkehrsflächen
- 9.6 Flächen für Versorgungsanlagen
- 9.7 Grünflächen
- 9.8 Wasserflächen
- 9.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 9.10 Sonstiges

10.0 Örtliche Bauvorschriften

- 10.1 Dachformen und Dachneigungen
- 10.2 Einfriedungen

11.0 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

- 11.1 Kennzeichnungen
- 11.2 Nachrichtliche Übernahmen
- 11.3 Hinweise

12.0 Sonstige Planzeichen und Plandarstellungen

13.0 Anmerkungen zu sonstigen Entwicklungsoptionen

14.0 Flächenanteile zur Bebauungsplanzeichnung

Quellen

Anlage

Bebauungsplanzeichnung im A1-Format mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Maßstab 1: 1.000, Stand 6. Mai 2024

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2013 (BGBl. 2013 Nr. 394) geändert worden ist, und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 1760) geändert worden ist sowie die Landesbauordnung MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. MV S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. MV S. 1033), wird nachfolgender Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften erlassen.

1.2 Beschlüsse und Planverfahrensablauf

Ein Beschluss zur Aufstellung des vorstehenden Bebauungsplans muss von der Gemeindevertretung Eixen erst noch gefasst werden. Dieser wird erfolgen, wenn die hierfür grundlegenden Abstimmungen mit den von der Planung Betroffenen sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange erfolgt sind. Die hier vorliegende Plan soll hierfür als erste Grundlage dienen.

Nach dem Aufstellungsbeschluss soll das herkömmliche Planablaufsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, hier dem § 3 des BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und dem § 4 des BauGB (Beteiligung der Behörden), erfolgen

1.3 Überplanung eines bestehenden Ortsteils und einer Außenbereichs-Arrondierungsfläche

Die vorliegende Planung ist zum weitaus überwiegenden Teil eine Planung im bestehenden bebauten Innenbereich bzw. im Bestand. Dieser Innenbereich bezieht sich auf die zwischen südlich der Stormsdorfer Straße und nördlich der Straße Zum See befindlichen Flächen. Davon betroffen sind die Flurstücke 16/6 (gemeindeeigene Teilfläche) sowie das Flurstück 102 (Teil Verkehrsfläche).

Zur Arrondierungsfläche gehören die nördlich der Stormsdorfer Straße befindlichen Flächen. Dies sind hier Teile des Flurstücks 102 (Teil Verkehrsfläche) sowie des Flurstücks 116 (Teil der ehemaligen Bahntrasse)

1.4 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Für das einschließlich der einbezogenen Wasserflächen rund 4,5 ha umfassende Plangebiet gelten bislang hauptsächlich die Bestimmungen des § 34 BauGB. Schließt man die Wasserfläche des Sees aus, hat die Innenbereichsfläche einen Umfang von rund 3 ha.

Die jenseits der Stormsdorfer Straße befindliche Arrondierungsfläche hat einen Umfang von rund 0,7 ha.

Von daher beziehen sich rund 80 % der beplanten Fläche auf den bisherigen Innenbereich. Die Innenbereichsflächen befinden sich mit dem Flurstück 16/6 vollständig im Eigentum der Gemeinde.

Die beiden sonstigen beplanten Arrondierungs-Flurstücke 102 (Teil Verkehrsfläche) und 116 (Teil der ehemaligen Bahntrasse) sind sonstige Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand. Noch bis nach der Wende in den 1990er-Jahren wurde der Bereich als Bahntrasse und Bahnhofpunkt genutzt, und war somit planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen.

Auf der derzeitigen Innenbereichsfläche befinden sich ein dreieinhalbgeschossiger Wohnplattenbau mit einer Sammelgarage und einer eigenen rückwärtigen Verkehrserschließung. Der Wohnplattenbau, er stammt noch aus DDR-Zeiten, soll aus wohnungsstrukturellen und wirtschaftlichen Gründen abgerissen und durch ortsangemessene und zeitgemäße neue Wohnbaustrukturen ersetzt werden. Des Weiteren befinden sich auf dem jetzigen Gelände ein sukzessiv gewachsener Kleingarten-zusammenhang, eine Wiese, sowie der Uferbereich des Sees mit einem Wiesenstreifen, partiellen Gehölzen, Sträuchern und einem rund 20 m breiten Röhrichtgürtel. In den Uferbereich eingebunden sind zudem 2 Angelstege, die mitsamt dem Gewässer an einen Anglerverband verpachtet sind und auch dementsprechend genutzt werden.

Die Kleingartenparzellen sind von der Gemeinde an verschiedene einzelne Nutzer verpachtet und vertraglich jederzeit kündbar.

Das Gelände ist im Grundsatz vollumfänglich überplanbar. Engere flächige Bindungen bestehen lediglich im Erhalt eines vor kurzem errichteten Kinderspielplatzes von über 0,1 ha Umfang sowie in der Beibehaltung der Verkehrsstrassierung entlang der Stormsdorfer Straße.

1.5 Plangrundlagen

Über das GeoPortal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (siehe <https://geoportal-mv.de>) konnte mit Stand April 2024 eine entsprechende Flurkarte einschließlich der hier relevanten Gewässerrandlinie heruntergeladen werden. Diese Karte wurde entsprechend auf den Maßstab 1: 1000 aufbereitet und der betreffenden Bebauungsplanzeichnung als Grundlage unterlegt.

In Hinblick auf die Baumstandorte und weiteren detaillierenden Angaben wurde zudem ein entsprechendes Luftbild des GeoPortals MV herangezogen.

Im Laufe des weiteren Planverfahrens sollen die betreffende Flurstückskarte durch eine amtlicherseits bestätigte Flurstückskarte ersetzt beziehungsweise neu unterlegt werden. In diesem Zusammenhang sind auch Konkretisierungen beziehungsweise nähere Einmessungen der Baumstandorte sowie detaillierende Bestimmungen der sonstigen Gelände- und Höhenverhältnisse vorgesehen.

Zum Zeitpunkt der Vorentwurfserstellung waren seitens des zuständigen Landkreis-Fachdienstes aufgrund dortiger digitaltechnischer Probleme leider keine entsprechenden digitalen amtlich autorisierten Flurstückskarten verfügbar.

2.0 Planungsanlass

2.1 Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Eixen beabsichtigt für den Planbereich im Ortsteil Kavelsdorf einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen. Grundlegendes Ziel des Planes ist die Bereitstellung von attraktiven und infrastrukturell günstig gelegenen Wohnbauflächen an einem gesamtgemeindlich geeigneten Standort. Neue Wohnbauflächen werden schon seit mehreren Jahren in Gesamtgebiet der Gemeinde Eixen nachgefragt.

Der Untersuchungs- und Planbereich innerhalb des Ortsteils Kavelsdorf umfasst gemäß in Ost-West-Richtung zwischen dem Ortskern und dem See sowie in Süd-Nord-Richtung die zwischen der Straße Zum See und den landwirtschaftlich genutzten Fluren befindlichen Flächen. Deren Gesamtumfang beträgt rund 3,7 ha; unter Einbeziehung eines auch gewässerseitigen Streifens rund 4,5 ha.



Abbildung 1: Planbereich innerhalb der engeren Ortslage am Ortskern von Kavelsdorf (Liegenschaftskartenauszug aus dem Geoportal MV vom März 2024)

Der Standortbereich liegt unmittelbar am Ortskern bis rund 200 m von diesem entfernt. Aufgrund seiner günstigen Lage bietet er Potentiale zur Stärkung und Aufwertung vorhandener Infrastrukturen, sowie zur Stärkung der Ortsmitte sowie des örtlichen Gemeinschaftslebens.

Die intendierte wohnbauliche Entwicklung kann auch in Abschnitten vollzogen werden: in einem 1. nördlichen Bauabschnitt in Zuordnung zur Stormsdorfer Straße und danach folgend in einem 2. südlichen Bauabschnitt in Zuordnung zu den derzeit noch bestehenden Wohnbauflächen des Wohnplattenbaus.

Erforderlich werden die Planung und die Umsetzung der zu Grunde liegenden Wohnraumbedarfe auch aus Verlagerungsansprüchen des betreffenden aus bauzustandsbedingten, wohnungsstrukturellen und ökonomischen Gründen abgängigen dreieinhalbgeschossigen Wohnplattenbaus an der Straße zum See (vergleiche auch PI Architekten 2021, 6-7). Für die derzeit dort noch vorhandenen 22 Wohneinheiten gilt es zeitgemäße Ersatzlösungen zu schaffen, die sich in das gewachsene durch stattdessen eineinhalb Geschosse geprägte Ortsbild einfügen, barrierearm und freiraumnah sind, und dabei auch vergleichsweise günstig realisiert werden können. Die betreffenden Ersatzflächen werden dabei einen großen Teil der Gesamtwohnbauflächen in Anspruch nehmen.

Der sonstige Wohnraumbedarf resultiert unter anderem aus einem in der Gemeinde seit Jahrzehnten gewachsenen diesbezüglichem Investitionsstau. Abgesehen von der Bebauung einzelner Wohnhausgrundstücke wurde in der Gemeinde Eixen bislang noch kein Wohngebiet, auch kein partielles oder kleinflächiges, realisiert.

Die Lösungsmöglichkeiten sollen aufzeigen, wie der Planbereich für eine Wohnbebauung einschließlich der Freiräume und des Seeufersaums entwickelt werden kann. Einer Erhaltungsbindung unterliegt dabei der vor kurzem von der Gemeinde realisierte Kinderspielplatz sowie der engere Ufersaum des Sees. Ein zentrales Ziel dabei ist, die künftige wohnbauliche Gesamtanlage auf den Ortskern auszurichten, diesen für die Zukunft zu stärken und diesbezügliche Entwicklungschancen offenzuhalten.

Die Planung ist erforderlich, um für den Eigenbedarf und auch für Nachfragen der Nachfolgenerationen Alteingesessener, die einmal in jungen Jahren aus Ausbildungsgründen weggezogen sind und nun wieder zurückziehen möchten, adäquate Angebote bereitzustellen. Durch die Planung lassen sich knapp 50 Prozent der für Eixen langfristig prognostizierten Wohnbaulandbedarfe decken. Nach den betreffenden Prognosen werden in der Gesamtgemeinde aufgrund der Eigenentwicklungsbedarfe bis dahin Flächen für zusätzlich knapp 90 Einwohner benötigt. Durch das Gebiet kann dem zusätzlichen Bedarf von rund 40 Einwohnern entsprochen werden. Eine weitere Fläche durch eine vor kurzem im Ortsteil in Kraft getretene städtebauliche Ergänzungssatzung würde den Bedarf von rund 15 Einwohnern decken. Damit ergibt sich in der Summe ein Gesamtangebot für rund 55 Einwohner.

Für die verbleibenden 35 Einwohner der Gemeinde Eixen sollen die Wohnraumbedarfe auf sonstigen Standorten gedeckt werden. Für den Ortsteil Kavelsdorf wurde ein diesbezügliches sonstiges Innenentwicklungspotential von rund 10 Einwohnern ermittelt. Damit verbleiben für die sonstigen Ortsteile der Gemeinde Eixen noch Potentiale für rund 20 bis 25 Einwohner.

Eine sonstige Nutzbarmachung von im ortsteiligen Innenbereich befindlichen Flächen scheidet aufgrund einzuhaltender Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Produktionsstätten (hier den Tierhaltungen der Landwirtschafts-GmbH Kavelsdorf und Co.KG), potentiellen Immissionskonflikten im Zuge der Landesstraße L 23, Erfordernissen der Freiraumerhaltung sowie aufgrund begrenzter Verfügbarkeiten aus.

2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Eixen möchte für den Planbereich ein neues Wohngebiet schaffen, welches nachfolgenden allgemeinen Zielen entspricht:

- Deckung des auch langfristigen Eigenentwicklungsbedarfs der Gesamtgemeinde Eixen
- Vollständiger Ersatz der 22 entfallenden Wohneinheiten des Plattenbaus in dafür baulich und sozial weitestgehend barrierefreier Form
- Vielfalt an Hausformen mit einer Mischung aus Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen sowie einer Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern
- Schaffung großzügiger und gut besonnener Wohngrundstücke
- Sowohl funktionale als auch gestalterische Würdigung der bestehenden Seerandlage mit entsprechenden baulichen Abständen zum See sowie Entwicklung der Seeuferbereiche
- Anpassung der Neubebauungen und der neuen Freiflächen an die umgebenden vorhandenen ortsbaulichen Strukturen
- Ausprägung und Strukturierung des neuen Siedlungsgebildes als Teil des Ortskerns und des Ortskernrandbereichs
- Umsetzung neuer attraktiver privater und öffentlicher Grünflächen
- Zumindest teilweise Nutzbarmachung des Seeufers auch für öffentliche Freizeitaktivitäten, als Treffpunkt und zur Erholung, sowie gleichermäÙig Ermöglicung von privaten Rückzugsmöglichkeiten am See
- Strukturierung der Verkehrsflächen auch zu Gunsten der Belange von Fußgänger, für Kinderspiel und Aufenthalt, und zur Förderung eines insgesamt sozialen und kommunikativen Gesamtcharakters des Gebietes
- Fußläufige Längs- und Quervernetzungen innerhalb des Gesamtgebietes
- Einbindung des Wohngebietes durch prägende Eingrünungen an den Ortsrändern sowie Aufwertung durch Begrünungsmaßnahmen im Wohngebietsinneren

3.0 Planvorgaben

3.1 Planvorgaben Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die hier betreffenden Vorgaben beziehen sich auf das derzeit immer noch rechtsgültige Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 in seiner gemäßen Grundfassung aus dem Jahr 2010.

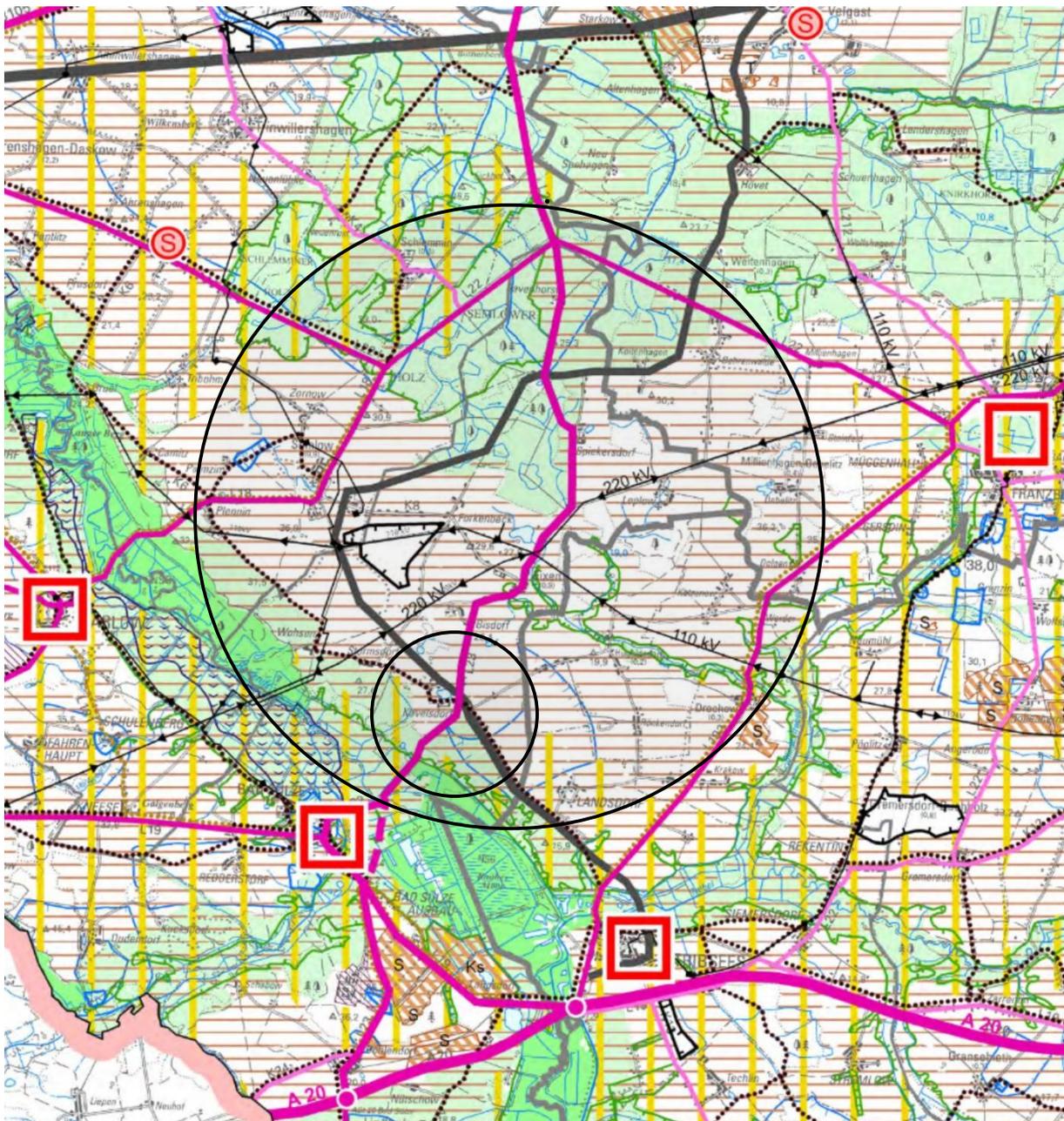


Abbildung 2: Näheres regionales Umfeld der Gemeinde Eixen mit dem Ortsteil Kavelsdorf (Ausschnitt aus dem Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010)

- Die von Kavelsdorf nächstgelegenen Grundzentren sind die rund 1800 Einwohner zählende Stadt Bad Sülze in 4 km Entfernung, die Stadt Tribsees in 6 km Entfernung und die Stadt Marlow in 11 km Entfernung. In Tribsees befindet sich eine Autobahnanschlussstelle. Eine weitere Autobahnanschlussstelle befindet sich 6 km südlich von Bad Sülze.

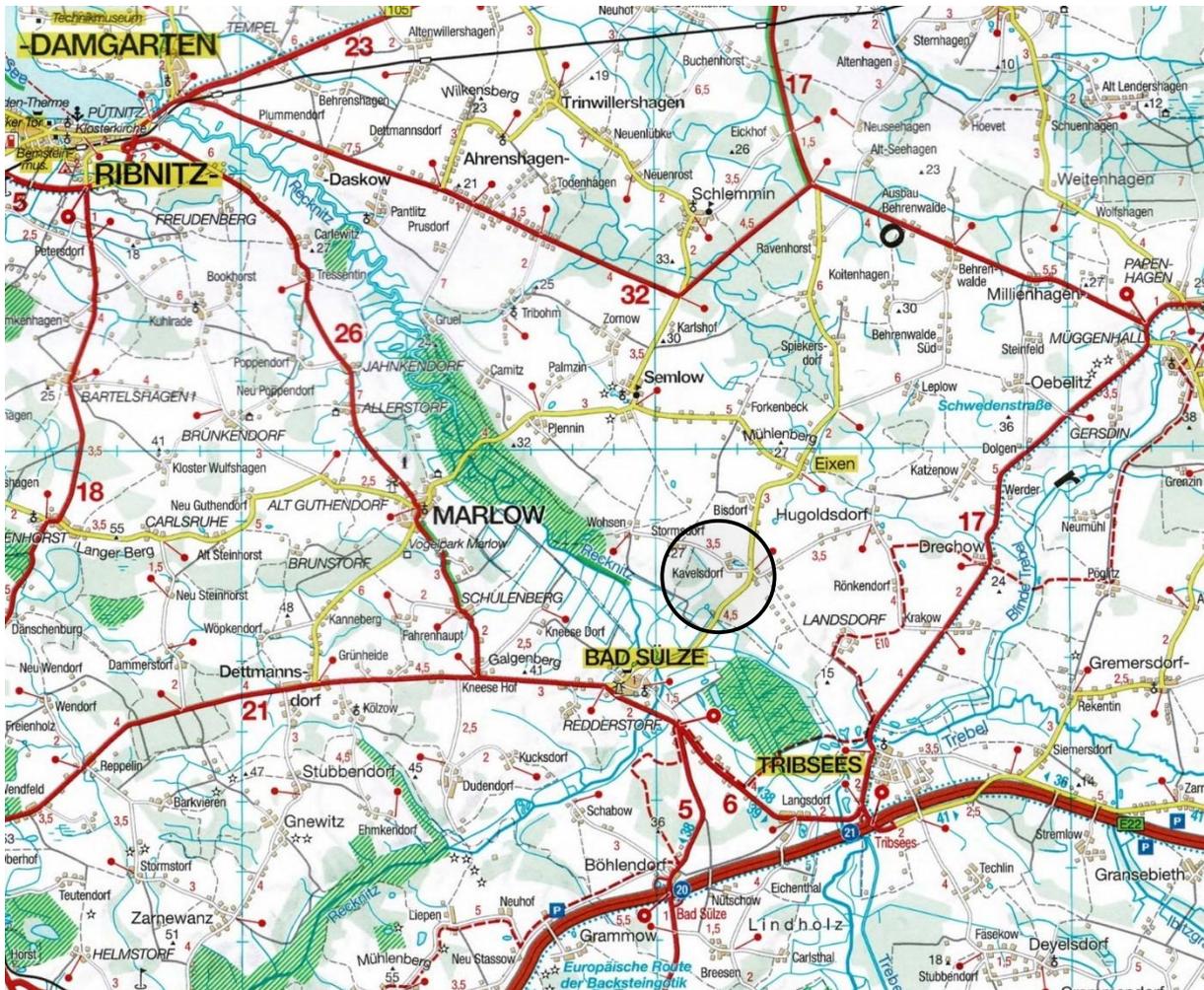


Abbildung 3: Die Gemeinde Eixen mit ihrem Ortsteil Kavelsdorf im überörtlichen Raumgefüge (Ausschnitt aus einer Straßenkarte)

- Auf der Gesamtmarkung der Gemeinde Eixen sind zu weitaus überwiegenden Teilen „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ dargestellt. Auch der Ortsteil Kavelsdorf liegt inmitten solch eines Vorbehaltsgebietes.
- Am Südrand des Planbereiches angrenzend verläuft ein bestehendes „Regional bedeutsames Radroutennetz“. Nach Süden folgt das Netz weiter Richtung Landsdorf, nach Norden Richtung Stormsdorf. Das Radroutennetz erstreckt sich größtenteils am Ostrand eines den Recknitz-Grünzug bestimmenden „Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landespflege“.
- Das „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landespflege“ liegt in rund 100 m südöstlicher bis 500 m westlicher Entfernung vom Planbereich.
- In knapp 1 km südöstlicher Richtung des Planbereichs befindet sich ein „Vorranggebiet Trinkwasser“.

- Der Ortsteil Kavelsdorf liegt am Nordrand eines großräumigen „Tourismusraumes / Tourismusentwicklungsraumes“. Dieser erstreckt sich auch dem Recknitz-Grünzug folgend zwischen den Grundzentren Tribsees, Bad Sülze und Marlow.
- Eine nachrichtlich übernommene „Hochspannungsleitung“ in Form einer 220 kV-Trasse zieht sich rund 1,5 km nordöstlich des Ortsteils Kavelsdorf quer durch das Gesamtgemeindegebiet von Eixen.
- Ein „Eignungsgebiet Windenergieanlagen“ mit gleicherweise errichteten Bauwerken befindet sich knapp 3 km nördlich des Planbereichs.
- Des Weiteren ist in dem Regionalplan ein „Überregionales Schienennetz“, welches von Tribsees über Kavelsdorf und Stormsdorf bis nach Velgast führt, dargestellt. Das Schienennetz ist allerdings nicht mehr vorhanden.
- Die Landesstraße L 23 führt unter anderem an die Autobahn A 20 anschließend über das Grundzentrum Bad Sülze und die Eixener Ortslagen Kavelsdorf, Bisdorf, Eixen, Spiekersdorf, Alt-Ravenhorst und Ravenhorst bis in das Grundzentrum Barth sowie die Ostseegemeinden von Fischland, Darß und Zingst. Die Straße ist in der Planzeichnung des Raumentwicklungsprogramms als Teil des bestehenden „Überregionalen Straßennetzes“ wiedergegeben. Die L 23 wiederum ist mit der Bundesstraße B 105 vernetzt. Von Kavelsdorf ist der betreffende Knotenpunkt rund 20 km entfernt. Von Kavelsdorf bis in den Ortskern von Bad Sülze sind es rund 4 km, bis nach Barth knapp 30 km.
- Die die Recknitz und ihr Tal unmittelbar bis mittelbar säumenden Bereiche sind als „Vorranggebiete Naturschutz und Landespflege“ dargestellt. Von der Ortslage Kavelsdorf liegen sie in jeweils knapp 2 km südlicher (siehe auch entsprechende Naturschutzgebietsausweisung) und westlicher Richtung entfernt. Mithin geprägt sind die Vorranggebiete auch durch entsprechende Waldflächen beziehungsweise Großvegetationsbestände.

3.2 Planvorgaben Landschaftsrahmenplan

Die nachfolgenden Aussagen basieren auf der ersten Fortschreibung des „Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern“ vom Oktober 2009 (Herausgeber: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern). Da Landschaftsrahmenpläne als Teil der Regionalplanung planungsrechtliche Bedeutungen haben, dies auch, wenn sie älteren Datums sind, werden deren für die Gemeinde und den Ortsteil zentrale Inhalte hier stichwortartig wiedergegeben.

Im naturräumlichen Gliederungssystem Mecklenburg-Vorpommerns (Karte 1) ist die Gemeinde Eixen der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ beziehungsweise der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“ mit der Landschaftseinheit „Grenztal“ zugeordnet (vergleiche auch Karte 17a).

Den hier zitierten Kartenteilbezeichnungen des Landschaftsrahmenplans sind für die Gemeinde Eixen sowie dem Ortsteil Kavelsdorf und seiner Umgebung nachfolgende Darstellungen, Klassifizierungen und Bewertungen zu entnehmen:

- „Schutzwürdigkeit des Bodens“ (Karte 4): Westlich und südlich der Ortslage Kavelsdorf „Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit“, nördlich und östlich entsprechende „Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ sowie „Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“,
- „Landschaftliche Freiräume in der Funktionenbewertung“ (Karte 9): Westlich des Ortslage Kavelsdorf „sehr hohe Schutzwürdigkeit“, nordwestlich angrenzend des Planbereichs „geringe Schutzwürdigkeit“, sowie westlich angrenzend der Ortslage „mittlere Schutzwürdigkeit“,

- „Grundwasser aufgrund ungünstiger Schutzfunktionen der Deckschichten“ (Karte 6): Südlich der Ortslage Kavelsdorf „mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit (Schutzfunktion mittel)“, nördlich der Ortslage „geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit (Schutzfunktion günstig)“.
- „Klimaverhältnisse“ (Karte 7): Südlich der Ortslage Kavelsdorf „niederschlagsbegünstigt“ und nördlich „niederschlagsreich“,
- „Landschaftsbild“ (Karte 8): Südlich und südwestlich der Ortslage Kavelsdorf „sehr hohe Schutzwürdigkeit“, östlich „mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit“, sowie nordwestlich der Ortslage „geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit“.
- „Fließgewässerstrukturgüten“ (Karte 5): Entlang der im Westen und Süden der Ortslage von Kavelsdorf befindlichen Recknitz zwischen „stark geschädigt (Klasse 6)“ und „deutlich beeinträchtigt (Klasse 4)“,
- „Klassifizierung Nitrat-N der Fließgewässer nach LAWA-Richtlinie“ (Karte 5): Für das Fließgewässer der Recknitz insgesamt „Klasse II-III“, sowie im zentralen Bereich des Gesamtgemeindegebietes Eixen entsprechend „Klasse IV“.
- „Ziele der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumordnung“ (Karte IV): Südlich und westlich der Ortslage Kavelsdorf „Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen“, sowie „Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen“,
- „Ziele der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumordnung“ (Karte IV): Südlich und westlich der Ortslage Kavelsdorf „Bereiche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur“ und gleicherweise „sehr hoher Funktionsbewertung“.
- „Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft“ (Karte 13): Südlich und westlich der Ortslage Kavelsdorf „Bereiche mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktionen gemäß Karte IV“, sowie „Bereiche mit besonderer Bedeutung“,
- „Anforderungen an die Wasserwirtschaft“ (Karte 14): Gemäß der Karte werden die Recknitz und der Recknitz-Grünzug als „Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie“ sowie als „Grundwasserabhängiges Landökosystem“ dargestellt. Dabei wird der Zustand der Recknitz bis 2015 in partiellen Abschnitten als „wahrscheinlich gut“, partiell als „erheblich verändert (stark morphologisch überprägt)“ und überwiegend als „wahrscheinlich nicht gut“ prognostiziert. Südlich und peripherer nördlich der Ortslage Kavelsdorf sind „Europäische Vogelschutzgebiete (Vorschlag zur Neuausweisung nach Kabinettsbeschluss vom 29.01.2008)“ im Rahmen des Schutzgebietssystems NATURA 2000 wiedergegeben.
- „Arten und Lebensräume“ (Karte 3): Bereiche südlich und westlich der Ortslage Kavelsdorf „Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit“ sowie „Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit“, nördlich der Ortslage entsprechend partiell gleichfalls „Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit“,
- „Regionale Mindestdichte von Landschaftselementen im Sinne von § 5 Abs. 3 BNatschG“ (Karte 17c): Westlich und südlich der Ortslage Kavelsdorf „Klassifizierte Darstellung der mittleren Strukturdichten bezogen auf die Landschaftseinheiten“ 3,24 Prozent, nördlich und östlich der Ortslage entsprechend 3,00 Prozent.
- „Nationale Schutzgebiete“ (Karte 11): Südlich und westlich der Ortslage Kavelsdorf „Landschaftsschutzgebiet mit der Nummer L62 laut Schutzgebietsverzeichnis“, sowie peripherer südlich der Ortslage Kavelsdorf „Naturschutzgebiet mit der Nummer N80 laut Schutzgebietsverzeichnis“,
- „Kohärentes europäisches ökologisches Netz Natura 2000“ (Karte 10): Südlich und westlich der Ortslage Kavelsdorf „Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie“ sowie „Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)“ gemäß „Vorschlag zur Neuausweisung nach Kabinettsbeschluss vom 29.01.2008 und der EU-Nummer DE 1941-301“. Am Standortbereich Kavelsdorf befindet sich

gemäß der Karte auch ein „Horststandort des Weißstorchs als Bestandteil der SPA-Gebietskulisse.

3.3 Planvorgaben Gesamtörtliche Planung

Über einen Flächennutzungsplan verfügt die Stand Ende 2022 rund 730 Einwohner zählende Gemeinde Eixen nicht, dafür allerdings über einen Landschaftsplan mit einer Endfassung aus dem Jahr 2008. In bauleitplanerischer Hinsicht gibt es für den Planbereich keine unmittelbaren Planvorgaben. Dies auch nicht in Bezug auf den Landschaftsplan.

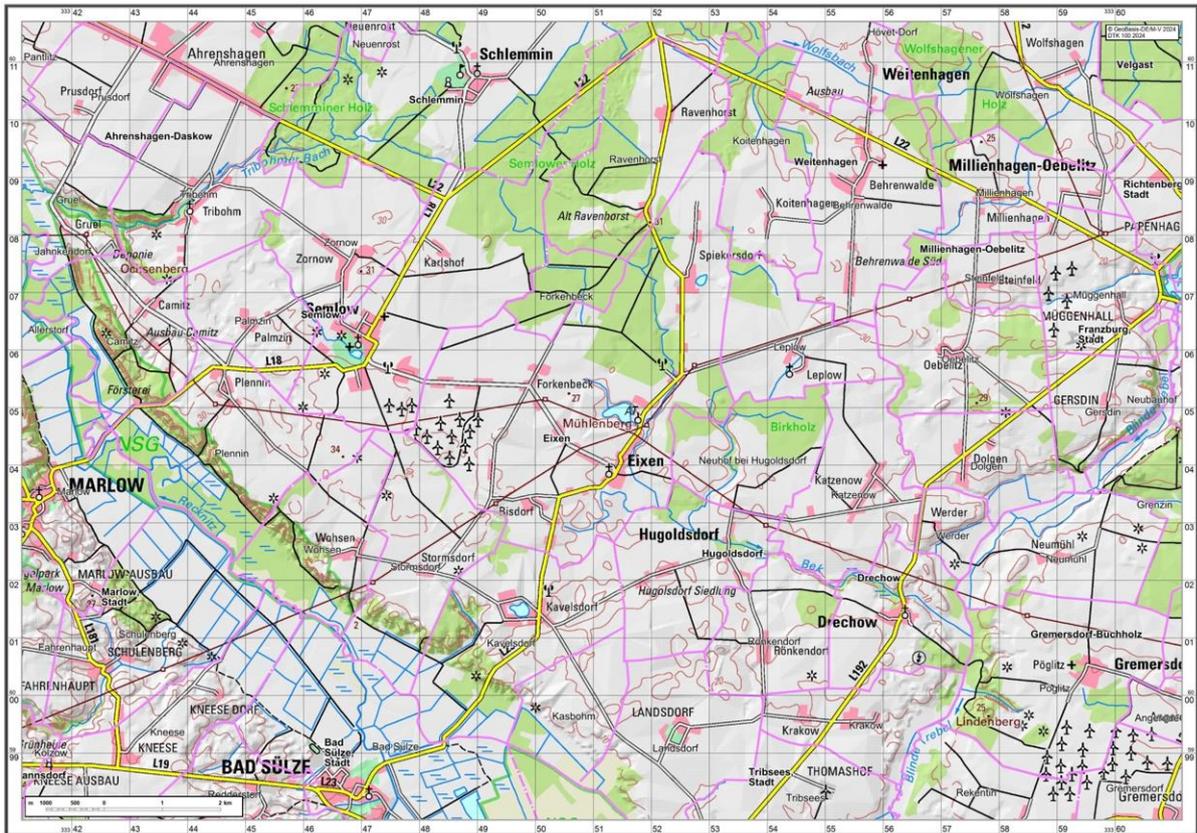


Abbildung 4: Einbindung der Gesamtmarkung Eixens in ihre Umgebung (Karte aus dem Geoportal MV, 3/2024)

Da die Gemeinde ansonsten über keine flächenrelevanten Bebauungspläne für wohnbauliche Nutzungen verfügt, würde der Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am See“ insoweit auch eine Ersatzfunktion für die diesbezüglichen gesamtgemeindlichen Wohnbauflächenbedarfe übernehmen. Diese sollen durch den Bebauungsplan einen gemäßen planungsfachlichen Rahmen erhalten.

3.4 Planvorgaben Fachplanungen

Sonstige Vorgaben von trägerbezogener Fachplanungsseite (zum Beispiel technische Infrastrukturen, Telekommunikation und Entwässerung) werden im Zuge des noch ausstehenden frühzeitigen

Beteiligungsverfahren nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (Beteiligung der Öffentlichkeit) beziehungsweise der Beteiligung der Behörden nach § 4 Baugesetzbuch eingeholt.

Ansonsten erscheinen nachfolgende bestehende Situationen, Gegebenheiten und Anforderungen von möglicher Relevanz:

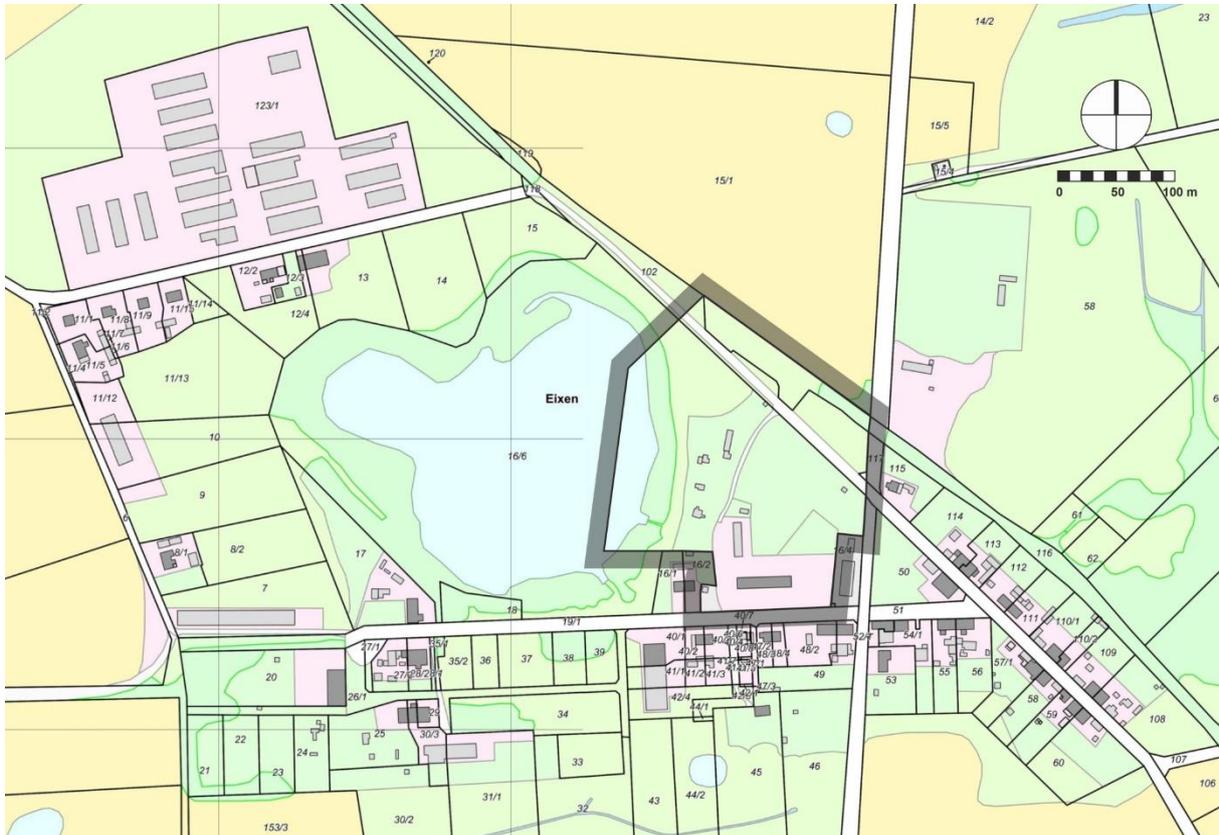


Abbildung 5: Einbindung des Planbereichs in die bebaute und unbebaute Ortsteillage von Kavelsdorf (Liegenschaftskartenauszug aus dem Geoportal MV, 3/2024)

Kavelsdorf und Planbereich:

- Waldbestände in rund 900 m Entfernung westlich des Planbereichs
- Die in der mittelbaren Nähe von Kavelsdorf befindlichen Naturschutzgebiete des Recknitztales (z.B. auch einschließlich des NSG Grenztaemoor) sind mit insgesamt in vierstelligen Hektarbereichen liegenden Größenordnungen als sehr großflächig einzustufen (siehe auch Westermann 2022, 22).
- Am Planbereichsrand befindet sich das Seeufer/Teichufer mit einem im Schnitt rund 10 bis 20 m breiten Röhrichtgürtel, angrenzender niedriger Spontanvegetation (niedrige feuchtigkeitsliebende Gehölze und Sträucher) sowie einer 2 m bis knapp 3 m hohen Geländeböschung
- Ackerflächen nördlich angrenzend des Planbereichs

- Langgezogene Sukzessionsflächen entlang der östlich der Salinenstraße verlaufenden ehemaligen Bahntrasse
- Innerhalb des Planbereichs befinden sich am Westrand des bestehenden Kleingarten-zusammenhangs klein- bis mittelkronige Gehölzbestände; dergleichen auch am Ostrand des Kinderspielplatzes sowie am Südostrand der Stormsdorfer Straße. Des Weiteren befinden sich nördlich der Stormsdorfer Straße eine derzeit noch kleinkronige Baumreihenpflanzung sowie am nordöstlichen Planbereichsrand ein älterer gewachsener Baumbestand. Im Süden des Planbereichs stehen in Zuordnung zur Straße Zum See jeweils 5 großkronige und 5 mittelkronige sowie mehrere kleinkronige Bäume
- Bei Wohnungsauszügen aus dem Gebäude der Plattenbauwohnungen Zum See Nr. 2, 4 und 6 und gemäßen Neueinzügen in die neuen Wohnungen, sollte darauf geachtet werden, dass diese möglichst direkt ohne sonstige Zwischenunterbringungen zu erfolgen
- Bei einem Abriss des Plattenbaus, der Garagen und der gewachsenen Kleingarten-Nebengebäude ist auf eine ordnungsgemäße Lagerung und Entsorgung der Materialien zu achten
- Aufgrund von Lärmemissionen im Zuge der Landesstraße L 23 beziehungsweise der Salinenstraße ist auf eine gemäß schützende beziehungsweise immissionsmindernde Gebäudestellung zu achten
- Der Kinderspielplatz im Südosten ist mit seinem Gesamtumfang von rund 0,12 ha vollständig zu erhalten

4 Natur, Landschaft und Umwelt

4.2 Naturräumliche Gliederung, Boden und Relief, Wasser, Luft und Klima

Eixen gesamtörtlich (Naturraum, Boden und Relief):

Die Gemeinde Eixen ist Teil der Großlandschaft des Nordeutschen Tieflandes. Sie befindet sich auf einem jungen Grundmoränengrund beziehungsweise Jungmoränengebiet der Weichsel-Eiszeit. Die dort mittelbar befindlichen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege folgen einem Urstromtal der Altmoränengebiete der Saale-Eiszeit (siehe auch Westermann 2022, 14).

Im Gesamtgemeindegebiet bestimmend sind als Böden des Hügellandes Pseudogley beziehungsweise Stauwasserboden (Westermann 2022, 17). Der dortige Ackerbau vollzieht sich auf zwischen sehr guten und guten Böden sowie mittleren und armen Böden. Im Nordwesten des Gebietes befinden sich auf insgesamt knapp 10 km² auch Waldflächen beziehungsweise forstwirtschaftliche Nutzungsstrukturen (Semlower Holz).

Die Höhenlagen des Gemeindegebietes bewegen sich zwischen wenigen Meter über Normalhöhen-null im Recknitztal bis zu maximal 30 m im Bereich des Semlower Holzes.

Kavelsdorf und Planbereich (Boden und Relief):

In Kavelsdorf selber und seiner unmittelbaren Umgebung bewegen sich die Höhenlagen zwischen knapp 20 m und maximal knapp 30 m über Normalhöhennull. Der Planbereich liegt auf einer Höhe von etwas unter 25 m, der mittlere Wasserspiegel des Sees auf rund 22 m über Normalhöhennull. Der See liegt in einer Senke.

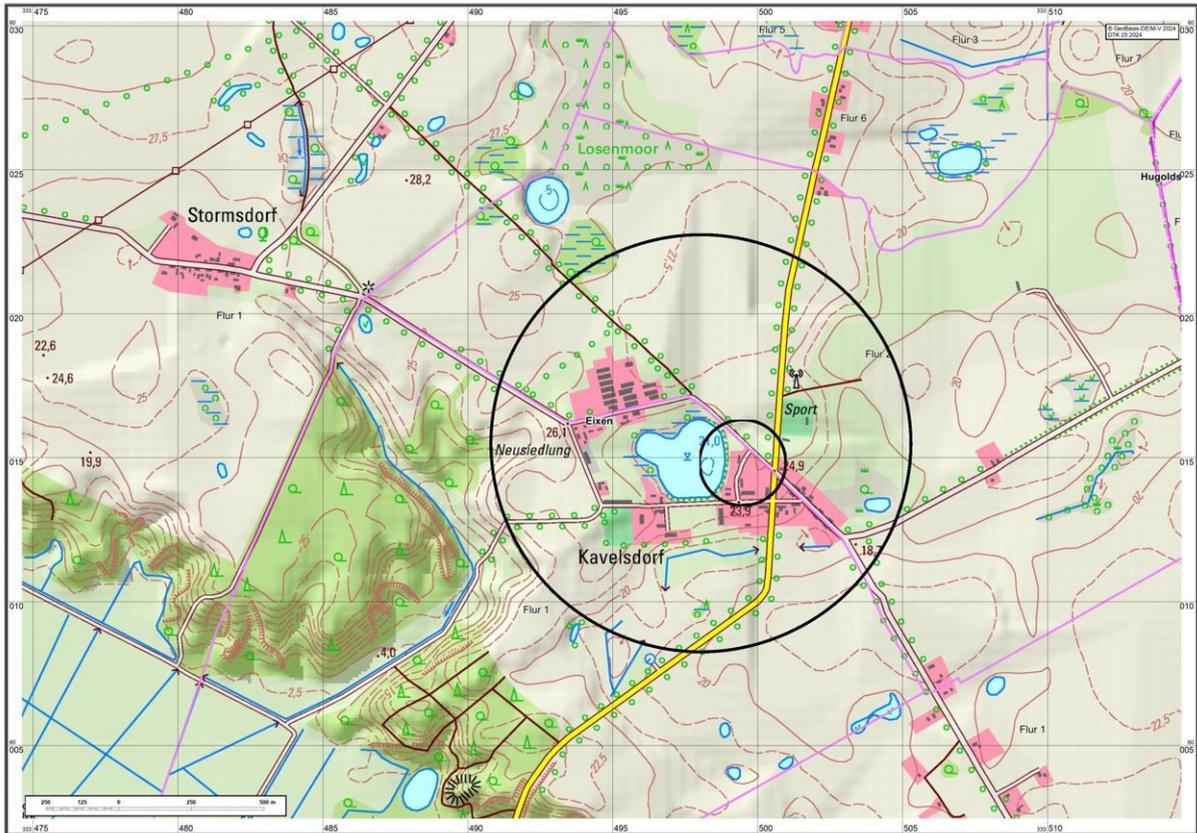


Abbildung 6 : Die bebaute Ortslage von Kavelsdorf und des Planbereichs im näheren naturräumlichen Umfeld (Karte aus dem Geoportal MV, 3/2024)

Das Planbereichsgelände weist ansonsten ein nahezu unmerkliches Gefälle auch in südliche Richtung aus. Parallel in rund 20 bis maximal 25 m Abstand zum See verläuft eine leichte Geländeböschung von rund 2 m bis maximal 3 m Höhenunterschied.

Da diese Böschung gleichsam die Biotopbereichsabgrenzung in Richtung zum Gewässer darstellt, sollten künftige Bebauungen sich jenseits dieser Linie orientieren; also maximal rund 25 bis 30 m an die Seeuferlinie heranreichen.

Von Seiten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (siehe auch www.umweltkarten.mv-regierung.de) werden die bebaubaren Bereiche des Planbereichs hinsichtlich ihrer Bodenfunktionsbereiche als „gering schutzwürdig“ kategorisiert. Eine hingegen „erhöhte Schutzwürdigkeit“ ist von diesen in einem gemäß 10 m bis 20 m breiten Streifen parallel zur Uferlinie dargestellt.

Eixen gesamtörtlich (Wasser):

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere stehende Gewässer in Form von Teichen und kleineren Seen. Vom Ortsteil Kavelsdorf mit seinem kleinen See beziehungsweise größeren Teich ausgehend, ziehen sich die naturräumlichen Entwässerungshauptrichtungen nach zwischen Südwesten bis Südosten zum Recknitz- und zum Trebel-System.

Kavelsdorf und Planbereich (Wasser):

Der Kavelsdorfer See erstreckt sich über eine Fläche von rund 6 ha; dies bei einer maximalen Ost-West-Ausdehnung von 320 m und eine maximalen Nord-Süd-Ausdehnung von 290 m. Das Binneneinzugsgebiet des Sees umfasst nach limnologischen Untersuchungen eine Fläche von rund 38 ha. Darin ist auch die Fläche des Planbereichs eingeschlossen. Von weiter her gespeist wird das Wasser dem Geländegefälle entsprechend auch aus nördlicher Richtung. Die mittlere Tiefe beträgt rund 1,20 m, die maximale Tiefe rund 2,80 m.

Limnologische Untersuchungen des Sees haben ergeben, dass schon im Jahr 2002 dieser als „stark belastetes, polytrophes Gewässer“ mit erheblichen ökologischen Defiziten eingestuft werden musste, und dass sich die Situation seither keineswegs verbessert hat (siehe Bioplan 2020, 69). Von daher bestehen dessen derzeitige Eignungen primär darin, als Lebensraum für Fische zu dienen. Eignungen als Badegewässer sind im Moment weniger bis nicht gegeben.

Die naturräumliche Entwässerung des Planbereichs tritt rund 200 m südlich in Form eines offenen Gewässergrabens zutage. Dieser wiederum führt das Wasser mitunter auch über die Bereiche des Naturschutzgebietes Grenztaalmoor (zwischen Bad Sülze und Tribsees) in die Systeme von Recknitz und Trebel.

Die potentiellen Wassererosionsgefährdungen des Planbereichs werden nach gemäßen derzeitigen Kartierungen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (siehe www.umweltkarten.mv-regierung.de) als zum weitaus überwiegenden Teil als nicht gegeben bis maximal gering eingestuft. Im nördlichen Uferbereich wird die Gefährdung als überwiegend hoch bis sehr hoch bewertet.

Eixen gesamtörtlich (Grundwasser):

Die Grundwasserstände der Gesamtgemarkung befinden sich im Schnitt rund 5 bis 10 m unter den jeweiligen Geländeoberflächen. Von daher liegen die Grundwasserhöhengleichen in Eixen zwischen im Norden (Semlower Holz) rund 25 m über Normalhöhennull und im Südwesten (Recknitztal) nur wenigen Metern über Normalhöhennull.

Kavelsdorf und Planbereich (Grundwasser):

Auf der Höhe des Sees, dessen Wasserspiegel auf 22 m über Normalhöhennull liegt, sind die Grundwasserhöhengleichen im Bereich von Werten zwischen 13 bis 14 m über Normalhöhennull angegeben. Daraus resultierend können die Geschützhelten des Grundwassers als hoch eingestuft werden (siehe auch www.umweltkarten.mv-regierung.de).

Eixen gesamtörtlich (Luft und Klima):

Im langjährigen Mittel betragen die Temperaturen in Eixen zwischen 8 bis 9 Grad Celsius. Die Veränderungen der Jahresmitteltemperaturen in den letzten rund 100 Jahren (hier 1915 bis 2015) betragen zwischen +0,6 bis 0,8 Grad Celsius.

Die Temperaturen im Winterhalbjahr (Oktober bis März) betragen im langjährigen Mittel zwischen 2,0 bis 2,5 Grad Celsius, im Sommerhalbjahr (April bis September) entsprechend zwischen 13,0 bis 14,0 Grad Celsius. Die Niederschläge betragen im langjährigen Mittel zwischen 600 bis 700 mm im Jahr. Die Anzahl der Eistage im Jahr umfassten im Durchschnitt 1886 bis 2015 rund 18 bis 20 Tage. Die Veränderungen des Jahresniederschlags in den letzten 100 Jahren (hier 1915 bis 2015) umfassten eine Zunahme von 0 bis +50 mm im Jahr (siehe Westermann 2022, 16, 39).

Kavelsdorf und Planbereich (Luft und Klima):

Durch die Größe und Lage des Sees bedingt, sind im Planbereich klimatisch ausgleichende Wirkungen zu erwarten. Diesbezüglich werden im Sommer die Temperaturen etwas niedriger und im Winter die Temperaturen etwas höher ausfallen als in der weiteren Umgebung.

Eixen gesamtörtlich, Kavelsdorf und Planbereich (Verkehrslärmimmissionen):

Durch das Gemeindegebiet Eixens zieht sich in nordsüdlicher Richtung der Landesstraße L 23. Dabei durchquert sie unter anderem die Ortsteile Kavelsdorf, Eixen, Spiekersdorf, Alt-Ravenhorst und Ravenhorst. Die durchschnittlichen täglichen Verkehre pro Tag (DTV) liegen nach Angaben aus der Website des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie bei einem Aufkommen von 635 Fahrzeugen. Die Stundenangabe liegt bei 31 Fahrzeugen.

Aus den betreffenden Zahlen kann ein Tagwert von rund 40 Kraftfahrzeugen pro Stunde abgeleitet werden ($DTV \times 0,06$). Geht man dabei von einem Lkw-Anteil von 4%, einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, einem Abstand von 10 m zur Mitte des Fahrstreifens sowie einer Immissionsorthöhe von 1,5 m (Erdgeschosshöhe) aus, so würde der daraus resultierende Mittelungspegel rund 54 dB(A) betragen.

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ legt als schalltechnische Orientierungswerte für Wohngebiete einen maximalen Tagwert von 55 dB (A) zugrunde, für Dorf- und Mischgebiete entsprechend 60 dB (A). Die Immissionsgrenzwerte gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sehen für Wohngebiete einen Immissionsgrenzwert von tags 59 dB(A) und für Dorf- und Mischgebiete tags 64 dB(A) vor.

Von daher lässt sich aussagen, dass das wohnbauliche Gesamtvorhaben als grundsätzlich verkehrsimmissionsverträglich eingestuft werden kann. Dies wäre zum Beispiel auch bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens von derzeit 40 Kfz/h auf 60 Kfz/h (siehe auch Verkehre in den täglichen Spitzenstunden und in den saisonalen Urlaubszeiten) der Fall. In diesem Fall betrüge der entsprechende Mittelungspegel rund 56 dB(A) in 10 m Abstand zur Fahrbahnmitte.

Da auch ansonsten mehrere städtebauliche Möglichkeiten bestehen, die Lärmimmissionswerte möglichst gering zu halten - sei es durch größere Gebäudeabstände zur Straße, durch zwischen Gebäude und Straße eingefügte lärmabschirmende Nebengebäude, durch Ausrichtung lärmempfindlicher Räume zur straßenabgewandten Seite und ähnliche Maßnahmen - bedarf es augenblicklich hier noch keiner vertiefenden Auseinandersetzung.

4.3 Landwirtschaft

Eixen gesamtörtlich:

Über Zweidrittel der 56 Quadratkilometer umfassenden Gesamtfläche Eixens werden landwirtschaftlich genutzt, sei es ackerbaulich oder als Grünland. Ein rundes Viertel umfassen Flächen für die Forstwirtschaft und sonstige Naturräume. Lediglich bis maximal 2 % werden von Siedlungsflächen einschließlich zugeordneter Gärten in Anspruch genommen (vergleiche auch Bönsel 2008, 24). Die für die Landwirtschaft erforderlichen Bodeneignungsqualitäten lassen sich je nach Standortbereich als gut bis mittelgeeignet einstufen.

Kavelsdorf und Planbereich:

Die näheren Umgebungen und Ränder der bebauten Zusammenhänge des Ortsteils Kavelsdorf sind im Süden und Osten durch Grünlandnutzungen geprägt, im Norden und weiteren Osten durch ackerbauliche Nutzungen.

In Kavelsdorf befindet sich mit der Landwirtschafts-GmbH Kavelsdorf und Co.KG ein vergleichsweise großer landwirtschaftlicher Betrieb im nordwestlichen örtlichen Randbereich. Von diesem Betrieb werden nach mündlichen Angaben nahezu die gesamten landwirtschaftlichen Flächen des Ortsteils bewirtschaftet. Die GmbH betreibt unter anderem auch eine Rindertierhaltung sowie eine Putenaufzucht und -mastanlage (siehe auch Bioplan 2020,3). Das Betriebsgelände umfasst rund 4,5 ha mit über einem Dutzend landwirtschaftlichen Betriebs-, Tierhaltungs- und Lagergebäuden. Die damit verbundenen oder in Frage kommenden Emissionen legen es für wohnbauliche Nutzungen nahe, nach Möglichkeit einen Abstand von 200 m einzuhalten. Von daher bleibt hier ein großer Teil der nördlichen Hälfte der Ortslage von weitergehenden wohnbaulichen Entwicklungen ausgenommen. Auch das ist ein Mitgrund, weswegen die bauliche Entwicklung Kavelsdorfs auf seinen südlichen bis südöstlichen Teil beschränkt beziehungsweise fokussiert werden soll.

Relevant für das Plangebiet sind die im Norden an den Planbereich angrenzenden Ackerflächen der Flur 15/1. So ist hier aus funktionalen sowie orts- und landschaftsgestalterischen Gründen darauf zu achten, dass die entstehenden neuen Gebäude einen gewissen Mindestabstand zu den Ackerflächen einhalten. In diesem Fall werden mindestens 5 m Abstand als ausreichend zugrunde gelegt. Dies allerdings auch, um dort entsprechende ortrandeingründende Maßnahmen umsetzen zu können.

Aus verkehrsbetrieblicher Sicht der Landwirtschafts-GmbH Kavelsdorf dürfte es zudem vorteilhaft sein, wenn die Stormsdorfer Straße in ihrem ortskernnahen Bereich auf den Begegnungsfall Pkw/Lkw ausgerichtet wird. Im Moment weist die Straße dort nur ein Breitenäquivalent für ein größeres Fahrzeug beziehungsweise nur eine Fahrspur auf.

4.4 Landschaftsbild

Eixen gesamtörtlich:

Das Landschaftsbild der Gesamtmarkung Eixens kann als grundsätzlich vielfältig beschrieben werden. Allerdings weist der mittlere Bereich um den Ortsteil Eixen eine deutliche Prägung durch vorrangig ackerbaulichen Strukturen auf, was insbesondere in den Wintermonaten visuell sehr homogen wirken kann. Demgegenüber sind die Bilder im Norden und Süden heterogener. Im Norden

wirken die Waldbestände des Semlower Holzes diesbezüglich auflockernd, im Süden entsprechend die Großvegetations- und Waldbestände im Zuge des Recknitztales. Landschaftsbildprägende Linien sind unter anderem auch durch die die Landesstraße L 23 säumenden großkronigen Alleen gegeben.

Kavelsdorf und Planbereich:

Gleichfalls kann auch die nähere Umgebung der Ortslage von Kavelsdorf als landschaftsbildgestalterisch überwiegend vielfältig beschrieben werden; zu untergeordneten Teilen allerdings auch homogen. Visuell bereichernd wirken im Umfeld des Planbereichs insbesondere der See sowie die ihn im Norden, Westen und Süden umgebenden Großvegetationen. Des Weiteren das Bild belebend wirken die für eine innerörtliche Lage großzügigen Gründlandnutzungen sowie die an die örtlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudegebäude sich direkt anschließenden Gärten. Landschaftsgestalterisch homogen erscheinen die im Norden an den Planbereich anschließenden Ackerflächen des Flurstückes 15/1 und seiner nördlich nachfolgenden Flurstücke.

4.5 Erholung

Eixen gesamtörtlich:

Gemäß den Einstufungen des Landschaftsrahmenplans sind vor allem die im mittleren Teil der Gemarkung befindlichen Flächen sehr weitläufig strukturiert. Im Süden ab der Ortslage Kavelsdorf hingegen wird die Landschaft mit den Großvegetationsbeständen des Recknitztales spannungs- und abwechslungsreicher.

Von daher eignen sich die dortigen Bereiche mit den Ortsteilen Kavelsdorf, Stormsdorf und Wohsen auch deutlicher für erholungsbezogene und touristische Fortentwicklungen.

An dieser Stelle sei auf die diesbezüglich stützenden entsprechenden Zielaussagen des Landschaftsrahmenplans sowie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms mit seinen Tourismusedwicklungsräumen hingewiesen.

Kavelsdorf und Planbereich:

Die Vorzüge der Nähe von Kavelsdorf zum Recknitztal sowie die Nähe und kurze verkehrliche Anbindung an die beiden Grundzentren Bad Sülze und Tribsees lassen es als geboten erscheinen, am betreffenden Standort Kavelsdorf hier nicht nur die wohnbauliche Entwicklung zu fokussieren, sondern auch die touristische. Die deckt sich mit den Aussagen des Raumentwicklungsprogramms, welches auch Kavelsdorf in den großräumigen Tourismusedwicklungsraum mit einbezieht.

4.6 Potentielle natürliche Vegetation

Eixen gesamtörtlich:

Die Gesamtmarkung betreffend würden bei nicht anthropogenen Beeinflussungen Buchenwälder mesophiler Standorte, Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte, Auenwälder und Niederungswälder sowie edellaubholzreiche Mischwälder vorherrschen (siehe auch www.umweltkarten.mv-regierung.de).

Kavelsdorf und Planbereich:

Im Planbereich und dessen unmittelbarer Umgebung wären bei nicht anthropogenen Einflüssen Buchenwälder mesophiler Standorte standortprägend. In dem östlich der Ortslage befindlichen Feuchtbiotop wären es betreffende Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte; entsprechend in den Bereichen des Recknitztales und der zuführenden Rinnen gemäßige Auenwälder und Niederungswälder sowie edellaubholzreiche Mischwälder (ebd.).

4.7 Biotope

Eixen gesamtörtlich:

Flächenhafte Biotopstrukturen finden sich in der Gemarkung vor allem im Norden und Süden. Dazu gehören im Norden insbesondere die Waldbiotope des Semlower Holzes sowie im Süden die sonstigen Wald- und Feuchtbiotope einschließlich von Mooren im Zuge des Recknitztales und seiner Randbereiche. Des Weiteren liegen in der Gemeinde an vielen Standorten verstreut verschiedenste Feuchtbiotope in Form kleiner und sehr kleiner stehender Gewässer. Das davon flächengrößte ist der Eixener See mit rund 10 ha. In den ansonsten prägenden Feldflurenlandschaften finden sich sonstige Biotopstrukturen lediglich in punktueller, linearer oder kleinflächiger Form. Ein großräumig durchgehendes beziehungsweise großräumig vernetztes Biotop zieht sich mit einer durchschnittlichen Breite von rund 2 km durch das Recknitztal. Auf Höhe der Ortsteiles Kavelsdorf hat der betreffende Recknitztal-Grünzug eine Breite von rund 3 km.

Kavelsdorf und Planbereich:

Prägende größere Biotope in der Umgebung von Kavelsdorf bilden zum einen der schon benannte Recknitztal-Grünzug in knapp 1 km Entfernung vom Planbereich, sowie ein am Ostrand der bebauten Ortslage von Kavelsdorf befindliches Feuchtbiotop. Dessen Gesamtfläche beträgt rund 3 ha, wovon das stehende Gewässer rund 0,3 ha einnimmt.

Das insoweit am Planbereich prägendste Biotop ist der See, der aufgrund seiner begrenzten Größe von rund 6 ha auch als größerer Teich eingestuft werden kann. Bestimmt wird der Feuchtlebensraum vor allem durch seine ihn nahezu vollständig umgebenden Röhrichtstreifen von im Schnitt mindestens 20 m Breite, von nord- und westseitig säumenden Baumbeständen, sowie einen das Ufer zu großen Teilen umgebenden Grünlandgürtel. Im unmittelbaren Planbereich hat der Gürtel eine Breite von rund 10 bis 15 m, am gegenüberliegenden westlichen Ufer bis maximal rund 120 m.

Der im Planbereich befindliche Grünlandgürtel zieht sich von Süd nach Nord auf einer Länge von knapp 200 m entlang des Ufers. In ihrem oberen Drittel weitet sich die bis dorthin 10 m bis 15 m breite Fläche auf sodann im Schnitt rund 50 m auf.

Einschließlich beiderseits begleitender Büsche und Sträucher und dort vorrangig kleinkroniger Bäume und Gehölze weist das am Seeufer befindliche Grünland einen Gesamtumfang von knapp 0,8 ha auf.

Innerhalb des Planbereichs ansonsten prägende Baumbestände finden sich unter anderem am nördlichen und am westlichen Rand des bestehenden Kleingartenzusammenhangs in der Gestalt von 4 mittelkronigen sowie einem runden Duzend kleinkronigen Bäumen. Des Weiteren am östlichen Spielplatzbereich mit einer Baumgruppe von rund 400 m² Flächenumfang, am nordöstlichen Planbereichsrand mit einer Baumgruppe von gleichfalls rund 400 m² Fläche, sowie entlang der Stormsdorfer Straße im Zuge einer knapp 200 m langen Baumreihung. Dort begleiten rund 25 kleinkronige Bäume den in die Ortsteillagen von Stormsdorf und Wohsen führenden Verkehrsweg.

Auch zu benennen sind rund 10 kleinkronige Bäume südseitig des bestehenden Wohnbauplattenbaus sowie drei mittelkronige Bäume vor dessen ostseitiger Fassade.

Die im Inneren des Planbereichs partiell mit kleineren Bäumen und Büschen bestandene Wiese hat einen Flächenumfang von insgesamt rund 0,8 ha; der nördlich der Stormsdorfer Straße anschließende Wiesen- und Sukzessionsstreifen von rund 0,7 ha.

Was den Fischbestand des Sees anbelangt, so konnten im Zuge der limnologischen Untersuchungen dort nachfolgende Arten gefunden werden: Karausche, Schleie, Heckt, Aal, Barsch, Karpfen, Rotfeder, Güster, Moderlieschen, Ukelei, Blei und Plötze (siehe Bioplan 2020, 41). Bestimmte Fischarten wurden dabei allerdings auch aus Fanggründen von Seitens des dort wirkenden Angelverbandes ausgesetzt, der aufgrund von Pachten an dem See auch gemäße Rechte besitzt.

5.0 Raum, Siedlung und Infrastrukturen

5.1 Lage im Raum

Eixen gesamtörtlich:

Das nächstgelegene große Oberzentrum ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Es befindet sich in rund 40 km Entfernung von Kavelsdorf. Die Hansestadt Stralsund - sie weist teilweise die Funktionen eines Oberzentrums auf - ist rund 35 km entfernt. Das Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten ist nach 25 km zu erreichen. Die nächstgelegenen Grundzentren sind Bad Sülze in 4 km, Tribsees in 6 km und Marlow in 12 km Wegeentfernung.

Die von Kavelsdorf aus beiden nächstgelegenen Autobahnanschlüsse der A 20 sind über Tribsees nach rund 8 km und über Bad Sülze nach rund 9 km zu erreichen.

Die am Bodden liegende Stadt Barth, die wiederum als Einfallstor zur Darß-Fischländer-Darßer Ostseeküste gelten kann, liegt knapp 30 km von Kavelsdorf entfernt. Die dorthin führende Landesstraße L 23 erreicht von Kavelsdorf ausgehend nach rund 20 km auch einen Knotenpunkt der Bundesstraße B 105. Von dort aus wiederum zieht sich die Straße westseitig nach Ribnitz-Damgarten und ostseitig nach Stralsund.

Die Gemarkungsgrenzen Eixens sind in administrativer Hinsicht in folgender Weise bestimmt: Im Osten und Norden durch die Gemeinde Semlow, im Nordwesten durch die Gemeinden Weitenhagen und Milienhagen-Oebelitz, im Westen durch die Gemeinden Drechow und Hugoldsdorf, im Südosten durch die Gemeinde Stadt Tribsees, im Süden durch die Gemeinde Stadt Bad Sülze sowie im Südwesten durch die Gemeinde Stadt Marlow.

Bedeutsame naturräumliche Grenzbereiche bilden in der nordwestlichen Hälfte die Waldflächen des Semlower Holzes sowie im Süden die Waldflächen und abfallenden topografischen Linien im Zuge des Recknitztales.

Ein baulich geprägter Grenzbereich wird im Westen durch einen Windenergieanlagenpark sichtbar. Dieser reicht dort bis rund 500 m an bebaute Flächen der Gemeinde Semlow heran.

Kavelsdorf und Planbereich:

Kavelsdorf selber ist eingebettet in einen sowohl agrarstrukturell geprägten, einen grünlandbestimmten und einen naturnahen Raum. Im Norden überwiegen Ackerflächen. Im Osten, Westen und Süden wechseln sich ackerbauliche und partielle grünlandgeprägte Strukturen ab. Dem folgen im Osten an der Hugoldsdorfer Straße das Feuchtbiotop sowie im Süden und Westen die Waldkulissen des Recknitztal-Grünzuges. An die südbebaute Ortslage von Kavelsdorf schließen langgestreckte Hausgartenparzellen an.

Die Planbereichsgrenzen sind wie folgt bestimmt: Die Nordgrenze durch die Ackerfluren des Flurstückes Nummer 15/1, die Ostgrenze durch die Salinenstraße beziehungsweise die Landesstraße L 23 Bad Sülzer Straße mit den Flurstücken 117 und 52/1 sowie das bauliche Flurstück 16/4, die Südgrenze durch die Straße Zum See mit dem Flurstück 19/1 und den beiden wohnbaulich genutzten Grundstücken 16/1 und 16/2, sowie die Westgrenze durch die wasserseitigen Uferbereiche der Eixener Sees auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nummer 16/6.

Für die Auswahl und Struktur des Planbereichs sehr bedeutsam ist, dass dieser im Osten an den Ortskern im Umfeld des Flurstückes 50 beziehungsweise an das Straßendreieck von Salinenstraße und den beiden Tribseer Straßen angrenzt, und eng mit diesem verknüpft ist.

5.2 Siedlungsflächen

Eixen gesamtörtlich:

Auf der Gesamtmarkung Eixens liegen, relativ dispers verstreut, mehrere kleine Ortsteile. Diese zählen jeweils nur wenige Einwohner, welche in der Regel in zweistelligen bis maximal knappen dreistelligen Bereichen liegen. Die Ortsteile heißen von Norden nach Süden folgend: Ravenhorst, Alt-Ravenhorst, Spiekersdorf, Leplov, Forkenbeck, Eixen, Bisdorf, Wohsen, Stormsdorf, sowie Kavelsdorf. Die maximalen Ausdehnungen der bebauten Siedlungseinheiten betragen zwischen 200 m, wie zum Beispiel der von Alt-Ravenhorst, bis zu maximal rund 1000 m, wie zum Beispiel der des Ortsteiles Eixen und so auch der des Ortsteiles Kavelsdorf. Die Einwohnerzahl von Kavelsdorf wurde 2020 um die 170 Einwohner veranschlagt (siehe Bioplan 2020, 5).

Kavelsdorf und Planbereich:

Kavelsdorf ist siedlungsstrukturell insoweit eine Besonderheit, als sich dessen bebaute Lagen in drei Schwerpunkten um den dortigen See gruppieren. Ein Schwerpunkt liegt im Nordwesten um den großflächigen knapp 4,5 ha umfassenden landwirtschaftlichen Produktionsbetrieb der Landwirtschafts-GmbH Kavelsdorf und Co.KG, und ein weiterer Schwerpunkt im Südwesten mit dort eher traditionellen landwirtschaftlichen Prägungen.

Dabei liegt das bauliche Hauptgewicht mit dem Ortskern in dem Bereich um die Salinenstraße beziehungsweise die Landesstraße L 23 Bad Sülzer Straße. Für diesen Hauptschwerpunkt bestimmend sind sowohl die Flächen des Planbereichs mit seinem Wohnungsplattenbau als auch die dort gewachsenen älteren Bebauungen dörflicher und mischgebietlicher Prägungen.

Die bebaute maximale Nord-Süd-Ausdehnung des Ortsteils Kavelsdorf beträgt rund 630 m, die Ost-West-Ausdehnung rund 950 m. Der Siedlungskörper ist durch eine nord-süd-verlaufende Freiraumzäsur, in deren Zentrum sich der See befindet, in zwei Teile gegliedert. Dessen Hauptschwerpunkt wiederum liegt im Ostteil beziehungsweise östlich des Seeufers.

In diesem Teil verdichteter ist die Bebauung südlich der Straße Zum See sowie beiderseits der Tribseer Straße in Form Strukturen, die denen von Straßenrandbebauungen ähneln. Auf den dort außerhalb des Planbereichs befindlichen Flächen gibt es Nachverdichtungspotentiale für Neubauwohnungen lediglich auf 4 Grundstücken. Dazu gehören an der Saliner Straße das Flurstück Nr. 50, an der Straße Zum See das Flurstück 48/2, an der Tribseer Straße das Flurstück 114 sowie in sehr eingeschränkter Form partiell auch das Flurstück 57/1. Abgesehen vom Ortskern, hier sollten versorgungsbezogene, soziale, kulturelle und gemeinwesenorientierte Nutzungen vorrangig sein, bieten sich auf den sonstigen Innenbereichs-Flurstücken von daher nur Neubaupotentiale von rund 3 bis maximal 5 Wohneinheiten.

Innerhalb des Planbereichs in engerem Sinn baulich genutzt sind derzeit die Grundstücksteile des dreieinhalbgeschossigen Wohnplattenbaus einschließlich seiner rückwärtigen eigenen Verkehrswegeerschließung sowie einer dem Plattenbau zugeordneten Sammelgaragenzeile. Der Gesamtflächenumfang dieses bebauten Bereichs beträgt knapp 0,6 ha. Hinzu kommen ein neu erbauter Kinderspielplatz von über 0,1 ha sowie ein parallel am Seeufer gewachsener Kleingartenzusammenhang von rund 0,4 ha. Die ansonsten derzeit verbleibenden Freiflächen lassen sich in eine ostseitige Wiese mit partiellen Baumbeständen, einen westseitigen Uferbereichs- und Grünlandstreifen mit partiellen Gehölz- und Baumbeständen, sowie einen nordseitigen offenen Sukzessionsflächenstreifen mit einer prägenden Baumgruppe untergliedern. In Nord-Süd-Richtung verlaufend teilt eine knapp 3 m breite Wegeverbindung den Planbereich, in Ost-West-Richtung verlaufend gliedert die knapp 4 m breite Stormsdorfer Straße den Planbereich in einen südlichen Siedlungsschwerpunkt und eine nördliche Siedlungsarrondierung.

Bis zur Gewässerverlaufslinie umfasst der zu beplanende Bereich rund 3,7 ha, einschließlich des gewässerseitigen Röhricht- und Seebereichs rund 4,6 ha. Seine maximalen Nord-Süd-Ausdehnungen betragen rund 270 m, die maximalen Ost-West-Ausdehnungen rund 220 m. Die Geländehöhen bewegen sich im Bereich von 22 m bis maximal rund 25 m über Normalhöhennull. Das Gelände weist ein sehr leichtes ansonsten nicht merkliches von Nord nach Süd laufendes Gefälle sowie zum See in auf. Rund 15 bis 20 m parallel von der Seeuferlinie entfernt verläuft eine leichte Geländeböschung von rund 2 m bis maximal 3 m Höhenunterschied. Diese Böschung bestimmt gleichermaßen auch die ökologische Trennlinie in einerseits den Uferbereich und andererseits den sonstigen besiedelten Bereichen einschließlich des bestehenden Kleingartenzusammenhanges.

5.3 Ortsbild

Eixen gesamtörtlich:

Die vielzähligen kleinen Ortsteile Eixens lassen sich im Wesentlichen als eine Mischung locker bis intensiver bebauter und gleichsam linearer bis kompakter Siedlungsstrukturgebilde beschreiben. Die den Hauptgebäuden zugeordneten häuslichen Gärten orientieren sich vorrangig in zweiter Reihe der vorhandenen Bauungen beziehungsweise abseits zur Straße liegend. Von daher fügen sich die Ortsränder in aller Regel auch stärker begrünt in die umgebenden Landschaftsräume ein.

Der im Westen der Gemeinde befindliche Windkraftanlagenpark prägt das dort ansonsten offene Landschaftsbild und setzt in seinem räumlichen Umfeld gemäß siedlungsstrukturelle Restriktionen. Diese beschreiben bislang einen baulichen Mindestabstand von rund 500 m; bei zukünftigen Repowering-Maßnahmen tendenziell entsprechend mehr. Da die Windkraftanlagen über 2 km von den bebauten Flächen Kavelsdorfs entfernt stehen, können deren Auswirkungen allerdings als vernachlässigbar eingestuft werden.

Kavelsdorf und Planbereich:

Das Ortsbild Kavelsdorfs weist eine signifikante 3-Gliederung von Siedlungszusammenhängen in Zentrierung um den dortigen See auf.

Siedlungsstrukturell neueren Datum sind die nordwestlich gelegenen Produktionsstätten der Landwirtschafts-GmbH Kavelsdorf und Co.KG mit einem Flächenumfang von knapp 4,5 ha sowie einer dort unmittelbar zugeordneten „Neusiedlung“ insgesamt 1,2 ha Flächenumfangs. Die Gebäude sind im Zusammenhang landwirtschaftlicher Neustrukturierungen zu DDR-Zeiten entstanden und heben sich insoweit von den sonstigen historischen Ortsbildstrukturen Kavelsdorfs ab.



Abbildung 7: 3D-Modellskizze der bebauten Ortslage von Kavelsdorf mit Blick in südwestliche Richtung: Der Planbereich mit dem Wohnplattenbau liegt in der Mitte (Modell aus dem Geoportal MV, 3/2024)

Ansonsten prägend sind vereinzelte hofartige bauliche Grundstrukturen sowie überwiegend straßenrandnahe Hauptgebäudeorientierungen. Im Zuge der Straßen Zum See sowie der Tribseer Straße sind die jeweiligen Gebäudeeinheiten an einer gemeinsamen Grundstücksseite aneinander angebaut, so dass ein insgesamt doppelhausähnliches Ortsbild mit dahinter in zweiter Reihe befindlichen häuslichen Gärten vorherrschend ist. Die Gebäude weisen von daher eine eindeutige Längsorientierung auf. Ortsbildbestimmend sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit niedrigen Traufhöhen von rund 3 m sowie mittleren bis maximal höheren Dachneigungen bis maximal 45 Grad. Aufgrund der somit relativen straßenseitigen Geschlossenheiten der Bebauungen sind die Nachverdichtungsmöglichkeiten entsprechend begrenzt.

Als im Planbereich sich nicht in das Ortsbild einfügend ist der dort 45 m lange und bis zur Traufe rund 9 m hohe Wohnplattenbau zu beurteilen. In freiräumlicher Hinsicht hingegen sehr erhaltenswert ist der dort rund 20 m breite das Seeufer säumende Streifen bis zur Geländeböschung. Des Weiteren sollten im Planbereich auch die überwiegenden Teile der dort vorhandenen klein- bis mittelkronigen Bäume sowie der bestehenden Gehölze erhalten bleiben; gleichfalls auch der größte Teil des an der Nordostecke des Planbereichs befindlichen Baum- und Gehölzbestandes sowie der größte Teil der die Stormsdorfer Straße begleitenden momentan noch kleinkronigen Baumreihe.

Siedlungsstrukturell zudem fortgedacht sollte das die alten Ortsbilder bestimmende Prinzip des hinter die bestehenden Häuser in zweiter Reihe direkt angegliederten Hausgartens. Die Geschossigkeiten neuer Gebäude sollten dem Bestand folgend eine Höhe von einem Vollgeschoss plus Dachgeschoss nicht überschreiten. Die gemäßen absoluten Firsthöhengrenzen würden von daher im Regelfall bei rund 9 m bis in Einzelfällen maximal rund 10 m liegen. Um gestalterische Abwechslung in die traufständig dominierten Ortsbildstrukturen zu bringen, erscheint es naheliegend, die partiell noch vorhandenen gehöftartigen Grundstrukturen mit einem Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden in eine neue ortsbauliche Form zu bringen beziehungsweise ortsbaulich neu zu interpretieren.

Grundlegend sollte eine ausgewogene Durchgrünung des Wohngebietes mit ausreichend großen Freiflächen sowie Bäumen, Büschen und sonstigen Gehölzen sein. GleichermäÙig wichtig ist eine ausreichende und gestalterisch wirksame Eingrünung des künftigen nördlichen Ortsrandes.

5.4 Nutzungen

Eixen gesamtörtlich:

Flächennutzungsstrukturell sind für die 56 km² umfassende und rund 730 Einwohner zählende Gemeinde Eixen in erster Linie die Landwirtschaft, partiell die Forstwirtschaft sowie das dörfliche Wohnen bestimmend. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) wären die bestehenden bebauten Zusammenhänge zum größten Teil als gemischte Bauflächen darzustellen, beziehungsweise auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend als Dorf- oder Mischgebiete festzusetzen. Der Gesamtumfang dieser baulichen Flächen würde deutlich unter der 2-Prozentmarke der Gesamtgemarkung Eixens liegen.

Die Besiedlungsdichte ist mit rund 13 Einwohnern pro km² außerordentlich gering.

Was die Außenbereichsflächen anbelangt, so wären diese in einem Flächennutzungsplan größtenteils als bestehende Flächen für die Landwirtschaft umzusetzen, im nördlichen Gemeindedrittel wären auch die Flächen für Wald ausgeprägter. Im südlichen Zehntel der Gemeinde, den Bereichen des Recknitztales, wären es gleichfalls überwiegend Waldflächen sowie im übertragenen Sinn auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Weitergehende Potentiale für gesamtgemeindliche Aufweitungen des Nutzungsspektrums werden in naturnahen Bewirtschaftungsformen der Land- und Forstwirtschaft, der Landschaftspflege und Landschaftsentwicklung sowie in Einbindungen auch sonstiger gewerblicher, kleingewerblicher, dienstleistungsbezogener und touristischer Nutzungsfunktionen gesehen. Von daher liegt es nahe, für die Zukunft in bewussterer Form bauliche Strukturen zu schaffen, die mit dem Wohnen auch ein darin integriertes Arbeiten und Wirtschaften ermöglichen.

Dies schließt mithin auch die Schaffung weitergehender Angebote der Freizeitgestaltung, des sozialen und kulturellen Lebens, der Versorgung einschließlich der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs mit ein.

Kavelsdorf und Planbereich:

Noch in den 1980er-Jahren waren die baulich genutzten Flächen Kavelsdorfs im Vergleich zu heute graduell ausgeprägter. So führte seinerzeit noch die Bahnlinie mit einem Haltepunkt über die nördlich der Stormsdorfer Straße befindlichen Flächen.

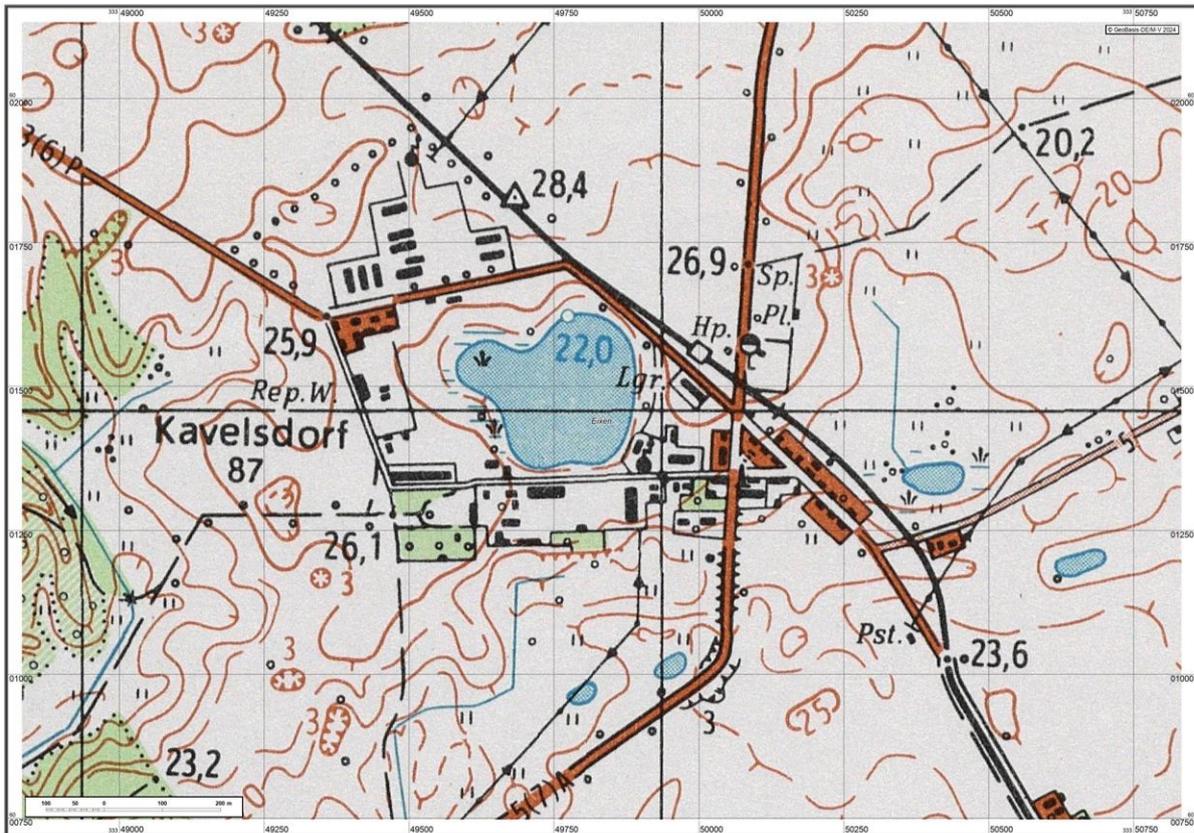


Abbildung 8: Kavelsdorf in den 1980er-Jahren mit Bahnlinie und Haltepunkt nördlich der Stormsdorfer Straße (Auszug aus der seinerzeitigen TK 25 aus dem Geoportal MV, 3/2024)

Hinsichtlich der augenblicklich bestehenden baulich genutzten Zusammenhänge stellen sich die Verteilungen in etwa folgendermaßen dar:

Wohnbauliche und Gemischte Bauflächen (einschl. der Planbereichsflächen)	4,7 ha
Landwirtschaftlicher Gewerbestandort (hier der Landwirtschafts GmbH Kavelsdorf)	4,4 ha
Sonstige Flächenbereiche größerer landwirtschaftlicher Gebäude	1,0 ha
Sonderstandorte (hier ehemalige Lagerfläche sowie technische Versorgung)	0,8 ha
Gesamt	10,9 ha

Die sonstigen nichtbaulich geprägten Flächen der Ortslage umfassen Hausgärten im Umfang von insgesamt rund 4 ha sowie den See mit insgesamt rund 6 ha Flächenumfang. Ansonsten bestimmen im Inneren Grünlandnutzungen das Bild. In der unmittelbaren landschaftlichen Umgebung der Ortslage wechseln landwirtschaftliche Grünlandnutzungen und ackerbauliche Nutzungen einander ab.

Die sonstigen Neubaupotentiale im osthältigen Bestand des Ortsteils beschränken sich auf rund maximal 5 Gebäude beziehungsweise Wohneinheiten. Eine kürzlich rechtskräftig gewordene

Ergänzungssatzung südlich der Straße Zum See würde im Grundsatz die Realisierung von rund 5 weiteren Wohneinheiten ermöglichen. Von daher beschränkt sich das derzeitige außerhalb des Planbereichs befindliche Potential auf insgesamt rund 10 Wohneinheiten.

Fokussiert man die Betrachtung der Nutzungen auf den derzeitigen Planbereich ostseits der Seerandlinie, ergibt sich nachfolgende Verteilung:

Wohnbauliche Nutzungen (hier Plattenbaubereich einschl. nördlicher Erschließung)	0,6 ha
Kinderspielplatz	0,1 ha
Wiese einschließlich partieller Gehölzbestände	0,8 ha
Kleingartenzusammenhang	0,4 ha
Grünland einschließlich partieller Gehölzbestände am See	0,8 ha
Brache beziehungsweise Sukzessionsstreifen nördlich des Stormsdorfer Straße	0,7 ha
Verkehrswege (Stormsdorfer Straße einschließlich Grünränder, Kleingartenerschließung)	0,3 ha
<hr/>	
Gesamt	3,7 ha

Bezieht man in diese Flächen noch einen seeseitigen Gewässerstreifen einschließlich des dort befindlichen Röhrichtgürtels mit ein (hier plus rund 0,8 ha) ergibt sich eine Gesamtplanbereichsfläche von rund 4,5 ha.

Die unmittelbare Umgebung des Planbereichs ist entsprechend bestimmt durch:

- Im Norden Ackerbauflächen
- Im Osten durch die Landesstraße L23, den Ortskern und ansonsten gemischten Bauflächen
- Im Süden durch die Straße Zum See und ansonsten gemischten Bauflächen
- Im Westen durch den See und seine Wasserflächen

5.5 Verkehr

Eixen gesamtörtlich:

Die dominierende verkehrliche Hauptbeziehung von Eixen ist die Landesstraße L 23, die sich auf einer Länge von insgesamt knapp 15 km von Süden nach Norden durch sowohl das Gesamtgemeindegebiet als auch als Ortsdurchfahrt durch mehrere Ortsteile zieht. Zu diesen Ortsteilen gehören Kavelsdorf, Eixen, Spiekersdorf, Alt-Ravenhorst und Ravenhorst.

Über die Landstraße und damit vernetzte zwischenörtliche Ortsteilverbindungswege sind auch die sonstigen peripheren Ortsteile Eixens verkehrstechnisch angebunden. Der Ausbaustandard dieser sonstigen zwischenörtlichen Verbindungswege ist im Grundsatz auf die landwirtschaftlichen Nutzungserfordernisse von lediglich einer Fahrspur ausgerichtet. Aufgrund des dort geringen Verkehrsaufkommens lassen sich die betreffenden Wirtschaftswegebreiten von rund 3 m mit für Gegenverkehre partiellen Aufweitungen als verkehrsfunktional ausreichend einstufen.

Kavelsdorf und Planbereich:

Die enger bebauten Ortslagen von Kavelsdorf selber werden auf einer Gesamtlänge von rund 230 Längeng Metern von der Landesstraße L 23 durchfahren.

Das sonstige Verkehrsnetz von Kavelsdorf hat sich westseitig der Landesstraße L 23 in Form einer ringartig geschlossen um den See führenden Verkehrserschließung entwickelt; ostseitig der L 23 in Form eines den Ortskern erfassenden Wegedreiecks mit einer daran angebotenen straßendorfähnlichen Verkehrswegestruktur.

Der den westlich der L 23 erschließende Verkehrswegering hat einschließlich des betreffenden L 23-Abschnitts eine Gesamtlänge von knapp 1900 m. Die ostseitig befindlichen Verkehrswege sind, ohne den L23-Abschnitt, insgesamt knapp 360 m lang.

Die Hierarchie des Verkehrswegegefüges stellt sich folgenderweise dar:

- Landesstraße L 23: zweispurig
- Ortsverbindungsstraßen Tribseer Straße in Verbindung mit der Stormsdorfer Straße: Tribseer Straße zweispurig, Stormsdorfer Straße einspurig
- Anliegerstraße Zum See: im ortskernnahen Teil einschließlich des Planbereichs zweispurig, ansonsten einspurig
- Landwirtschaftlicher Wirtschaftswege in Form eines Plattenweges zwischen der Stormsdorfer Straße und der Straße zum See: einspurig

Dabei führt die Tribseer Straße in Verbindung mit der Stormsdorfer Straße südöstlich der Ortslage weiter bis nach Tribsees und nordwestlich der Ortslage weiter bis in die Ortsteile Stormsdorf und Wohsen.

Abgesehen von der Landesstraße L 23 sind die Straßen Kavelsdorfs als grundsätzlich erneuerungsbedürftig zu betrachten. Dies gilt insbesondere für die Verkehrswege im Umreis von 200 m um das Ortskerndreieck. Als dabei grundsätzlich wünschenswert werden eine stärkere Berücksichtigung der Verkehrsteilnehmergruppen Fußgänger und Radfahrer gesehen. Dies auch im Sinne der von der Regionalplanung intendierten deutlicheren touristischen Entwicklungen (siehe auch Tourismusedwicklungsräume).

Innerhalb des Planbereichs sind die bestehenden Verkehrswegeinfrastrukturen in der Hierarchie und den Größenordnungen durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Ortsverbindungsstraße im Planbereichsabschnitt Stormsdorfer Straße: einspurig, Breite 3-4 m, dortige Länge rund 220 m
- Anliegerweg an der Nordseite des Plattenbaus: einspurig, Längenabschnitte einschließlich Wendeanlage, Garagenanbindungen und sonstige Aufweitungen rund 160 m; zuzüglich Fuß- und Gehwegbereiche mit einer Gesamtlänge von rund 150 m
- Wirtschaftsweg des Kleingartenzusammenhangs: einspurig, Breite 2-3 m, Länge rund 110 m

Da die im Süden an den Planbereich angrenzende Straße Zum See dort grundsätzlich zweispurig ausgelegt ist, und auch die Stormsdorfer Straße ein grundsätzliches zweispuriges Ausbaupotential besitzt, bietet es sich an, die verkehrlichen Hauptanbindungen des Planbereichs auch weiterhin an diesen beiden Straßen zu orientieren beziehungsweise dort vorzusehen.

Als für die Planung grundsätzlich empfehlenswert wird eine durch die Mitte des Planbereichs führende den Ortskern und das Seeufer miteinander verbindende separate Fußwegebeziehung erachtet. Dies auch zur Stärkung des bestehenden Ortskerns.

Auch soll die örtliche Schwerpunktsetzung künftiger baulicher Aktivitäten auf den Planbereich dazu dienen, nicht notwendige verkehrsinfrastrukturelle Maßnahmen außerhalb eines 200 m-Umkreises um den bestehenden Ortskern zu vermeiden.

Hinsichtlich der durch die Verkehre der Landesstraße L 23 verursachten Emissionen werden je nach Strukturierung der neuen wohnbaulichen Vorhaben Abstände von 10 bis 25 m von der Mittelachse der Fahrbahn als grundsätzlich umsetzungsfähig erachtet. Unter Zugrundelegung der DIN 18005

„Schallschutz im Städtebau“ werden bei einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von durchschnittlich knapp 650 Fahrzeugen am Tag die Orientierungswerte der DIN 18005 im Regelfall nicht überschritten.

5.6 Wasserversorgung, Elektrizität, Gas und Telekommunikation

Eixen gesamtörtlich:

Ein gesamtörtliches Verbundnetz der Wasserversorgung ist grundsätzlich vorhanden. Hierzu nähere Ausführungen folgen nach Abschluss eines noch zu vollziehenden Beteiligungsverfahrens der betreffenden fachlichen Träger und Behörden.

Kavelsdorf und Planbereich:

Die grundlegenden technischen Versorgungssysteme beziehungsweise Leitungen für die Wasserversorgung, Elektrizität, Gas und Telekommunikation sind im Zuge der entsprechenden Verkehrswegeinfrastrukturen Zum See, die Stormsdorfer Straße und weiterführend über die Landesstraße L 23 grundsätzlich vorhanden. Nähere Ausführungen hierzu werden nach Abschluss des noch zu vollziehenden Trägerbeteiligungsverfahrens erfolgen.

Aus ortsplanerischer Sicht sind derzeit keine Sonderbauwerke für die Wasserversorgung erforderlich. Dabei sollte das vorhandene Netz der technischen Versorgungsinfrastruktur möglichst weitgehend ausgenutzt werden. Die geringsten Aufwendungen werden bei vorrangigen Anbindungen der Versorgungssysteme über die Straße Zum See sowie die Stormsdorfer Straße erwartet.

5.7 Entwässerung

Eixen gesamtörtlich:

Die Abflussrichtungen des Oberflächenwassers folgen in der Gesamtmarkung Eixen den topografischen Gegebenheiten gemäß vorrangig Richtung Süden und Südosten.

Somit fließt das Wasser zu großen Teilen zur Recknitz und zur Trebel.

Nähere Aussagen zu den technischen Entwässerungssystemen, Sammlern, Vorflutern und Kläranlagen erfolgen nach Abschluss des noch ausstehenden Trägerbeteiligungsverfahrens.

Kavelsdorf und Planbereich:

Das topografische Gefüge der Ortslage Kavelsdorf fällt in seinem südwestlichen bis südlichen Bereich über eine Rinnenlage zur Recknitz ab, im südöstlichen bis südlichen Bereich zur Trebel.

Im Planbereich gibt es ein geringes Gefälle zum See und in südliche Richtung. Dabei wird das Wasser einem kleinen Wassergraben, der rund 150 m südlich parallel der Straße Zum See verläuft, zugeführt. Der Graben wiederum knickt nach rund 200 m in zuerst südwestliche und danach südöstliche Richtung ab.

Die vorrangige Schmutzwasserableitung des Planbereichs erfolgt nach derzeitiger Annahme über einen gemäßen Sammler in der Straße Zum See. Rund 500 m südlich von Kavelsdorf befindet sich an der Landesstraße L 23 eine Kläranlage. Nach gemäßen Beschreibungen von Bioplan sind alle Haushalte der Ortslage an diese Anlage angeschlossen. Einzellösungen wie zum Beispiel Sickergruben und Pflanzenkläranlagen gibt es nicht. Weiter wird ausgeführt: „Gemäß Wasserbuchblatt 1598 besteht die Erlaubnis zur Beseitigung des in der biologischen Kläranlage (Tropfkörperanlage) behandelten Abwassers in den Graben 31/15/1/2. Die Einleitmenge des Schmutzwassers für die etwa 170 Einwohner beträgt 11,90 m³/d inklusive 4,08 m³/d Fremdwasser. Die Jahresschmutzwassermenge beläuft sich auf 4.000 m³ ...“ (Bioplan 2020, 5).

Nach augenblicklicher Einschätzung sollte auch das künftige Schmutzwasser unter Ausnutzung des natürlichen Gefälles dieser Kläranlage zugeführt werden. Hierdurch wird eine relative Minimierung des Entwässerungsaufwandes erwartet.

Grundsätzlich allerdings sollte das nicht für Brauchwasserzwecke nutzbare Regenwasser möglichst dezentral in Zisternen, offenen Gräben und gegebenenfalls kleinen Teichen zurückgehalten werden.

6.0 Konzepte

6.1 Konzept Nutzungen

Das Nutzungskonzept geht von nachfolgenden allgemeinen Anforderungen aus:

Das grundsätzlich bebaubare Gebiet leitet sich aus Flächen ab, die sich im unmittelbaren bis mittelbaren Umfeld des Ortskerns beziehungsweise eines gemäßen 200 m-Umkreises um diesen befinden, anthropogene Vornutzungen aufweisen, an vorhandene verkehrliche Infrastrukturen angebunden werden können, sowie einen immissionsschutzbedingten Mindestabstand zu gegebenenfalls beeinträchtigenden Nutzungen einhalten.

Das sind in diesem Fall die Produktionseinheiten beziehungsweise gewerblichen Nutzungen der Landwirtschafts-GmbH Kavelsdorf und Co.KG mit einem im Augenblick hier zugrunde gelegten Mindestabstand von 200 m. Zur Landesstraße L 23 sollten nach augenblicklichem Stand wohnbauliche Nutzungen je nach ihrer Strukturierung im Regelfall 10 m bis 25 m Entfernung zur Mittelachse der Fahrbahn einhalten.

Was die Abstände von Wohnbebauungen zur Seeuferlinie anbelangt, so wird im hiesigen Fall ein überwiegender Regelabstand von rund 20 bis 25 m als ausreichend eingeschätzt.

Die Anforderungen begründen sich aus allgemeinen Schutzansprüchen des Wohnens vor Lärm- und Geruchsmissionen sowie vor Wassererosionen. Von daher entfallen für ein neues Wohnen auch die in der Nähe des landwirtschaftlichen Produktionsstandortes befindlichen Flächen, wie zum Beispiel der gesamte Nordwestbereich der bebauten Ortslage von Kavelsdorf. Gleichermassen verbleibt auch das im Ortskern befindliche Flurstück Nr. 50 für primäre Wohnnutzungen vorerst nicht bebaubar, da die Landesstraße L 23 westseitig davon liegen würde, und damit gemäße immissionsverträgliche Wohnraumausrichtungen nur sehr eingeschränkt möglich wären.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand gibt es in dem Landwirtschaftsbetrieb der Landwirtschafts-GmbH in erster Linie Rinderhaltungen sowie benannte Putenaufzucht- und Putenmastanlage; keine Schweine-

haltungen. Dennoch dürften auch hier gewisse Mindestabstände zur Wohnbebauung erforderlich sein. Dies dient zum einen dem Schutz der Wohnbevölkerung vor Geruchsmissionen. Zum anderen soll dadurch auch dem landwirtschaftlichen Betrieb ein angemessener Entwicklungsspielraum gesichert werden.

Bei der Entwicklung des Planbereichs soll der vorhandene vor kurzem errichtete Spielplatz erhalten bleiben. Die in der Vergangenheit nicht selten geführten Auseinandersetzungen wegen „Kinderlärmbeeinträchtigungen“ wurden von Seiten der Gerichte zu Gunsten der Belange von Kindern entschieden. Von daher sind hier keine grundsätzlichen Mindestabstände erforderlich.

Weitere an das Nutzungskonzept gestellte Anforderungen sind:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Mischung aus Einzelhauswohnen, Doppelhauswohnen sowie einem sozial orientierten reihenhausähnlichen Wohnen als Ersatz für die entfallenden Plattenbauwohnungen (hier mindestens 22 Wohneinheiten).

Begründung: Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser leisten einen Beitrag zu einem sowohl relativ flächensparenden als auch kostengünstigen und sozialem Wohnen.

- Zumindest mittelgroße Grundstücksgrößen.

Begründung: Die Grundstückspreise in Eixen sind als grundsätzlich sehr günstig einzustufen. Dadurch können im Vergleich zu suburbanen Räumen großzügigere und besser orientierte private Freiraumqualitäten ermöglicht werden.

- An die Hausgrundstücke angliederungsfähige oder separat vermietbare Gärten in Zuordnung zum See und teilweise auch direkt am See.

Begründung: Die Hausgarten- und Seegrundstücke tragen zu einer Attraktivitätssteigerung der neuen Wohngrundstücke bei und unterstützen zudem den dort naturnahen Charakter.

- Orientierung des Gebietes sowohl zum See als auch zum Ortskern mit dem Ziel zudem der Ermöglichung und Förderung potentieller innerörtlicher Einrichtungen (wie zum Beispiel Treffpunkte, Dorfplatz, Laden zur Grundversorgung, Gasthaus u.ä.); hierzu auch Schaffung einer zentralen separaten Fußwegebeziehung zwischen dem Wohngebiet und dem Ortskern.

Begründung: Durch die bewusste planerische Integration des neuen Siedlungsteils in das vorhandene Gemeinwesen soll unter anderem auch zur einer größeren Auslastung des bestehenden Bürgerhauses und eventueller neuer Einrichtungen beigetragen werden. Ein hier übergeordnetes Ziel ist die Festigung und Stärkung des örtlichen Gemeinschaftslebens.

- Schaffung kleiner öffentlicher Bereiche am See sowie Einbindung kleiner öffentlicher Bereiche und platzartiger Aufweitungen in die sonstigen Straßen- und Wegeräume.

Begründung: Bedingt durch die grundsätzliche Attraktivität der Lage am See sollten gerade auch dort entsprechende Angebote offengehalten oder neu geschaffen werden. Die Einbindung auch sonstiger öffentlicher Bereiche im Plangebiet soll die soziale Kommunikation sowohl innerhalb des Gebietes als auch in Bezug auf Gesamt-Kavelsdorf siedlungsstrukturell unterstützen.

6.2 Konzept Gestaltungen

- Entwicklung eines Wohngebietes eigener ortsgestalterischer Identität und Qualität.

Begründung: Die sonstigen bebauten Ortsteile Eixens weisen dörfliche Charakteristiken auf. Durch Betonung, Entwicklung und Ausprägung einer eigenen dorfspezifischen Gestaltung soll ein Ergänzungsangebot zu den ansonsten in suburbanen und auch ländlichen Räumen vorherrschenden „Allerwelts-Wohngebieten“ geschaffen werden. Durch die etwas größeren Grundstücke soll einem von Nutzerseite nachgefragten besonderem und individuellen Wohnen entgegengekommen werden.

- Öffnung und Orientierung des Wohngebietes zum Ortskern; Arrondierung des Gebietes hin zu der im Norden befindlichen Ackerfläche.

Begründung: Ziele hierbei sind eine Stärkung des Ortskerns am Knotenpunktbereich Landesstraße L 23/Tribseer Straße sowie die Definierung eines deutlicheren Ortsrandabschlusses im Bereich der ehemaligen Bahnlinie beziehungsweise des jetzigen Sukzessionsstreifens und der Ackerfläche.

- Bewegte und abwechslungsreiche Formen der Straßen, Wege und Aufweitungen mit viel Grün im Gebietsinneren als auch an den Ortsrändern.

Begründung: Die Begrünungen und Eingrünungen dienen unter anderem der gestalterischen Aufwertung der Gebietsinnenbereiche sowie der Definierung und Abrundung des zukünftigen Ortsrandes.

- Gebäudehöhen von in der Regel maximal zwei Vollgeschossen einschließlich ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss (I+D mit insgesamt maximal zwei Vollgeschossen).

Begründung: Die niedrigen Gebäudehöhen entsprechen der vorhandenen gesamtörtlich prägenden Gesamtsituation. Des Weiteren wird hierdurch ein weicher Übergang des Siedlungsgebildes in den umliegenden Landschaftsraum sowie ein visuell großzügig wirkendes auch inneres Freiraumgefüge ermöglicht. Zudem steigt das Gelände, wenngleich auch nur graduell, zum nördlichen Ortsrand hin an.

- Wechselnde Gebäudestellungen und gruppenartige Gebäudezuordnungen.

Begründung: Ziel ist ein vielfältiges, abwechslungsreiches Erscheinungsbild sowie eine raumstrukturelle Unterstützung kleinräumlicher Nachbarschaften („Wohnen um einen gemeinsamen Bereich, einen gemeinsamen Hof oder eine gemeinsame Freifläche“)

- Bauliche Freihaltung eines Seeuferstreifens.

Begründung: Ziel ist die visuelle Erlebbarmhaltung des Ufers sowie dessen Gestaltung als prägendes Freiraumlinie.

6.3 Konzept Natur- und Freiraumfunktionen

- Nutzung der immissions- und gewässeruferbedingten freizuhaltenden Flächen und der sonstigen unbebauten Freiflächen für Begrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen.

Begründung: Durch den zu erwartenden Versiegelungsgrad sind gemäßige negative Auswirkungen auf das Bodenpotential zu erwarten, die es durch andere Maßnahmen auszubalancieren gilt. Diese Balance kann erreicht werden, indem Maßnahmen ergriffen werden, die zum Beispiel zu einer Erhöhung der Großvegetationsanteils beitragen. In gleicher Weise fungieren betreffende Groß- und Gehölzvegetationen als potentielle Lebensräume für weitere Pflanzen und Tiere.

- Innere und äußere Ortsrandeingrünung als Übergangsbereiche zur Seelandschaft und zur Offenland-Landschaft.

Begründung: Der nördliche und der westliche Ortsrand soll durch Vegetationserhaltungs- und Neupflanzungsmaßnahmen so strukturiert werden, dass ein relativ weicher Übergang zur Seelandschaft und zur freien Landschaft gewährleistet wird, und die Gebäudestrukturen sich harmonisch in Freiraum und Landschaft einbetten können. Das Konzept beinhaltet in gleicher Weise eine Vernetzung und Verbindung mit den vorhandenen Grün- und Grünlandstrukturen der nördlichen Seeuferbereiche. Neben den raumgliedernden Funktionen können so auch für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Vernetzungslinien mit bestehenden und neu zu schaffenden Freiraumstrukturen erhalten und geschaffen werden.

- Regenwasserrückhaltung dezentral auf den Privatgrundstücken (Zisternen) und anderen hierfür geeigneten Gebietsbereichen.

Begründung: Eine direkte Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist nicht immer möglich. Eine gegebenenfalls zusätzliche Belastung vorhandener Systeme soll, soweit es geht, vermieden werden. Aus diesem Grund bietet sich gegebenenfalls ein kleinflächiges Regenrückhaltesystem im Bereich des südöstlichen Kinderspielplatzrandes an. Hierdurch könnte ein zeitlich verzögerter Abfluss gesichert und das Wasser vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Eine naturnahe Ausgestaltung würde sich zudem positiv auf das Gesamtwohnumfeld auswirken und dabei auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere bieten. Als weitere Wasserhaushaltsmaßnahme bietet es sich an, dezentrale Rückhaltesysteme auf den einzelnen Grundstücken zu realisieren (Regenwasserzisternen).

- Versiegelungsbeschränkungen für Stellplätze und Zufahrten.

Begründung: Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Bodens und des Grundwassers sollten so weit wie möglich auch direkt vor Ort minimiert werden. Durch Versiegelungsbeschränkungen kann der oberflächige Abfluss von Niederschlagswasser reduziert und das Wasser zumindest teilweise wieder direkt in den Naturkreislauf zurückgeführt werden.

- Gehölzpflanzungen im Straßen- und Wegeraum sowie auf den Baugrundstücken.

Begründung: Eine auch gebietsinterne Begrünung auf den Baugrundstücken wirkt sich positiv auf das Gesamterscheinungsbild des Wohngebietes und auch auf die Wohnumfeldqualitäten aus. Ein gewisser Anteil an vertikalen Grünstrukturen steigert zudem auch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Hinblick auf alle Naturraumpotentiale.

6.4 Konzept Verkehr

- Verkehrliche Anbindung des Gebietes sowohl an die Straße Zum See als auch an die Stormsdorfer Straße.

Begründung: Bei einer Anbindung an die Salinenstraße (Landesstraße L 23) müsste am Ortskernbereich eine neue Einmündung geschaffen werden. Dabei würde die Einmündung verkehrstechnisch ungünstig sehr nahe am Knotenpunkt Salinenstraße/Stormsdorfer Straße liegen. Zudem liegt die Straße Zum See im topografischen Gefüge graduell etwas niedriger. Dies lässt einen geringeren Aufwand wegen der möglichen Bündelung von Verkehrsweg und Schmutzwasserleitung erwarten.

- Orientierung der Erschließungssysteme auf gegebenenfalls zwei bis drei Bauabschnitte.

Begründung: Prioritär ist die Entwicklung eines ersten Bauabschnitts außerhalb beziehungsweise nördlich des derzeitigen Wohnplattenbaus. Bei einer Erstrealisierung der Bereiche südlich und nordwestlich der Stormsdorfer Straße und einer dort gemäßen Einbindung der neuen sozialen Wohnungen könnten die derzeitigen Plattenbaummieter ohne ein sonstiges Zwischenwohnen direkt in die neuen Ersatzwohnungen ziehen.

- Minimierung des Erschließungsaufwandes bezüglich der Erschließungswegelängen und Erschließungsflächen sowie möglichst weitgehende Ausnutzung der vorhandenen Stormsdorfer Straße.

Begründung: Hierfür ursächlich sind vor allem Flächen- und Kostenersparnisgründe. Durch eine zweiseitige Bebauung der Stormsdorfer Straße kann eine relative Mehrfläche für circa 10 bis 15 Wohneinheiten geschaffen werden.

- Minimierung verkehrlicher Störwirkungen innerhalb des Gebietes mit maximal Tempo 30.

Begründung: Durch eine gemäße Minimierung der verkehrlichen Störwirkungen werden weitergehende Attraktivierungen des Wohnumfeldes wie zum Beispiel erweiterte Aufenthaltsfunktionen, Kommunikation und auch Kinderspielen im öffentlichen Straßenraum ermöglicht.

- Kurze Wege für Fußgänger sowie separate Fußgängerquerverbindungen innerhalb des Gebietes.

Begründung: Grundsätzliches Ziel hierbei ist, die Abhängigkeiten von motorisierten Individualverkehren (MIV) zu minimieren sowie gute fußläufige Erreichbarkeiten sowohl zum Ortskern als auch zu den Freiflächen des Seeufers zu gewährleisten. Zudem befinden sich im Ortskern auch bestehende zentrale Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs.

6.5 Konzept Technische Versorgung und Entwässerung

- Anbindung der Wasserversorgung, von Elektrizität, Gas und Telekommunikation über die vorhandenen Versorgungsnetze in der Straße zum See und der Stormsdorfer Straße.

Begründung: Durch die gemäße Anbindung wird eine relative Kostenersparnis im Vergleich zu einer eventuellen sonstigen Sonderlösung erwartet.

- Schmutzwasserableitung unter anderem über den vorhandenen Sammler in der Straße Zum See.
Begründung: Durch die Nutzung des vorhandenen Sammlers wird eine relative Kostenersparnis im Vergleich zu einer eventuellen sonstigen Sonderlösung erwartet.
- Regenwasserrückhaltung und -ableitung über ein eigenes System dezentraler Zisternen auf den Privatgrundstücken sowie offener Gräben und Teiche; weitestgehende Nutzung der Regenwässer als Brauchwasser
Begründung: Durch die Maßnahmen sollen der natürliche Wasserhaushalt so wenig wie möglich beeinträchtigt, das Gebiet zumindest teilweise naturnäher sowie sonstige Entwässerungssysteme möglichst wenig mitbeansprucht werden.

7.0 Modellvarianten

Nachfolgend wurden 4 Modellvarianten einschließlich der Bestandsvariante miteinander in Bezug gesetzt. Gemeinsame Merkmale der neuen Varianten sind, dass:

- bauliche Mindestabstände zum Seeufer eingehalten und Beeinträchtigungen des Wohnens durch Immissionen begrenzt werden,
- der Kinderspielplatz in seinem Bestand gesichert,
- bestehende Großvegetationen und Gehölze soweit es geht erhalten bleiben,
- mindestens 22 soziale mietkostengünstige Wohneinheiten in Form von Reihenhauswohnungen oder Mehrfamilienhauswohnungen als Ersatz für den entfallenden Mehrgeschoss-Wohnplattenbau geschaffen werden,
- die neuen sozialen Wohnungen sich sowohl südlich und nördlich der Stormsdorfer Straße verteilt in den Planbereich einbinden,
- insgesamt vielfältige Mischungen aus Einzelhäusern, Doppelhäusern, Mehrfamilien- und Reihenhäusern das Wohnnutzungsangebot mit Einbindungsmöglichkeiten auch wohnverträglichen Arbeitens aufweiten,
- ausreichende und dabei flächensparend integrierte Stellplätze, Garagen, Carports, Fahrradabstellmöglichkeiten sowie Flächen zur Einpassung auch sonstiger Nebengebäude zur Verfügung stehen,
- direkt an die neuen Wohngebäude angegliederte Hausgärten in Orientierung zum See als auch direkte am See liegende „Seegärten“ das Freiraumnutzungsspektrum erweitern,
- öffentliche Grün- und Platzflächen sowohl am Seeufer als auch im Wohngebietsinneren den sozialen Austausch, Kommunikation und spielerische Aktivitäten fördern,
- die verkehrlichen Hauptanbindungen des neuen Gebietes über die Straße Zum See und die Stormsdorfer Straße erfolgen,
- Wegeerschließungen das Gebiet auch in Nord-Süd-Richtung vernetzen,
- fußläufige Querverbindungen das Seeufer, die Gebietsmitte und den Ortskern miteinander verbinden,
- die Geschossigkeiten der Gebäude in barrierefreier oder zumindest barrierearmer Form auf maximal zwei Geschosse einschließlich ausgebautem Dachgeschoss ausgerichtet bleiben,

- Gebäudestellungen und Firstrichtungen sich abwechseln und somit auch gruppen- und hofartige Gebäudeordnungsstrukturen entstehen,
- Die inneren und äußeren Ortsbilder durch den Bestand ergänzende Baumpflanzungen und Gehölze aufgewertet, sowie die Ortsränder zum See und zur nordseits gelegenen offenen Landschaft begrünt und landschaftsgestalterisch gefasst werden.

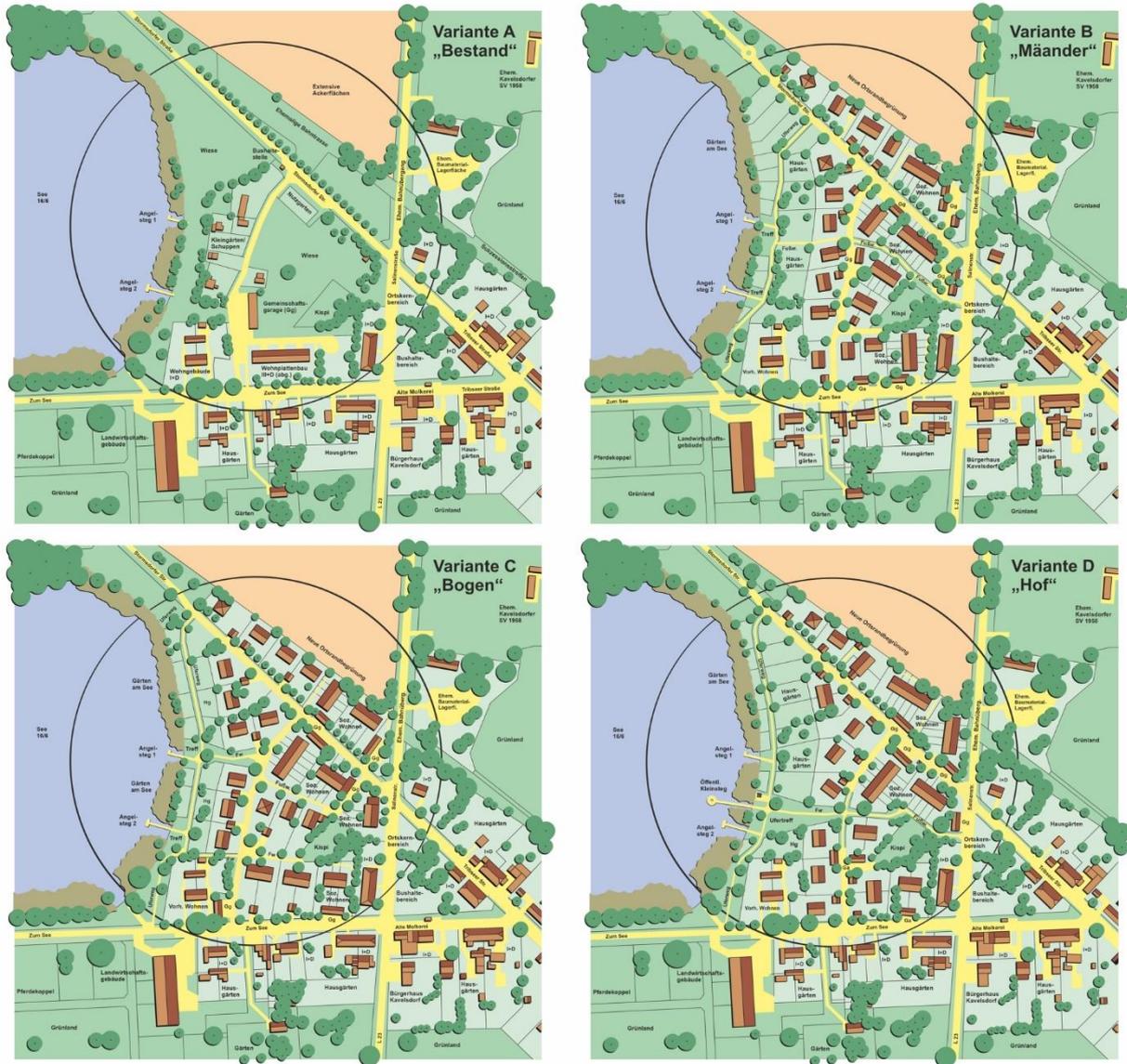


Abbildung 9: Die 4 Modellvarianten "Bestand", "Mäander", "Bogen" und "Hof" im Überblick (Verkleinerte Auszüge aus den Planzeichnungen der „Ortsplanerischen Vorstudie“ zum Bebauungsplan vom 25. März 2025)

7.1 Modellvariante „Bestand“

- Gesamtflächenumfang des vorgesehenen Planbereichs bis zur Seeuferlinie rund 3,7 ha, einschließlich eines seeseitigen Gewässerstreifens rund 4,5 ha
- Lage am Seeufer mit umfänglichen Röhricht- und partiellem Gehölzbestand, einem im zentralen Bereich rund 20 m breiten ufersäumenden Grünlandstreifen sowie zwei Anglerstegen
- Dreieinhalbgeschossiger und 45 m langer Wohnplattenbau mit 22 Wohneinheiten, eigener Verkehrserschließung an der Nordseite sowie einer knapp 30 m langen Gemeinschaftsgarage; Gesamtflächenumfang des bestehenden ortsbaulichen Wohnbereichs knapp 0,6 ha
- Vor kurzem erbaute Kinderspielplatz im mittleren östlichen Bereich von über 0,1 ha
- Älterer Kleingartenzusammenhang parallel zum Seeufer von rund 0,4 ha
- Wiese mit partiellen Gehölzen im Osten des Planbereichs
- Landwirtschaftlich nicht genutzter brachliegender Sukzessionsstreifen nördlich der Stormsdorfer Straße mit einer Gesamtfläche von rund 0,7 ha

7.2 Modellvariante „Mäander“

- Mindestens 50 m Bauabstand zur Gewässeruferlinie
- Von Norden nach Süden durchgängig verlaufende „leicht mäandrierende“ innere Anliegerstraßenerschließung
- Nördlich orientierte durchgängige Fußwegequerbeziehung zwischen Seeufer und Ortskern mit direkter Anbindung an die Salinenstraße (L 23)
- Insgesamt 24 neue soziale Wohneinheiten (2 Vierer-Reihenhäuser, 2 Fünfer-Reihenhäuser sowie 1 Sechser-Reihenhaus)
- Ansonsten 12 Einzelhäuser und 2 Doppelhäuser mit insgesamt 16 sonstigen Wohneinheiten
- Mittelhoher Hausgartenanteil sowie mittelhoher Seegartenanteil
- 2 kleine öffentliche Grünflächen am See

7.3 Modellvariante „Bogen“

- Mindestens 35 m Bauabstand zur Gewässeruferlinie
- Von Norden nach Süden durchgängig verlaufende „bogenförmige“ innere Anliegerstraßenerschließung
- Nördlich orientierte in sich versetzte Fußwegequerbeziehung zwischen Seeufer und dem bestehenden Ortskernknotenpunktbereich Stormsdorfer Straße/Salinenstraße (L 23) mit Anbindung an die Stormsdorfer Straße

- Insgesamt 24 neue soziale Wohneinheiten (2 Dreier-Reihenhäuser, 3 Vierer-Reihenhäuser sowie 1 Sechser-Reihenhaus)
- Ansonsten 14 Einzelhäuser und 2 Doppelhäuser mit insgesamt 18 sonstigen Wohneinheiten
- Niedriger Hausgartenanteil und niedriger Seegartenanteil
- 2 kleine öffentliche Grünflächen am See

7.4 Modellvariante „Hof“

- Mindestens 50 m Bauabstand zur Gewässeruferlinie
- 2 Anliegerstraßen-Sticherschließungen, die jeweils „hofartige“ bauliche Ensembles begünstigen; eine im Norden an die Stormsdorfer Straße angebundene sowie eine im Süden an die Straße Zum See angebundene Sticherschließung
- Mittig orientierte durchgängige Fußwegequerbeziehung zwischen Seeufer und Ortskern mit direkter Anbindung an die Salinenstraße (L 23)
- Insgesamt 22 neue soziale Wohneinheiten (2 Fünfer-Reihenhäuser sowie 2 Sechser-Reihenhäuser)
- Ansonsten 8 Einzelhäuser und 5 Doppelhäuser mit insgesamt 18 sonstigen Wohneinheiten
- Hoher Hausgartenanteil und niedriger Seegartenanteil
- 1 mittelgroße öffentliche und 1 kleine öffentliche Grünfläche am See

7.5 Variantenvergleich der Erschließungsaufwendungen

	Variante A „Bestand“	Variante B „Mäander“	Variante C „Bogen“	Variante D „Hof“
Mehrgeschoss-Wohnplattenbau (Gebäudeanzahl)	1	-	-	-
6er-Reihenhäuser (Gebäudeanzahl)	-	1	1	2
5er-Reihenhäuser (Gebäudeanzahl)	-	2	-	2
4er-Reihenhäuser (Gebäudeanzahl)	-	2	3	-
3er-Reihenhäuser (Gebäudeanzahl)	-	-	2	-
Wohneinheiten Reihenhäuser gesamt (WE)	-	24	24	22
Doppelhäuser (Gebäudeanzahl)	-	2	2	5
Einzelhäuser (Gebäudeanzahl)	-	12	14	8
Wohneinheiten Einzel- und Doppelhäuser gesamt (WE)	-	16	18	18
Wohneinheiten insgesamt (WE)	22	40	42	40
Stormsdorfer Straße (lm)		216	216	222
Stormsdorfer Straße (m ²)		1296	1296	1332
Sonstige Anliegerstraßen (lm)	120	174	246	135
Sonstige Anliegerstraßen (m ²)	720	870	1230	675
Straßenwegelängen gesamt (lm)	120	390	462	357
Straßenwegeflächen gesamt (m ²)	720	2166	2526	2007
Sammelgaragen-Zufahrten (lm)	38	75	27	-
Sammelgaragen-Zufahrten (qm)	608	413	149	-
Erschließungswegelängen pro Wohneinheit (lm/WE)	5	10	11	9
Erschließungswegeflächen pro Wohneinheit (m ² /WE)	33	54	60	50

Bewertung:

Hinsichtlich des erschließungstechnischen Aufwandes ist die Modellvariante D „Hof“ als die relativ günstigste Lösung einzustufen. Diese Einstufung basiert auf dem für eine durchschnittliche Wohneinheit erforderlichen notwendigen Erschließungsaufwand. So beträgt bei der Variante „Hof“ der im Schnitt für eine Wohneinheit notwendige Erschließungswegelängenaufwand rund 9 lm pro Wohneinheit. Der Wert bei der nachfolgenden Variante „Mäander“ beträgt rund 10 lm pro Wohneinheit. Bei der Modellvariante „Bogen“ umfasst die Längenzahl entsprechend circa 11 lm pro Wohneinheit.

Empfehlung:

Weiterentwickelt und konkretisiert werden sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage des Erschließungssystems der Modellvariante „Hof“. Diese ist nicht nur hinsichtlich ihres relativ geringeren erschließungstechnischen Aufwandes positiv zu bewerten. Die Einbindung der durch die beiden Stickerschließungen begünstigten hofartigen Strukturen bietet die Möglichkeit zur Ausbildung kleinräumlicher Nachbarschaften. Zudem verspricht die Variante hinsichtlich der ortsräumlichen Gestaltung ein abwechslungsreiches und ansprechendes Erscheinungsbild. Auch wird die klare fußläufige Beziehung zwischen Ortskern und Seeufer mit einem relativ großzügigen öffentlichen Freiraumgefüge sowie die damit zusammenhängende Zentrierung auf die Wohngebietsmitte positiv gesehen. Des Weiteren lässt die Variante eine vergleichsweise einfache und jeweils in sich abgeschlossene Realisierung in zuerst einen nördlichen und dann folgend einen südlichen Bauabschnitt zu. Dies dürfte unter anderem auch den Bedürfnissen der derzeitigen Wohnplattenbewohner nach möglichst geringen Beeinträchtigungen während der Bauphase entgegenkommen. Letztendlich bei der Modellvariante D „Hof“ entscheidend jedoch sind deren allgemeine ortsgestalterische, funktionale und ökologische Vorzüge (siehe auch 50 m Bauabstand zum See).



Abbildung 10: Modellvariante "Hof" (Auszug aus der Planzeichnung)

8.0 Zahlenspiegel zur favorisierten Modellvariante

Bei einer Weiterführung der Planung auf Grundlage der favorisierten Modellvariante D „Hof“ ergeben sich nachfolgende gerundete ortsbauliche Kennwerte:

Planbereichsfläche mit Einbeziehung eines gewässerseitigen Seestreifens	4,5 ha
Planbereichsfläche ohne Einbeziehung eines gewässerseitigen Seestreifens	3,8 ha

Nettowohnbauflächen allgemeines Wohnen	2,4 ha
Hausgartenflächen	0,5 ha
Gärten am See	0,1 ha
Öffentliche Grünflächen einschließlich möglicher Fußwegebeziehungen und Begleitgrün	0,5 ha
Verkehrs- und Anliegerstraßenflächen einschließlich Verkehrsgrün	0,2 ha

Verkehrswege- und Anliegerstraßenlängen	360 lm
Fußwegebeziehungenlängen	420 lm

Gesamtzahl der Wohneinheiten	40 WE
------------------------------	-------

Reihenhausanzahl mit Anzahl der Wohneinheiten	4 Gebäude mit 22 WE
Doppelhausanzahl mit Anzahl der Wohneinheiten	5 Gebäude mit 10 WE
Einzelhausanzahl mit Anzahl der Wohneinheiten	8 Gebäude mit 8 WE

Durchschnittliche Nettowohnbaufläche pro Wohneinheit	600 qm / WE
Durchschnittliche Verkehrswege- und Anliegerstraßenlängen pro Wohneinheit	9 lm / WE
Durchschnittliche Erschließungswegeflächen pro Wohneinheit (ohne sep. Fußwege)	50 m ² / WE

Hinweis: Die in den Planzeichnungen dargestellten separaten Fußwegebeziehungen könnten bei einer baulichen Realisierung zum Beispiel als sand-lehm-gebundene Wege realisiert werden. Das müssen allerdings nicht. Konzepttragend für die Planungen ist vielmehr, dass die dort betreffenden Flächenbereiche als öffentlich zugängliche Freiflächen beziehungsweise unbebaute Flächen erhalten bleiben. Für erschließungstechnische Beurteilungen relevant ist das Verhältnis der Verkehrswege- und Anliegerstraßenlängen zu den geschaffenen Wohneinheiten (siehe auch vorstehende Tabelle des Variantenvergleichs). Was die vorgeschlagenen Hausgärten anbelangt, so sind deren Zuordnungen zu Gebäuden, Bewohnern oder Nutzergruppen im Grundsatz flexibel.

9.0 Festsetzungen

9.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in Ost-West-Richtung die zwischen Ortskern und See sowie in Süd-Nord-Richtung die zwischen der Straße Zum See und den landwirtschaftlich genutzten Fluren befindlichen Flächen. Die jenseits östlich der bestehenden Gewässerlinie befindlichen Flächen haben einen Gesamtumfang von rund 3,8 ha; unter Einbeziehung eines auch gewässerseitigen Streifens beträgt der Gesamtumfang rund 4,5 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten und Norden durch die Flurstücke 16/6 (gemeindeeigenes großes Grundstück mit dem See, Teilfläche), 102 (Verkehrsfläche, Teilfläche) sowie 15/1 (Ackerbau, Teilfläche)
- Im Osten durch die Flurstücke 116 (ehemalige Bahntrasse, Teilfläche), 117 (Verkehrsfläche, Teilfläche), 102 (Verkehrsfläche, Teilfläche) sowie 16/4 (bebautes Grundstück)
- Im Süden durch die Flurstücke 16/4 (bebautes Grundstück), 19/1 (Verkehrsfläche, Teilfläche), 16/2 (bebautes Wohngrundstück, Teilfläche), 16/1 (bebautes Wohngrundstück, Teilfläche), 16/6 (gemeindeeigenes großes Grundstück mit dem See, Teilfläche)
- Im Westen durch das Flurstück 16/6 (gemeindeeigenes großes Grundstück mit dem See, Teilfläche)

Das Plangebiet stellt insoweit eine räumliche Einheit dar, als es zum einen im Osten an den Ortskern angrenzt und dabei das räumliche Gefüge zwischen Ortskern und See umfasst, und gleicherweise auch den an die Stormsdorfer Straße angrenzenden ehemaligen Bahnlinienbereich einschließt. Abgesehen von den Uferzonen des Sees stellte der Gesamtbereich damit noch bis vor Kurzem einen auch von Norden nach Süden reichenden in sich geschlossenen bebauten Zusammenhang dar.

Das Plangebiet ist das einzige Ortsteilgebiet innerhalb der Gemeinde Eixen, welches in Anbindung an einen Ortskern eine kleinflächige Neubauentwicklung überhaupt ermöglichen kann. Das Plangebiet nimmt von daher eine zentrale Funktion für die Gesamtmarkung Eixens mit ihren vielzähligen und ansonsten dispers verstreuten Ortsteilen und weilerähnlichen Strukturen wahr.

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

„Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO. Allgemein dort zulässig sind des Weiteren auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe. Tankstellen sind nicht zulässig.“

Die grundsätzliche Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet erfolgt entsprechend in Orientierung an dem zuvor in der Variante „Hof“ vorgeschlagenen ortsplannerischem Grundkonzept.

Nach § 4 der Baunutzungsverordnung dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Es sind allerdings auch ergänzende Nutzungen möglich, die das Wohnen nicht stören. Damit besteht hier

ein Entwicklungspotential zur Stärkung des vorhandenen Ortskerns und zur Einbindung von Nutzungen, die in Zukunft auch in Hinblick für Gesamt-Eixen benötigt werden oder benötigt werden könnten.

Im Sinne einer für Gesamt-Eixen und den Ortteil Kavelsdorf erwünschten Nutzungsmischung können in dem Allgemeinen Wohngebiet neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zugelassen werden, sofern der Gesamtgebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

Gemäß § 4 Abs. 2 der BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als ausnahmsweise zulässig umfasst der § 4 Abs. 3 der BauNVO nachfolgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen, sowie
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Im § 1 Abs. 5 der BauNVO steht, dass im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass Anlagen, die in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a ausnahmsweise zugelassen werden können, in dem jeweiligen Baugebiet ganze oder teilweise allgemein zulässig sind, sofern die Eigenart der Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

Auch steht in § 1 Abs. 6 der BauNVO, dass im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass „Ausnahmen, die in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.“

Von daher nimmt die in dem Bebauungsplan betreffende Wohngebietsfestsetzung mit den dort allgemein zulässigen als auch nicht zulässigen Nutzungen die vorstehenden Festsetzungsmöglichkeiten der §§ 1 Abs. 5 und 6 der BauNVO in Anspruch.

Gemäß § 1 Abs. 4 der BauNVO ist von daher folgende Nutzung aus dem Katalog des § 4 Abs. 3 der BauNVO grundsätzlich unzulässig:

- Tankstellen.

Eine Tankstelle, zumal in der heute üblichen Größe, würde die Grundidee des Plankonzeptes in Frage stellen. Tankstellen würden sich nicht in das geplante ortsbauliche Umfeld einfügen. Im Gebiet sollen in erster Linie neue Wohngebäude gebaut und dabei zum Beispiel auch Einbindungen von wohngebietsverträglichen kleingewerblichen, touristischen und beherbergungsbezogenen Funktionen ermöglicht werden.

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

„Als maximale Grundflächenzahl wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 4,0 m festgesetzt. Hierbei jeweils unterer Bezugspunkt ist die nächstgelegene Verkehrsfläche. Oberer

Bezugspunkt für die Taufhöhe ist die Schnittlinie der Wandfläche mit der oberen Dachhaut. Die maximale Firsthöhe wird in Teilbereichen auf 9,0 m und in Teilbereichen auf 10,0 m festgesetzt.“

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Bebauungsplänen im Allgemeinen durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Festsetzungen erfolgen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Im hier vorliegenden Fall wird aufgrund nicht gegebener Erforderlichkeit die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet,

Wesentliche Grundlage für die Maßfestsetzungen ist das im Wesentlichen in der Variante „Hof“ dargestellte ortsbauliche Konzept. Die Grundstücksgrößen für die Einfamilienhäuser liegen in der Regel bei ca. 1000 m² und für die Doppelhäuser bei ca. 700 m². Für die als Ersatz für den entfallenden dreieinhalbgeschossigen Mehrgeschosswohnungsbau neu entstehenden eineinhalbgeschossigen Mehrfamilienhäuser betragen die Grundstücksgrößen je nach Anzahl der Wohneinheiten zwischen rund 1.800 bis 2.400 m². Das diesbezügliche Mehrfamilienhauswohnen umfasst einen durchschnittlichen Grundstücksanteil von rund 400 m² je Wohneinheit.

Damit entfällt das gesamte Wohngebiet betreffend im Schnitt auf eine Wohneinheit eine durchschnittliche Grundstücksfläche von knapp 600 m².

Grundflächenzahl:

Im Baugebiet werden die Grundflächenzahlen (GRZ) einheitlich mit 0,35 festgesetzt. Die Grundflächenzahlen sind so bemessen, dass die geplanten Bauvorhaben in angemessener Größe realisiert werden können. Sie lassen eine im Grundsatz bis mittelhohe Verdichtung zu.

Abgeleitet ist die GRZ aus der GRZ der vorhandenen Bebauung der unmittelbaren Umgebung. Dabei sind in der unmittelbaren Umgebung allerdings die Grundstücksteile der bebauten Flurstücke, die dem Außenbereich zugeordnet werden können, ausgenommen. Würde man die Außenbereichsanteile mit einbeziehen, wären die vorhandenen Grundflächenzahlen in aller Regel deutlich höher. Im hiesigen Fall maßprägend sind die vorhandenen Bebauungen südlich der Straßen zum See und der Tribseer Straße.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend. Gleichfalls müssen auch die Gebäudegrundflächen von

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

hinzugerechnet werden. Die zulässige Grundfläche darf allerdings durch diese Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Das würde bedeuten, dass bei eine GRZ von 0,35 de facto dennoch insgesamt über die Hälfte eines Grundstücks durch Haupt- und Nebengebäude, Garagen, Zufahrten und Terrassen überbaut werden könnte. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 19 der BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse:

Für das Baugebiet werden grundsätzlich bis zwei Vollgeschosse zugelassen. In Zusammenhang mit den Geländeverhältnissen und den Festsetzungen zur Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen sowie den nachfolgenden bauörtlichen Vorschriften zu den Dachformen und Dachneigungen soll in visueller

Hinsicht allerdings nur ein Vollgeschoss deutlich als solches Erscheinung treten (siehe auch sogenannte Bezeichnung I+D).

Die festgesetzten Höhenfolgen orientieren sich an den Umgebungsbebauungen. Dort visuell prägend sind nur ein Vollgeschoss zuzüglich das hinzukommende Dachgeschoss.

Die Festsetzungen bezüglich der Zahl der Vollgeschosse gelten als Höchstmaß. Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage der §§ 16 und 20 der BauNVO.

Höhe baulicher Anlagen:

Um ein behutsames Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, wird für alle Gebäude neben der Zahl der Vollgeschosse auch eine Traufhöhe und eine Firsthöhe, und damit gleichermaßen auch die Höhenlage der Gebäude festgesetzt.

Vom natürlichen Gelände verlauf ausgehend wird eine maximale Traufhöhe von 4,0 m zugrunde gelegt. Dies entspricht ungefähr der Höhe von einem Vollgeschoss einschließlich Sockel und Drempe.

Für die Firsthöhen werden 5,00 m bis 6,00 m Höhe hinzugerechnet. Bei einer Dachneigung von rund 45° entspricht dies einer Gebäudebreite von zwischen rund 10 m bis 12 m. Das ist für Wohngebäude auch in der Form von Doppelhäusern, Mehrfamilienhäusern und von Reihenhäusern in aller Regel ausreichend.

Die festgesetzten Höhen der Traufen und Firste beziehen sich auf die jeweils nächstgelegenen Verkehrsflächen. Dabei maßgebend ist das mittlere Niveau, also die aus dem höchsten Punkt und dem niedrigsten Punkt gemittelte Höhe.

Die Traufhöhe wird bestimmt durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren beziehungsweise oberen Dachhaut. Die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches.

Durch die Kombinationen von festgesetzten maximalen Geschossigkeiten, Traufhöhen und Firsthöhen wird eine soweit ruhige Höhenabfolge der Gebäude im Plangebiet gewährleistet. Zudem wird damit die Einbindung des Baugebietes in die umgebende gebaute Ortsstruktur unterstützt.

Die Festsetzungen sind als Höchstmaß zu verstehen. Das bedeutet, dass jederzeit niedriger, nicht aber höher gebaut werden darf. Die Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 16 Abs. 2, 3 und 5 der BauNVO in Verbindung mit dem § 18 Abs. 1 der BauNVO.

9.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

„Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In Teilbereichen sind nur Einzelhäuser, in Teilbereichen nur Einzel- oder Doppelhäuser, und in anderen Teilbereichen nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig.“

Die grundsätzlich offene Bauweise beinhaltet, dass in dem Gebiet sowohl Einzelhäuser, als auch Doppelhäuser und Hausgruppen realisiert werden können. Das Konzept soll damit relativ große individuelle Freiheiten des Bauens ermöglichen.

Vor dem Hintergrund des immer noch anhaltenden Trends zum Einfamilienhaus werden planerisch die verdichteten Formen der Mehrfamilienhauses sowie des Doppel- und Reihenhäuserwohnens tendenziell unterstützt. Damit wird hier ein entsprechender Beitrag zu einem im Vergleich zum herkömmlichen

Einfamilienhaus-Wohngebiet flächenschonenderem und kostengünstigerem Bauen geleistet. Des Weiteren sollen dadurch möglichst viele Nutzungs- und Gestaltungsoptionen eröffnet und damit einhergehend auch die Vermarktungschancen erhöht werden.

Die Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB in Verbindung mit dem § 22 Abs. 2 der BauNVO.

Zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Bebauungsplanzeichnung Baugrenzen beziehungsweise sogenannte „Baufenster“ festgesetzt. Hauptgebäude dürfen diese Baugrenzen grundsätzlich nicht überschreiten. Allerdings gibt es dort auch nachfolgende textliche Festsetzung:

„Nebengebäude und Garagen sind auch außerhalb der in diesem Plan festgesetzten Baugrenzen zulässig.“

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen in einem mittelrestriktivem Rahmen festgesetzt. Hauptintention dabei ist, ein sowohl abwechslungsreiches als auch gruppenartiges Gebäudestrukturbild zu ermöglichen, welches sich am Charakter der Grundvariante „Hof“ orientiert. Dabei sind die Hauptgebäude innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 der BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wobei Bebauungen innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen und Baumstandorte allerdings ausgeschlossen sind. Das gleiche gilt für Garagen und Stellplätze sowie für sonstige bauliche Anlagen, welche nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zugelassen werden können. Die Zulässigkeit erfolgt nach dem pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall.

Hinsichtlich der Stellung baulicher Anlagen gibt der Bebauungsplan in der Zeichnung ungefähre Hauptfirstrichtungen vor. Ergänzend hierzu trifft er nachfolgende textliche Festsetzung:

„Von den in diesem Plan festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind Abweichungen bis zu 20° zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind von den festgesetzten Hauptfirstrichtungen ausgenommen“

Die vorstehenden Festsetzungen zur Baukörperstellung ermöglichen einen Wechsel von trauf- und giebelständigen Strukturen und unterstützen damit die Umsetzung des angestrebten hof- und gruppenartigen Gesamterscheinungsbildes. Damit hier anvisiert werden entsprechende dörflich geprägte Anmutungs- und Gestaltungsqualitäten, die sich von andernorts oftmals additiv geprägten Wohngebietsstrukturen (siehe auch „Wohnen in der Reihe“) unterscheiden.

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

Der Bebauungsplan unterscheidet zwischen herkömmlichen Straßenverkehrsflächen (siehe Stormsdorfer Straße), Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Form von verkehrsberuhigten Bereichen sowie reinen, separat geführten Fußwegeflächen.

Des Weiteren trifft der Plan nachfolgende textliche Festsetzung:

„Für die Verkehrsfläche der Stormsdorfer Straße wird eine Breite von 6,5 m festgesetzt. Der Anliegerweg Nord und der Anliegerweg Süd haben als verkehrsberuhigte Mischflächen eine Breite von jeweils 4,5 m.“

Die Verkehrsflächen, die sowohl für den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr als auch für Fußgänger vorgesehen sind, sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im hiesigen Fall ist dies die Stormsdorfer Straße mit einer gemäß festgesetzten Gesamtbreite von 6,5 m. Sie ermöglicht damit im Maximalfall auch das Begegnen von zwei Bussen oder zwei Lkw's. Das ist auch von daher wichtig, als die Stormsdorfer Straße nicht nur die landwirtschaftsgewerblichen Flächen der Kavelsdorfer Landwirtschafts-GmbH & Co.KG und die Wohnflächen der benachbarten Neusiedlung andient, sondern auch Verbindungsfunktionen zu den benachbarten Ortsteilen Stormsdorf und weiter folgend Wohsen wahrnimmt.

Die Straßenverkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien eingefasst beziehungsweise gegenüber den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgegrenzt. Eine weitergehende Differenzierung der Verkehrsflächen in zum Beispiel Fahrbahnen, Gehwege und Verkehrsgrün wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Die genaue Ausgestaltung kann und soll erst im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen werden.

Bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um zwei Anliegerwege in Form von Sticherschließungen und hier jeweils 4,5 m Breite. Sie sind somit für den Begegnungsfall Pkw/Pkw in einem verkehrsberuhigten Bereich beziehungsweise bei verminderten Geschwindigkeiten ausgerichtet. Eigens ausgebildete Wendeanlagen werden aufgrund der geringen Wegestichlängen von und den jeweils maximal 10 angebundenen Wohneinheiten als hier nicht unbedingt erforderlich erachtet.

Bei der an die Stormsdorfer Straße anschließenden Sticherschließung (AW Nord) ist an deren Nordwestecke eine Aufweitung von rund 40 m² zeichnerisch festgesetzt. Die Fläche dient unter anderem dazu, einem durch das Neubaugebiet entfallenden Bushaldebereich einen neuen Standort mit gemäßen funktionalen und aufenthaltsbezogenen Qualitäten zu ermöglichen.

Die Verkehrsflächen, welche nicht dem motorisierten Individualverkehr zur Verfügung stehen, werden als Fußwege mit dem Beschriftungszeichen „FW“ festgesetzt. Dieses Fußwegenetz sorgt für eine gute Quer- und Längsvernetzung sowie geeignete Durchlässigkeit des Plangebietes. Sowohl der Ortskern, die Seeuferbereiche, die privaten Gärten, der vorhandene Kinderspielplatz als auch die jenseitigen Landschaftsräume sind so auf kurzem Wege zu erreichen. Ihre Wegebreiten von knapp 2 m ermöglicht noch ein Nebeneinandergehen von 2 Personen einschließlich einer auch mobilitäts- eingeschränkten Person.

Als Teil eines adäquaten öffentlichen grünbegleitenden Verbindungssystems weist das Fußwegenetz auch soziale und kommunikative sowie freizeitbetonende Funktionen auf. Die Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB.

9.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

An der südwestlich gelegenen Ecke des Planbereichs, an der Grenze zum Flurstück 16/2 befindlich, ist eine punktuelle Fläche für eine Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität einschließlich einem damit verbundenem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Festsetzung gibt einen derzeit dort noch vorhandenen Standort wieder. Im Laufe des noch durchzuführenden Trägerbeteiligungsverfahrens wird eine gemäße Klärung erfolgen, ob die Anlage nicht generell verzichtbar ist und die Festsetzung somit auch wieder entfallen kann.

Die Festsetzung soll auf eventuelle kleinräumliche Restriktionen des hiervon betroffenen geplanten Wohngrundstückes hinweisen.

9.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind insgesamt 2 öffentliche Grünflächen und 3 private Grünflächenteile festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen umfassen das betreffende Fußwegesystem beziehungsweise beiderseitige Wegegrün sowie den bestehenden Kinderspielplatz. Die privaten Grünflächen umfassen die geplanten privaten Gärten in Orientierung sowohl zu den geplanten Wohngrundstücken als auch zu den direkten Uferlagen des Sees.

Des Weiteren wird hierzu nachfolgende textliche Festsetzung getroffen:

„Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen. Als ergänzende Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte Gehölze heimischer Artenauswahl zu pflanzen“

Die öffentlichen Grünflächen sind in der Form einer längs- und quervernetzten Doppelspange strukturiert. Sie säumen in linearer Form das entsprechende Fußwegesystem einschließlich zweier punktueller Aufweitungen; einer zentraleren Aufweitung im mittigen Uferbereich und einer Aufweitung am bestehenden Kinderspielplatz. Dieses öffentliche Wegegrün stellt insoweit auch das strukturelle Grundgerüst der Gesamtwohnanlage dar.

Der festgesetzte Kinderspielplatz gibt die Bestandssituation wieder. Den Spielplatz zu erhalten, ist bindende Vorgabe der Gemeinde. Aus funktionalen Gründen wurde allerdings die bisherige Nordecke des Spielplatzes in einem Umfang von hier rund 5 m² etwas abgerundet.

Der insgesamt relativ umfängliche Grünflächenanteil gründet zum einen in den realen und potentiellen Attraktivitäten der Uferlagen, gewünschten baulichen Mindestabständen zum Ufer, der Wahrung ökologischer Funktionen sowie einer angestrebten guten Vermarktbarkeit des Wohnbauvorhabens.

Hinsichtlich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Gärten ist eine grundsätzliche Zweigliederung vorgesehen: in einen direkt den Wohngrundstücken zugeordneten Teil, und einen direkten dem Ufer zugeordneten Teil. Die betreffenden Gartenparzellen sollen unter anderem auch den künftigen Mietern und Wohnenden zur Verfügung stehen und damit das dortige Wohnen nochmals angenehmer und schöner gestalten.

Bindungen in Hinblick auf die privaten Uferparzellen sollen allerdings darin bestehen, dass deren gewässersäumende Sträucher in zumindest halboffener bis partieller Form erhalten bleiben, und der angrenzende Röhrichtgürtel des Sees möglichst wenig beeinträchtigt wird. Gleichsam sollen die Parzellen als punktuelle und geschützte Rückzugsorte der Ruhe und Erholung dienen.

Am Ufer befinden sich derzeit noch zwei bestehende Angelstege, die von einem an ihn verpachteten Angelverband genutzt werden. Die Stege sind in der Planzeichnung zwar nicht direkt wiedergegeben oder als zwingend bindend festgesetzt, sie können allerdings dennoch erhalten bleiben. Auch hier gilt ein grundsätzlicher Bestandsschutz. Dies jedenfalls so lange, wie es die derzeitigen und künftigen Nutzer wünschen.

Festgesetzt ist allerdings ein hinzukommender öffentlicher Steg in Form einer einfach fortgesetzten Fußwegeführung. Der betreffende Bereich soll allen Bewohnern der Gemeinde Eixen und seines Ortsteils Kavelsdorf einschließlich der neuen Bewohner als Treffpunkt und kleiner Rückzugsort zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich der ostseitigen Gärten sollen größere Gestaltungsmöglichkeiten sowohl in der idealen Form als Natur- oder Nutzgärten oder einfach nur als baumbestandene Wiesen offenstehen. Die betreffenden Flächen könnten optional sowohl von den angrenzenden Wohngrundstücksnutzern als

auch sonstigen Bewohnern des neuen Wohngebietes genutzt, käuflich erworben, mitgemietet oder gepachtet werden.

9.8 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte Wasserfläche gibt die Bestandsituation der Gewässeruferlinie nach den kartografischen Darstellungen des GeoPortals des Landes Mecklenburg-Vorpommern wieder (siehe <https://geoportal-mv.de> vom Stand April 2024). Die Wasserfläche folgt der Darstellung des entsprechenden Planzeichens 10.1 der Planzeichenverordnung und ist in diesem Fall als nachrichtliche Übernahme einzustufen.

Die Wasserfläche lässt sich als gemäßiger Teil eines so bezeichneten kleinen Sees oder großen Teichs bezeichnen. Unter anderem auch wegen seiner geringen Tiefe von im Durchschnitt unter einem Meter ist die Wasserfläche als für Badenutzungen nur bedingt nutzbar einzustufen. Hierzu bedürfte es zudem einer ökologisch weitergehenden Sanierung.

Sonstige weitergehende Festsetzungen werden für die Wasserflächenbereiche bewusst nicht getroffen, um künftige Nutzungsoptionen nicht unnötig einzuschränken.

Allerdings zu beachten ist der dort vorhandene rund 20 m breite Röhricht- beziehungsweise Schilfufergürtel. Dieser beinhaltet auch gemäßige Potentiale als Lebensraum für Vögel. Er ist deswegen auch teilweise als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, siehe nachfolgend, festgesetzt.

9.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Im textlichen Festsetzungsteil des Bebauungsplans ist nachfolgend formuliert:

„Der innerhalb des festgesetzten Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befindliche Röhricht- und Strauchgehölgürtel ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.“

Das nicht nutzbare, versickerbare oder überschüssige Wasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern.

Es ist eine grundsätzlich versiegelungsarme Bauweise vorzusehen. Die Fußwegeverbindungen, Privatwege, Garagenzufahrten, Stellplätze und Terrassen sind in einer Form auszuführen, die eine weitestgehende Versickerung der Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. durch großfugige Pflaster, wassergebundene Decken u.ä.). Durchgängig vollversiegelnde Beläge sind hier unzulässig.“

In Hinblick auf bestehende Baumstandorte sind in der Planzeichnung entsprechende punktuelle und flächenhafte Bindungen erfolgt. Des Weiteren sind darin auch neue Baumpflanzungen festgesetzt und entsprechend im textlichen Festsetzungsteil „Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)“ konkretisiert:

„Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte Laubgehölze heimischer Artenauswahl mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm anzupflanzen. Die exakte

Lage der Pflanzung kann während der Realisierung den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Als ergänzende Bepflanzungen sind ausschließlich Gehölze heimischer Artenauswahl vorzusehen“

Die hier getroffenen Festsetzungen umfassen den im Grundsatz üblichen Teil der in derartigen Bebauungsplänen vorzusehenden Maßnahmen.

Noch weitergehende Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft gemäß dem Planzeichen 13.1 der Planzeichenverordnung sind in dem hier vorliegenden Bebauungsplan vorerst nicht festgesetzt. Eventuelle spätere Einbindungen sollen erst nach Abschluss entsprechender naturschutzfachlicher Stellungnahmen erfolgen. Sie kommen insbesondere für weitere Teile des Uferrandbereichs, der bisher festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen oder gegebenenfalls auch außerhalb des Plangebiets entlang den beiderseitigen Flächen der Stormsdorfer Straße (Teile der Flurstücke Nr. 102 und/oder der Nr. 16/6) folgend in Frage. Eine weitere potentielle Maßnahmenfläche befindet sich westlich angrenzend des bestehenden Wohnflurstückes 16/1 auf Teilen des Flurstückes 16/6.

Ansonsten sind in der Planzeichnung umfangreiche Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Hierzu werden nachfolgende Planzeichen der Planzeichenverordnung verwendet:

- Anpflanzen Bäume gemäß Planzeichen 13.2.
- Erhaltung Bäume gemäß Planzeichen 13.2.
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß Planzeichen 13.2.2

Dabei werden die im Plangebiet vorhandenen Bäume soweit es geht erhalten und zudem durch neue Baumpflanzungen ergänzt. Durch die Maßnahmen wird ein insgesamt hoher Großvegetationsanteil im Plangebiet erreicht.

In Erhaltungshinsicht sind dabei insbesondere die Baumbestände auf dem bestehenden Kinderspielplatz sowie diverse einzelne Solitäre nördlich angrenzend der Straße Zum See von Relevanz. Hinzu kommt eine vor kurzem neugepflanzte die Stormsdorfer Straße säumende Baumreihe mit hier insgesamt knapp 20 derzeit noch kleinkronigen Bäumen. Durch hier naheliegende Einfügungen von Garagen werden sich punktuelle Baumentfernungen nicht ganz vermeiden lassen. Diese allerdings sollen durch gemäße Baumneupflanzungen am künftigen nördlichen Ortsrand wieder ausgeglichen werden.

Die sonstigen Baumneupflanzungen erfolgen in erster Linie im Zuge der neuen Verkehrsflächen entlang der Stormsdorfer Straße und der beiden neuen Wegesticherschließungen (AW Nord und AW Süd). Die Bäume sind auf den privaten Wohngrundstücken vorgesehen. Sie gliedern und strukturieren sowohl die Straßen- als auch die privaten Wohngrundstücksräume.

9.10 Sonstiges

Eine Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 des BauGB wird hier nicht vorgenommen. Dies vor allem deshalb nicht, um dafür andernorts über möglichst hohe Wahlmöglichkeiten der Standorte zu verfügen. Hierfür sind die Grundstücke auch groß genug strukturiert. Stattdessen sind in der Bebauungsplanzeichnung Vorschläge für entsprechende Garagenzuordnungen wiedergegeben. Demgemäß können sie so zugeordnet, müssen es allerdings nicht.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Planzeichen 15.13.):

Hierzu gemäßige Ausführungen sind dem Gliederungspunkt „9.1 Geltungsbereich“ zu entnehmen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlicher Maße der Nutzung (Planzeichen 15.14.):

Die betreffende „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlicher Maße der Nutzung“ (Planzeichen 15.14.), auch als „Perlschnur“ bezeichnet, findet in der Bebauungsplanzeichnung in zweierlei Hinsicht Anwendung:

- Innerhalb der Wohngebietsbauflächen zur Abgrenzung der Kombinationen a) Einzelhaus, b) Einzelhaus oder Doppelhaus, sowie c) Einzelhaus oder Hausgruppe, sowie
- innerhalb der Grünflächen zur Unterscheidung von „öffentlichen Grünflächen“ und „privaten Grünflächen“.

Im § 22 Abs. 2 der BauNVO ist entsprechend definiert, dass hinsichtlich der Bauweise im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden können, in denen „nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind“.

Im hier vorliegenden Bebauungsplan werden nachfolgende Hausform-Kombinationen für jeweils unterschiedliche Teilbereiche festgesetzt: „Nur Einzelhäuser zulässig“, „Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig“, „Nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig“. Durch die Kombinationen soll insbesondere das Mehrfamilien- und das Reihenhaushauswohnen (siehe auch soziales Wohnen) und das Doppelhauswohnen gegenüber dem herkömmlichen Einfamilienhauswohnen priorisiert werden. Dies allerdings auch ohne zu enge Vorgaben zu machen und dafür entsprechende Flexibilitäten zu gewährleisten.

10.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO MV)

Der § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung MV eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, entweder über eine eigene Satzung oder auch über einen Bebauungsplan „Örtliche Bauvorschriften“ zu erlassen. Zu diesen örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung MV können zum Beispiel (hier nicht abschließend) Vorschriften gehören über:

- die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern,
- die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze oder Garagen
- die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
- die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Von dieser landesgesetzlichen Möglichkeit wird hier auch im Bebauungsplan Gebrauch gemacht; hier in Form von Gestaltungsvorschriften über Dachformen und Dachneigungen sowie zu Einfriedungen.

10.1 Dachformen und Dachneigungen

Im Textteil des Bebauungsplans festgesetzt ist unter „Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO MV)“ festgesetzt:

„Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 35° und 50° zulässig. An der Nordwestecke der Stormsdorfer Straße (AS Stormsdorfer Straße) sowie an der Südwestecke des geplanten Anliegerweges Nord (AW Nord) sind auch Walmdächer entsprechender Neigung zulässig.

Nebengebäude und Garagen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.“

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen entsprechen den in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäudestrukturen; dies vor allem entlang der Straßen Zum See sowie der Tribseer Straße.

Ohne eine zumindest einfache Regelung zur Gestaltung von Nebengebäuden und Garagen ist damit zu rechnen, dass industrielle Fertigaragen den vorstehenden ortsbaulichen Gestaltungsbemühungen zuwiderlaufen.

10.2 Einfriedungen

Textlich festgesetzt ist:

„Als Einfriedungen zur Straße sind nur Holzzäune, Trockenmauern oder Hecken aus Laubgehölzen bis 1,50 m Höhe zulässig.“

Ohne eine entsprechende Einfriedungsvorschrift wäre die Wahrscheinlichkeit relativ hoch, dass an den öffentlich wirksamen Straßenräumen - hier entlang der Stormsdorfer Straße, des Anliegerweges Nord, des Anliegerweges Süd, der Straße Zum See sowie entlang der Landesstraße L 23 - zum Beispiel auch Maschendrahtzäune, Gabionen oder Betonmauerwerk als Einfriedungen Verwendung finden könnten. Diese würden den älteren dörflichen Einfriedungsstrukturen widersprechen. Von daher dient die Vorschrift auch der Wahrung eines zu den öffentlichen Straßenräume hin relativ ruhigen und zurückhaltenden Gesamterscheinungsbildes.

11.0 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

11.1 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen, dazu könnten zum Beispiel „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gehören, sind nach gegenwärtigem Stand noch nicht bekannt. Nähere Angaben hierzu können erst nach Abschluss eines ersten informellen oder formellen Behörden- und Trägerbeteiligungsverfahrens erfolgen.

11.2 Nachrichtliche Übernahmen

Zu den nachrichtlichen Übernahmen eines Bebauungsplans könnten zum Beispiel für das Plangebiet schon vorab geltende gesamtörtliche Gestaltungssatzungen auf der Grundlage des § 86 der Landesbauordnung MV, Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB), Gehölzschutzsatzungen (§ 14 Abs. 3 Naturschutzausführungsgesetz MV), Stellplatzsatzungen (§ 5 Kommunalverfassung MV) oder auch Denkmale (siehe auch §§ 5 und 11 Denkmalschutzgesetz MV) gehören. Nähere Angaben hierzu können erst nach Abschluss eines ersten informellen oder formellen Behörden- und Trägerbeteiligungsverfahrens erfolgen.

Als schon derzeit sinnvoll dürften nachrichtlichen Übernahmen in Hinblick auf geschützte Bäume auf der Grundlage des § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes MV oder in Hinblick auf im Plangebiet eventuell vorkommende besonders geschützte Tier- und Pflanzen auf der Grundlage des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes sein. In diesem Zusammenhang bietet es sich zum Beispiel auch an, darauf hinzuweisen, dass Baumfällarbeiten und Baumpflegearbeiten gemäß Bundesnaturschutzgesetz zum Beispiel nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. November zulässig sind.

11.3 Hinweise

Der Teil „Hinweise“ der Bebauungsplanzeichnung bietet sich an, um auf für das Plangebiet ansonsten noch relevante Sachverhalte aufmerksam zu machen. Nähere Angaben hierzu können erst nach Abschluss eines ersten informellen oder formellen Behörden- und Trägerbeteiligungsverfahrens gemacht werden.

Als schon derzeit naheliegend und sinnvoll dürften nachfolgende Hinweise sein:

- „1. Sonstige gesetzliche Regelungen, Satzungen und Rechte Dritter bleiben von diesem Bebauungsplan unberührt. In dieser Hinsicht wird insbesondere auf die Landesbauordnung MV hingewiesen.
2. Bestehende genehmigte Gebäude, genehmigte Nutzungen und genehmigte sonstige Anlagen genießen grundsätzlichen Bestandschutz.
3. Als bauliche Mindestabstände der neuen Hauptgebäude zum See werden 50 m zu Grunde gelegt (siehe auch die festgesetzten Baugrenzen). Regelungen zum naturschutzrechtlichen Eingriff und Ausgleich und Ersatz werden im weiteren Fortgang des Bauleitplanverfahrens in den Plan eingebunden.
4. Regenwasser muss auf den Grundstücken, wo es anfällt, versickert werden. Der entsprechende Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
5. In der Erschließungsphase ist eine Löschwasserversorgung nach den entsprechenden Mengen-, Zeit- und Raumvorgaben der hierfür zuständigen Behörden umzusetzen.
6. Die in diesem Plan vorläufig verwendete Flurstückskarte wird im Laufe des weiteren Planverfahrens durch eine amtlicherseits digital erstellte und amtlicherseits bestätigte Flurstückskarte ersetzt.
7. Bei der Planung von Anlagen des ruhenden Verkehrs ist die „Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ (EAR 91, ergänzter und berichtiger Nachdruck 1995) zu beachten. Bei weiteren Straßenentwurfplanungen sollte die Straßenverkehrsbehörde frühzeitig einbezogen werden.

8. Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Genehmigung gemäß § 10 des Straßen- und Wegegesetzes MV einzuholen

9. Die Entsorgung der Abfälle wird gemäß der „Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen“ vom 9.10.2017 im Eigenbetrieb beziehungsweise durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt.

10. Das Plangebiet „Wohngebiet am See“ wird durch die Außenränder und Teile nachfolgender auf der Flur 1 und der Flur 2 der Gemarkung Eixen liegenden Flurstücke begrenzt: Im Nordwesten und Norden durch die 16/6, 102 sowie 15/1; im Osten durch die 116, 117, 102 sowie 16/4; im Süden durch die 16/4, 19/1, 16/2, 16/1 und 16/6; im Westen durch die 16/6.

Durch die Hinweise soll vermieden werden, dass der Bebauungsplan fälschlicherweise als abschließendes Rechtsinstrumentarium verstanden werden könnte. Von daher ist es für Vorhaben im Plangebiet gleichermaßen wichtig, diese auf ihre sonstigen Übereinstimmungen insbesondere mit der Landesbauordnung MV, des Naturschutzaufführungsgesetzes MV, des Bundesnaturschutzgesetzes und anderen gesetzlichen Bestimmungen zu überprüfen. Gültigkeit haben dabei diejenigen Fassungen, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestanden.

Im Fall bestehende Gebäude, bestehende Nutzungen, bestehende Anlagen oder bestehende Stellplätze nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohngebiet am See“ korrespondieren, bleibt der Bestand dennoch geschützt.

Die Hinweise sind zu großen Teilen Anliegen insbesondere der jeweiligen Fachdienste des betreffenden Landkreises.

12.0 Sonstige Planzeichen und Plandarstellungen

Die Bebauungsplanzeichnung enthält auch sonstige Planzeichen und Plandarstellungen, welche nicht in der Planzeichenverordnung enthalten sind, sowie auch Planzeichen ohne Normcharakter. Hierzu gehören zum Beispiel vorhandene Flurstücksbezeichnungen beziehungsweise Flurstücksnummern, vorhandene Flurstücksgrenzen, geplante beziehungsweise vorgeschlagene Grundstücksgrenzen, vorhandene Gebäude, bei der Umsetzung der Planung gegebenenfalls entfallende Gebäude, Bezeichnungen von Fußwegen, Maße beziehungsweise Breiten von Verkehrswegen oder auch die festgesetzten Firstrichtungen. Des Weiteren enthält die Planzeichnung auch Vorschläge, in welcher Form neue Gebäude einschließlich Garagen in die festgesetzten Strukturen und Baufelder eingebunden werden könnten.

Die sonstigen Plandarstellungen und Plandarstellungen einschließlich der Planzeichen ohne Normcharakter tragen zu einem weitergehenden Verstehen der Planung, ihrer Grundlagen und ihrer Zielvorstellungen bei.

13.0 Anmerkung zu sonstigen Entwicklungsoptionen

Die Vorzüge kleiner ländlicher Gemeinden im gering verdichteten peripheren Raum gegenüber sonstigen Städten und Gemeinden liegen vor allem darin, dass hier mehr Raum, eine größere Naturnähe und mehr individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bestehen.

Die oftmals auch in alten Dörfern umgesetzten Einfamilienhaus-Wohngebiete additiver Grundstruktur und mit einer einheitlichen Verdichtung nach dem GRZ-0,4-Schema stehen nicht selten den Ansprüchen nach mehr Baukultur, Regionalität, dörflicher Spezifika und Individualität entgegen.

Von daher erscheint es auch für die Gemeinde Eixen naheliegend, hier nicht auf derartige Muster zurückzugreifen.

Das gegenüber klassischen suburbanen Strukturen hier etwas umfassendere Raumangebot eröffnet neben dem Wohnen zudem auch weitergehende Möglichkeiten der eigenen Arbeitsfeldgestaltung und des selbstständigen Wirkens. Des Weiteren kann die Planung zu einer weitergehenden Ökologisierung des Umfeldes beitragen.

Hierfür allerdings dürfte es sinnvoll sein, von Modellen monofunktionalen Wohnens etwas mehr Abstand zu nehmen, und dafür wieder mehr räumliche, nutzungsbezogene und soziale Vielfalt zuzulassen.

14.0 Flächenanteile zur Bebauungsplanzeichnung

Vorab-Hinweis: Die vorliegenden Angaben sind gerundete Angaben. Die Zahlen werden sich nach Einbindung einer amtlicherseits digital erstellten und bestätigten Flurstückskarte sowie im Laufe des weiteren Planverfahrens noch entsprechend ändern beziehungsweise näher konkretisiert.

Flächenanteile

Allgemeine Wohngebietsflächen	2,4 ha
Verkehrerschließungsflächen	0,2 ha
Öffentliche Grünflächen einschließlich eingebundene Fußwege (hier Spielplatz und Wegegrün)	0,5 ha
Private Grünflächen (hier private Gärten)	0,6 ha
Wasserflächen	0,8 ha
<hr/>	
Gesamtfläche	4,5 ha

Anteile der Wohneinheiten:

- 25 Wohneinheiten in insgesamt 5 Mehrfamilienhäusern oder alternativ 5 Reihenhäusern (soziales Wohnen)
- 8 Wohneinheiten in insgesamt 4 Doppelhäusern
- 8 Wohneinheiten in insgesamt 8 Einfamilienhäusern

Von den durch den Plan insgesamt ermöglichten rund 41 Wohneinheiten sind 22 Wohneinheiten Ersatzwohneinheiten infolge des abgängigen dreieinhalbgeschossigen Wohnplattenbaus. Zu den 22 Ersatzwohneinheiten kommen durch die Planung insoweit 19 Wohneinheiten dazu.

Die im Durchschnitt auf eine Wohneinheit entfallende Wohngrundstücksgröße beträgt knapp 600 m² pro Wohneinheit.

Die Grundstücksgrößen für die Einfamilienhäuser liegen im Durchschnitt bei rund 1000 m² und für die Doppelhäuser bei rund 700 m² je Einheit. Das Mehrfamilien- oder alternative Reihenhäuser umfasst einen durchschnittlichen Grundstücksanteil von rund 400 m².

Die Erschließungswegelängen (AS Stormsdorfer Straße, AW Nord, AW Süd) betragen im Schnitt etwas über 9 Längener pro Wohneinheit, die Erschließungsflächen entsprechend etwas über 50 m².

Die in die Grünflächen eingebundenen Fußwege umfassen insgesamt rund 470 Längener.

Quellen

Battis, Ulrich, Krautzberger, Michael, Löhr, Rolf-Peter: Baugesetzbuch - Kommentar, 13. Auflage, C.H. Beck, München 2016

Bioplan - Institut für angewandte Biologie und Landschaftsplanung: Kavelsdorfer Dorfteich - Limnologische Untersuchungen und Ableitung von Maßnahmen zur Sanierung und Restaurierung, Ostseebad Nienhagen 2020

Bönsel, PfaU Planung für alternative Umwelt - Dr. Bönsel & Runze - GbR: Landschaftsplan der Gemeinde Eixen (Begründung), Marlow 2008

Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (Hg.): Bodenatlas Deutschland - Böden in thematischen Karten, E. Schweizerbart'schen V., Hannover 2016

Fuchs, Stefan (Fr. Stadtplaner AKMV): Ortsplanerische Vorstudie zum Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am See“ der Gemeinde Eixen-Kavelsdorf, Graal-Müritz 2024

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Hg.): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Güstrow 2009

PI Architekten: Machbarkeitsstudie für den Wohnungsbestand der Gemeinde Eixen Am See 2, 4, 6 in 18196 Kavelsdorf, Ribnitz-Damgarten 2021

Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hg.): Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010, Greifswald 2010

Schlacke, Sabine u.a. (Hg.): Landesrecht Mecklenburg-Vorpommern - Textsammlung, 25. Auflage, Nomos, Baden-Baden, 2023

Söfker, Wilhelm: Baugesetzbuch, 55. Auflage, DTV, München 2023

Storm, Peter-Christoph: Umweltrecht, 33. Auflage, DTV, München 2023

Vismann, Ulrich (Hg.): Wendehorst Bautechnische Zahlentafeln, 37. Auflage, Springer Vieweg, Wiesbaden 2021

Westermann (Hg.): Heimat und Welt Weltatlas. Mecklenburg-Vorpommern, Westermann, Braunschweig 2022

Internet-Quellen:

<https://umweltkarten.mv-regierung.de> (Februar bis Mai 2024)

<https://geoportal-mv.de> (Februar bis Mai 2024)

Sonstige Quellen:

Vor-Ort-Gespräch mit Herrn Bürgermeister A. Bonitz am 1. Februar 2024 im Bürgerhaus Kavelsdorf

Diverse Eixen-Kavelsdorfer Ortsbegehungen und Bestandsaufnahmen der Verfasser im Zeitraum Februar bis Mai 2024

Anlage

Bebauungsplanzeichnung im A1-Format mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Maßstab 1: 1.000, Stand 6. Mai 2024