# Gemeinde Pölchow

## Bebauungsplan Nr. 8 „Wohngebiet am Bahnhofsweg“
## Begründung

**Vorentwurf – noch nicht rechtsverbindlich**

**Stand 10.03.2023**

**Gemeinde Pölchow – Landkreis Rostock**

**Gemeinde Pölchow**
**Die Bürgermeisterin**

**Amt Warnow-West • Schulweg 1a • 18198 Kritzmow • Tel. 0388207 6330**

Bearbeitung:
Planung Morgenstern • Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Tel. 03834 898366

# INHALT


**TEIL 1 - BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANS 2**

**1 Einleitung 2**
1.1 Anlass und Ziele der Planung 2
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets 2
1.3 Sonstige / Bestehende Wohnbaupotenziale im Innenbereich 3
1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht 3

**2 Städtebauliche Ausgangssituation 7**
2.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets 7
2.2 Verkehrserschließung 7
2.3 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung 7
2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz 7
2.5 Immissionen 8
2.6 Baugrund, Bodenschutz 8

**3 Inhalt des Plans 8**
3.1 Städtebauliches Konzept 8
3.2 Städtebauliche Kennziffern 9
3.3 Bauflächen 10
3.4 Verkehrsflächen 11
3.5 Ver- und Entsorgung 12
3.6 Grünkonzept, Natur und Landschaft 13
3.7 Örtliche Bauvorschriften 15
3.8 Nachrichtliche Übernahmen 17
3.9 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter 18

**4 Wesentliche Auswirkungen der Planung 19**

**5 Rechtsgrundlagen 19**

**TEIL 2 - UMWELTBERICHT 19**

**ANLAGEN**

**1 Städtebauliches Konzept**

# TEIL 1 - BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANS

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Pölchow ist amtsangehörige Gemeinde des Amts Warnow-West im Landkreis Rostock und Teil des Stadt-Umland-Raums Rostock.
In Pölchow leben 937 Menschen (Stand 31.12.2020). Seit dem Zensus 2011 wuchs die Einwohnerzahl der Gemeinde insgesamt um ca. 40. Dabei schwankten Wanderungsgewinne und -verluste. Die Zahl der Lebendgeborenen überstieg in den Jahren seit 2011 jedoch fast durchgehend die Zahl der Sterbefälle[1].

Aufgrund des Einwohnerzuwachses – auch in der Kernstadt Rostock – besteht weiterhin Bedarf für zusätzliche Wohnbauflächen. Dieser Bedarf bedingt sich außerdem durch die sich wandelnden qualitativen und quantitativen Ansprüche am Wohnungsmarkt, sowie durch den Trend zu geringeren Haushaltsgrößen. Angesichts steigender Wohnkosten und des knappen Baulands insb. in der Kernstadt rücken ländliche Gemeinden mit guter Verkehrsanbindung als Wohnstandort weiter in den Fokus von Wohnungssuchenden. Zudem gewinnen Wohnstandorte außerhalb der Kernstädte durch die seit der Pandemie verbreitete Praxis von Homeoffice an Attraktivität.

Um den Bedarf zusätzlichen Wohnraums gerecht zu werden, strebt die Gemeinde die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen an. Um die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen zu können, beschloss die Gemeindevertretung am …….. die Aufstellung eines Bebauungsplans.
Ziel und Zweck der Planung ist die Ermöglichung von Wohnbauvorhaben. Dies ist durch die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete auf Grundlage von § 4 BauNVO vorgesehen. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Als alternatives Planungsinstrument scheidet eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB aus, da die angestrebten Wohnbauvorhaben eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB bedürfen, um nach Art und Maß der Nutzung zulässig zu sein.

### 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst ca. 3,8 ha und befindet sich ca. 300 m östlich des Pölchower Ortskerns. Der Bahnhof Pölchow und die Warnow liegen ca. 1,2 km östlich des Plangebiets, dazwischen befindet sich Wald. Im Geltungsbereich liegen in der Gemarkung Pölchow in der Flur 3 die Flurstücke 161/7; 161/5, sowie Teile des Flurstücks 168 zwischen Flurstück 171/1 und 169 sowie Teile des Flurstücks 160.
Das Plangebiet lässt sich in einen östlichen Teil und einen westlichen Teil untergliedern. Diese beiden Teilflächen sind durch die Verkehrsfläche des Bahnhofswegs miteinander verbunden.

Der östliche Teil wird begrenzt:
- nördlich durch die Wohnbebauung am Bahnhofsweg,

[1] Landesamt für innere Verwaltung (Hg.): Statistische Berichte zum Thema A113 - Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden 2011 bis 2020. Verfügbar <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&-Staat/Bevoelkerung> Aufgerufen am 24.März 2022.

- südlich durch Ackerflächen,
- östlich und westlich durch bestehende Wohnbaugrundstücke.

Der westliche Teil wird begrenzt:
- nördlich durch Ackerflächen,
- südlich durch Ackerflächen,
- östlich und westlich durch bestehende Wohnbaugrundstücke.

## 1.3 Sonstige / Bestehende Wohnbaupotenziale im Innenbereich

Innerhalb des Kernorts der Gemeinde – Pölchow – befinden sich gegenwärtig (Stand März 2023) 6 Grundstücke, auf denen die grundsätzlichen Vorausetzungen für Wohnbauvorhaben im Innenbereich erfüllt werden können[2].
Diese Grundstücke werden gegenwärtig als Hausgärten, Höfe samt privater PKW-Stellplätze, Abstellflächen, Koppeln und Wiesen genutzt. Daher wird eingeschätzt, dass seitens der Grundstückseigentümer kein Interesse besteht, diese Flächen kurzfristig für Wohnbauvorhaben in Anspruch zu nehmen. Es ist ebenfalls nicht bekannt, dass eine dieser Flächen veräußert werden soll. Es wird daher eingeschätzt, dass bis Ende 2025 keine weiteren Wohnbauvorhaben im Innenbereich des Kernorts realisiert werden.

## 1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

***Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V)***

Die Gemeinde Pölchow wird im LEP M-V vom Juni 2016 zum Stadt-Umland-Raum Rostock gezählt. Sie erfüllt keine zentralörtliche Funktion und zählt zum Nahbereich Rostocks. Das Plangebiet wird durch den LEP M-V durch die Darstellung eines Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft, eines Vorbehaltsgebiets Tourismus und eines Vorbehaltsgebiets Trinkwassersicherung überlagert. Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

**Ziel 3.3.3 (2)**
*„Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden. Die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.“*
Dem Ziel wird entsprochen. Mit der Planung wird die Entwicklung von Wohnbauflächen ermöglicht, was der weiteren Entwicklung des Stadt-Umland-Raums als wirtschaftlicher Kernraum zugutekommt. Die Planung erfolgt im Rahmen der durch das Stadt-Umland-Konzept festgehaltenen Abstimmungen.

**Ziel 3.3.3 (3)**
*„Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Die Stadt-Umland-Konzepte sind zumindest in folgenden Handlungsfeldern zu überprüfen und bei Bedarf weiter zu entwickeln:*
*- Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung*

[2] Die Zulässigkeit konkreter Vorhaben ist ungeachtet dieser Einschätzung im Einzelfall zu prüfen.

*- Infrastrukturentwicklung sowie*
*- Freiraumentwicklung. (…)“*
Dem Ziel wird entsprochen. Die Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostocks vom Juni 2018 bildet als Stadt-Umland-Konzept die interkommunale Abstimmung zur Wohnentwicklung. Sie definiert einen Entwicklungsrahmen für die Kommunen bis zum Jahr 2025. Die Planung erfolgt im Rahmen der darin festgehaltenen Abstimmungen.

**Ziel 4.2 (2)**
*„In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken (Z). Ausnahmsweise können abweichende Regelungen in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegt werden.“*
Dem Ziel wird entsprochen. Der Eigenbedarf der Gemeinde ergibt sich insbesondere aus ihrer natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den steigenden Ansprüchen an Wohnflächen und der Haushaltsstruktur. Dies ist im Stadt-Umland-Konzept bereits berücksichtigt. Die Planung erfolgt im Rahmen der darin festgehaltenen Abstimmungen.

**Grundsatz 4.5 (3)**
*„In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.“*
Dem Grundsatz kann entsprochen werden. Die durch die Planung in Anspruch genommenen Flächen werden zum Großteil noch landwirtschaftlich genutzt. Die betroffenen Flächen sind laut der auf dem Umweltkartenportal des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern veröffentlichten Analyse des Bodenpotentials überwiegend sandige Bodenfunktionsbereiche. Nur ein geringer Teil der derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche im Westen des Plangebiets zählt demnach zu dem Bodenfunktionsbereich „Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaß“ [3]. Es wird daher davon ausgegangen, dass die für den landwirtschaftlichen Ertrag relevante Bodenwertzahl auf den von der Planung betroffenen Flächen nur gering ist. Im Zuge des Planverfahrens wird geprüft, ob weitere landwirtschaftliche Belange im Sinne des Grundsatzes ggf. gegen die angestrebte Nutzungsänderung der Flächen stehen.
Landwirtschaftliche Belange stehen bei der Planung in Abwägung mit dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung. Angesichts der Lage des Plangebiets – teilweise von drei Seiten vom Siedlungsbereich begrenzt, teilweise zwischen zwei Siedlungsrändern gelegen – sind die betroffenen Flächen sehr gut für angestrebte Wohnungsbauvorhaben geeignet. Hinzu kommt die gute Erschließbarkeit der Flächen über den anliegenden Bahnhofsweg sowie den nahegelegenen Bahnhof Pölchow.

**Grundsatz 4.6 (4)**
*„In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“*
Die Ziele der Planung stehen den Belangen des Tourismus und der Erholung nicht entgegen. Dem Grundsatz kann somit entsprochen werden.

[3] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg Vorpommern (Hg.): Kartenportal Umwelt. Bodenfunktionsbereiche, Erstaufnahme 1993, letzte Änderung 1996. Verfügbar: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script> Aufgerufen 23. März 2022.

**Grundsatz 7.2 (2)**
*„In Vorbehaltsgebieten Trinkwassersicherung soll dem Ressourcenschutz Trinkwasser ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden“*
Die Ziele der Planung stehen den Belangen der Trinkwassersicherung nicht entgegen. Im Laufe des Verfahrens wird geprüft, ob bzw. welche Maßnahmen zum Schutz des Trinkwassers getroffen werden müssen. Dem Grundsatz kann entsprochen werden.

## ***Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock 2011 (RREP MMR)***

Das RREP MMR von August 2011 konkretisiert die Vorgaben des LEP V-P. Die Gemeinde ist demnach Teil des Stadt-Umland-Raums Rostock und Gemeinde des Nahbereichs des Oberzentrums Rostock. Sie liegt außerdem innerhalb einer Siedlungsachse zwischen Rostock und Schwaan. Das Plangebiet ist außerdem als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gekennzeichnet. Das RREP MMR wird derzeit erneuert; ggf. ergänzende oder geänderte Plansätze, die die Planung betreffen, werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

**Ziel 3.1.2 (3)**
*„Außerhalb des Oberzentrums Rostock ist im Stadt-Umland-Raum Rostock eine weitere Wohnbauflächenentwicklung über den kommunalen Eigenbedarf hinaus nur durch interkommunale Abstimmungen zulässig.“*
Dem Ziel wird entsprochen. Die durch den Bebauungsplan angestrebte Wohnbauflächenentwicklung erfolgt im Rahmen der durch das Stadt-Umland-Konzept getroffenen Abstimmungen.

**Grundsatz 4.1 (4)**
*„Im Verlauf der Siedlungsachsen soll die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Schienenstrecken und Hauptverkehrsstraßen ausgerichtet werden. Bei einer Neuausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen sollen diese vorrangig in den Einzugsbereichen der Haltepunkte des Schienenverkehrs angeordnet werden.“*
Dem Grundsatz wird entsprochen. Die Lage des Plangebiets bildet die durch die Siedlungsachse angestrebte kurze Anbindung an die Straße nach Rostock und nach Schwaan sehr gut ab. Der Bahnhof Pölchow befindet sich ebenfalls in geringer Entfernung.

**Grundsatz 3.1.4 (1)**
*„In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden.“*
Dem Grundsatz kann entsprochen werden. Die durch die Planung in Anspruch genommenen Flächen werden zum Großteil noch landwirtschaftlich genutzt. Die betroffenen Flächen sind laut der auf dem Umweltkartenportal des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern veröffentlichten Analyse des Bodenpotentials überwiegend sandige Bodenfunktionsbereiche. Nur ein geringer Teil der derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche im Westen des Plangebiets zählt

demnach zu dem Bodenfunktionsbereich „Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaß“[4]. Es wird daher davon ausgegangen, dass die für den landwirtschaftlichen Ertrag relevante Bodenwertzahl auf den von der Planung betroffenen Flächen nur gering ist. Im Zuge des Planverfahrens wird geprüft, ob weitere landwirtschaftliche Belange im Sinne des Grundsatzes ggf. gegen die angestrebte Nutzungsänderung der Flächen stehen.
Landwirtschaftliche Belange stehen bei der Planung in Abwägung mit dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung.

### ***Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen Rostock - Fortschreibung Juni 2018***

Die Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock vom Juni 2018 bildet Ergebnis und Arbeitsgrundlage interkommunaler Abstimmungen zwischen der Stadt Rostock und den Gemeinden des Stadt-Umland-Raums. Im Kapitel II.A.1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 benennt er Leitlinien zur Wohnentwicklung.
Vorrangig wird die Sicherung der Wohnflächenentwicklung in der Kernstadt und an ausgewählten Standorten im Stadt-Umland-Raum bei gleichzeitiger Sicherung der gemeindlichen Eigenentwicklung in allen Teilräumen des Stadt-Umland-Raums genannt. Für die Gemeinde Pölchow ist demnach ein einwohnerbezogenes Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ von ca. 16 Wohneinheiten vorgesehen. Neue Planvorhaben sollen auf die Siedlungsachsen gemäß RREP MMR ausgerichtet sein. Laut Auskunft des Amts für Kreisentwicklung, Landkreis Rostock wurden in der Gemeinde Pölchow bereits 6 Wohneinheiten des Entwicklungskontingents realisiert.
Es ist möglich, die Differenz zu den gemäß Entwicklungsrahmen zulässigen Wohneinheiten in einem zweiten Bauabschnitt nach 2025 zu realisieren. Die hierfür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen könnten zu diesem Zweck abschnittsweise vollendet werden. Im Zuge der Planung kann den Leitlinien des Entwicklungsrahmens somit entsprochen werden.

### ***Flächennutzungsplan***

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.
Im seit April 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pölchow wird das Plangebiet bis auf die Verkehrsfläche des Bahnhofswegs von Flächen für die Landwirtschaft überlagert.
Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitgleich mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans im Parallelverfahren. Die Flächendarstellung soll dabei weitestgehend hin zu einer Wohnbaufläche wechseln. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprechen.

[4] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklanburg Vorpommern (Hg.): Kartenportal Umwelt. Bodenfunktionsbereiche, Erstaufnahme 1993, letzte Änderung 1996. Verfügbar: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script> Aufgerufen 23. März 2022.

# 2 Städtebauliche Ausgangssituation

## 2.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet wird auf einer Teilfläche im Westen bereits durch Wohnbebauung genutzt. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist Grünland bzw. landwirtschaftlich genutzt. Es wird durch eine Gemeindestraße erschlossen.

## 2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße zum Bahnhof Pölchow verkehrlich erschlossen. Die kürzeste Verbindung zum Bundesfernstraßennetz besteht über die Landesstraße L 132a zur Autobahn A 20. Außerdem ist das Plangebiet an den regionalen ÖPNV angebunden. In 1,2 km Entfernung befindet sich der Bahnhof Pölchow, hier verkehren Züge der Linie S2 auf der Strecke Warnemünde – Güstrow. Ca. einen halben Kilometer in westliche Richtung liegt die Bushaltestelle *Pölchow Ort*, welche von den Linien 106 (Rostock - Ziesendorf - Groß Bölkow - Hohen Luckow – Satow) und 137 (Papendorf - Ziesendorf - Groß Schwaß - Kritzmow – Rostock) bedient wird.

## 2.3 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung

Auskünfte über bestehende Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung bei den einschlägigen Ver- und Entsorgungsträgern eingeholt. Im Westen des Plangebiets befindet sich eine Gasleitung mit einer Nennweite von 300 mm.

## 2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz

Etwa 1,2 km östlich des Plangebiets befindet sich ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB): DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“. Entlang der Warnow befindet sich weiterhin das europäische Vogelschutzgebiet: DE2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“. Ein Teil dieses Vogelschutzgebiets erstreckt sich in Richtung des Plangebiets, wobei eine Entfernung von ca. 340 m nicht unterschritten wird.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen Zugriffsverbote in Form von Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverboten. Im Zuge der Planung wird daher ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der geeignete Maßnahmen für die ggf. von der Planung betroffenen Arten benennt.

Gemäß Geodatenviewer GAIA-MV wird der westliche Teil des Plangebiets als *„gering bis mittel*“ bewerteter Landschaftsbildraum eingeschätzt, der östliche Teil hingegen als *„sehr hoch“*.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets der Kategorie III OW.

## 2.5 Immissionen

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Metallbauunternehmen, von dem Schallimmissionen ausgehen können. Es befindet sich in ca. 300 m Entfernung von der nächstgelegenen potenziellen Wohnbaufläche innerhalb des Plangebiets. Angesichts dieser Entfernung wird davon ausgegangen, dass die im Plangebiet auftretenden Immissionen von Gewerbelärm kein beeinträchtigendes Maß im Sinne des Immissions-Schutzrechts erreichen werden.
Weitere auf das Plangebiet einwirkende Immissionen, die einer Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets auf Grundlage von § 4 BauNVO entgegenstehen könnten, sind nicht abzusehen.

## 2.6 Baugrund, Bodenschutz

Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Baugrunds wurde im Vorfeld eine Baugrundvoruntersuchung durchgeführt[5].
Demnach werden für Erdarbeiten mit bis zu einer Aushubtiefe von 2 m überwiegend noch keine Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Eine Ausnahme bildet hier der am tiefsten gelegenen Bereich im Südosten des Plangebiets. Hier werden vorausichtlich Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Diese könnten laut Baugrundvoruntersuchung in offener Bauweise ausgeführt werden (Baugrubendränung, Pumpensumpf).
Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch die Baugrundvoruntersuchung ebenfalls untersucht. Diese ist im Plangebiet nur eingeschränkt gegeben. Lediglich zwei Bereiche am nördlichen und südlichen Rand des Plangebiets (um die Sondierungsstellen BS 05 und BS 08) weisen in tieferen Schichten geeignete Durchlässigkeitsbeiwerte auf. Hier schließt die Baugrundvoruntersuchung die Möglichkeit einer teilweisen Versickerung nach Durchtreufung der schwer durchlässigen Schichten nicht aus.

# 3 Inhalt des Plans

## 3.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Orts Pölchow und schließt an bestehende Bauflächen an. Die vorgesehene Wohnbebauung gliedert sich in ein östliches und ein westliches Teilgebiet, von denen eines nördlich und das andere südlich des Bahnhofswegs liegt. In beiden Teilgebieten ist eine lockere Bebauung vorgesehen.
Das östliche Teilgebiet umfasst sechs Baugrundstücke mit Flächen zwischen ca. 1500 m² und ca. 1700 m², welche sich in Nord-Süd-Richtung erstrecken. Diese Größen ergeben sich aus den vergleichsweise tiefen Grundstückszuschnitten. Es ist vorgesehen, die straßenabgewandten Grundstücksteile nicht zu überbauen. Die Erschließung ist durch eine einfache Zufahrtsstraße (Sackgasse mit Wendehammer) vorgesehen.
Die Baugrundstücke im westlichen Teilgebiet werden durch geschwungene Zufahrtsstraßen erschlossen. Mittig ist eine Wendeanlage vorgesehen, die von vier Gebäudekanten und einem Spielplatz (ca. 700 m²) eingerahmt wird. Die baulichen Anlagen sollen hier so angeordnet werden, dass räumlich ein Wohngebiets-Platz entstehen soll. Es sind überwiegend Einfamilienhäuser vorgesehen. Als Auftakt des Plangebiets sind im westlichen Bereich zwei Doppelhäuser vorgesehen. Innerhalb des Plangebiets

[5] IBURO 2022: Dokumentation der Erkundungsergebnisse und Bewertung der Versickerungseignung. Rostock.

befindet sich außerdem ein ehemaliges Bunkergebäude, welches nach Möglichkeit als kleines Mehrfamilienhaus oder als Gemeinschaftswohnanlage aus- bzw. umgebaut werden soll (mit in etwa 3 bis 5 Wohnungen).
Um sensibel auf das Landschaftsbild zu reagieren, sollen die Gebäude mit einem Vollgeschoss mit ggf. bis zu einem zusätzlichem Hanggeschoss angeführt werden. Die vorgesehenen Satteldächer sind weitestgehend längs zum Straßenverlauf ausgerichtet, um die längsbetonte Raumwirkung zu unterstützen.
Nördlich werden die Grundstücke durch eine Wiese mit lockeren Strauchgruppen begrenzt, die die Aussicht in die freie Landschaft ermöglichen. Im Südosten des westlichen Teilgebiets befindet sich ein geschütztes Biotop. Die bestehenden Pflanzungen auf den Grünflächen im Nordosten und Nordwesten des Teilgebiets sollen ergänzt werden.

## 3.2 Städtebauliche Kennziffern

Für den Geltungsbereich ergibt sich die unten stehende Flächenbilanz (Tab. 1). Die Flächen wurden graphisch ermittelt.

| BauGB | Flächenart | Fläche | Flächenart | Fläche |
|---|---|---|---|---|
| | Gesamtfläche | 67,23 ha | | |
| § 9 (1) 1 | Bauflächen | 64,43 ha | Allgemeines Wohngebiet (WA) | 64,43 ha |
| § 9 (1) 11 | Verkehrsflächen | 0,79 ha | Straßenverkehrsflächen<br><br>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:<br>- Geh- und Radweg<br>- Verkehrsberuhigter Bereich | 0,54 ha<br><br><br><br>0,02 ha<br>0,23 ha |
| § 9 (1) 15 | Grünflächen | 2,23 ha | Private Grünfläche, Zweckbestimmung:<br>„Vor- und Hausgärten“<br><br>Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung:<br>• „Straßenbegleitgrün“<br>• „Spielplatz“<br>Ausgleichsflächen öffentlich:<br>• AF 1 / Grünland, extensiv mit Strauchgruppen<br>• AF 2 / Grünland, extensiv mit Hecken<br>Gesetzlich geschütztes Biotop | <br>0,63 ha<br><br><br>0,26 ha<br>0,07 ha<br><br>0,30 ha<br><br>0,51 ha<br>0,23 ha |
| § 9 (1) 12 | Versorgungsflächen | 0,01 ha | Fläche für Anlagen, die der Löschwasserversorgung dienen | 0,01 ha |

Tab. 1: Flächenbilanz

## 3.3 Bauflächen

**Art der baulichen Nutzung**

In der Planzeichnung wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Seine Gliederung in die Teilbaugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 erfolgt zur räumlichen Bestimmung anderer Festsetzungen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; ihr Gebietscharakter wird durch das Wohnen bestimmt. Die Festsetzung einer anderen Nutzungsart bzw. eines anderen Baugebiets gemäß BauNVO wäre nicht zweckmäßig.
Im zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Gemäß § 13 BauNVO sind außerdem die Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.
Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Anlagen für Verwaltung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen. Tankstellen sind aufgrund der mit ihnen einhergehenden Konfliktsituationen (Immissionskonflikte durch Gerüche, Licht usw.) als unzulässig festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen werden aufgrund der angestrebten Entwicklung als Wohnbaustandort als unpassend eingeschätzt.

**Maß der baulichen Nutzung**

In Bearbeitung: Die Höhenfestsetzungen werden im weiteren Verfahren geprüft. Bei Bedarf können ergänzende Regelungen oder Öffnungsklauseln getroffen werden, insbesondere um eine städtebaulich angemessene Reaktion auf den Geländeverlauf zu sichern.
Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung durch die Festsetzung der Grundfläche (GR), der Traufhöhe und der Firsthöhe jeweils als Höchstmaß geregelt. Außerdem wird das Maß zwischen der unteren Schnittlinie der Außenwand mit dem Erdreich und der jeweiligen Traufhöhe als Maximalwert festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauNVO.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wurde gewählt, um eine bauliche Nutzung entsprechend des städtebaulichen Konzepts zu erwirken. Gleichzeitig soll ein städtebaulich sinnvoller Rahmen für individuelle bauliche Gestaltungen eröffnet werden.

Die zulässige Grundfläche (GR) ist für die Bebauung spezifisch für einzelne Baufenster bestimmt. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere, um einen größeren Anteil unbebauter Flächen innerhalb des Plangebiets zu erwirken. Dadurch wird der Charakter eines durchgrünten Wohngebiets in Dorfrandlage unterstrichen. Dem gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird damit Rechnung getragen.

Die zulässige Höhe der baulichen Nutzung ist als Gebäudehöhe in Form von maximaler Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Aufgrund des bewegten Geländes erfolgt die Festsetzung spezifisch für einzelne Baufenster (BF 1 bis BF 25 in der Planzeichnung). Im Umgang mit dem vorhandenen Landschaftsbild und der umliegenden Bebauung soll so eine sensible städtebauliche Gestaltung und Höhenentwicklung zugelassen werden. Durch textliche Festsetzung wird jeweils klargestellt, wie Trauf- und Firsthöhe im Sinne der Festsetzung definiert sind.

Aufgrund des bewegten Geländes sollen Gebäude teils in den Hang „hineingebaut“ werden. Damit sind Gebäude mit Hanggeschoss möglich. Um das Maß der baulichen Nutzung auch für Gebäude mit Hanggeschoss auf ein städtebaulich sinnvolles Maß zu begrenzen, wurde außerdem folgende Festsetzung aufgenommen:
„Das Maß zwischen der unteren Schnittlinie der Außenwand mit dem Erdreich (tatsächliche Geländehöhe einschließlich zulässiger Veränderung) und der jeweiligen Traufhöhe darf 5,50 m nicht überschreiten.“

Zur Bestimmung der getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO das Höhenniveau NHN DHNN 2016 als Bezugshöhe („Bezugshöhe B“) festgesetzt.

**Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Regelung der offenen Bauweise mit Einzelhäusern und zwei Doppelhäusern, welche auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt ist, wird für die bauliche Nutzung gemäß dem städtebaulichen Konzept als zweckdienlich angesehen.

Die auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sollen die angestrebte Wohnbebauung im Sinne einer aufgelockerten Struktur ermöglichen. Die Festsetzung basiert auf dem städtebaulichen Konzept. Durch textliche Festsetzung ist bestimmt, dass ein Hervortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus für eine Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal 4,0 m Länge einmal je Gebäude zulässig ist. Diese Bestimmung wurde auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO im Teil B – Text getroffen, um einen städtebaulich angemessenen Rahmen für individuelle bauliche Ergänzungen bzw. Gestaltungen zu eröffnen.

**Von Bebauung freizuhaltende Fläche**

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB trifft der Plan die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche. Von dieser Festsetzung sind die zur Erschließung erforderlichen Anlagen, Wege und Zufahrten regelmäßig ausgenommen. Die Festsetzung wurde getroffen, um den Schutzanforderungen einer bestehenden Ferngasleitung zu entsprechen, die sich in unmittelbarer Nähe der Fläche befindet. Sie dient damit der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Festsetzung wurde aus der für diese Fläche bisher rechtswirksamen Innenbereichssatzung in den Bebauungsplan übertragen.

## 3.4 Verkehrsflächen

Für jedes bebaute Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,5 m zulässig. Mit dieser Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB soll einer übermäßigen Versiegelung der Grundstücksflächen durch Zufahrten entgegengewirkt werden. Im Weiteren soll diese Festsetzung der Ortsbildpflege dienen.

Um die verkehrliche Erschließung des Plangebiets zu sichern, trifft der Plan zeichnerische Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Geh- und Radweg“. Diese Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Auf den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ soll sich ein verkehrlich ruhiger Charakter entfalten. Die bauliche Ausgestaltung in Form einer Mischverkehrsfläche oder shared space ist möglich. Eine Trennung der Verkehrsarten ist nicht notwendig. Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ sollen durch den Ziel-, Quell- und Durchgangsverkehr von Fußgängern bzw. Fahrradfahrern geprägt werden. Neben der unmittelbaren Erschließung wird diese Festsetzung auch mit einer kurzen Durchwegbarkeit des Plangebiets begründet.

In der Planzeichnung sind zwei Bereiche gekennzeichnet, in denen keine Ein- und Ausfahrt zulässig ist. Die beiden Bereiche weisen ein besonders steiles Gefälle auf, so dass Ein- und Ausfahrten nur mit großen Eingriffen in den Boden möglich wären, die vermieden werden sollen. Außerdem werden die jeweiligen Ein- bzw. Ausfahrten im Bereich einer räumlichen Aufweitung (gewissermaßen als Platzsituation) konzentriert, was städtebaulich gewünscht ist.

## 3.5 Ver- und Entsorgung

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben (einschließlich Straßenplanungen) und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich.
Im Bereich des Bahnhofswegs sowie im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich Elektrizitätsleitungen und voraussichtlich auch Leitungsverläufe anderer Medien, an die zur Sicherung der stadttechnischen Erschließung ggf. angeschlossen werden kann. Anfragen zu Anlagen und Leitungsbeständen werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung bei den einschlägig bekannten Leitungsträgern angefragt.
Im Stand zum Vorentwurf ist bisher nur die Lage der bestehenden Gasleitung (Nennweite von 300 mm) eingetragen.

**Löschwasserversorgung**

Für die Versorgung des Plangebiets ist ausreichend Löschwasser bereitzustellen. Der Bedarf an Löschwasser bemisst sich gemäß § 6 Absatz 1 erste Wassersicherstellungsverordnung (1. WasSV) auf einen Zeitraum von 5 Stunden und richtet sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung. Anzuwenden ist im Weiteren für ausgewiesene Bebauungsgebiete das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW). Für den Grundschutz sind demnach 48 m³/h für 2 Stunden bereitzustellen.
Für die Bereitstellung des nötigen Löschwassers ist im Bereich des ehemaligen Bunkers auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine Fläche für Anlagen, die der Löschwasserversorgung dienen festgesetzt. Vorgesehen ist, dass hier eine Löschwasserzisterne errichtet wird. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung soll geklärt werden, ob die Bemessung der bisher dafür vorgesehenen Fläche dafür ausreicht.

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Niederschlagswasser gilt entsprechend § 55 WHG als Abwasser. Demnach ist das anfallende Regenwasser getrennt vom häuslichen Schmutzwasser zu sammeln und entweder zu versickern, zu verrieseln oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. In diesem Sinne soll das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden, soweit es die Versickerungsfähigkeit des Bodens zulässt.

Auf bestimmten Grundstücken ist die nötige Versickerungsfähigkeit ggf. nicht gegeben. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung soll daher geklärt werden, ob anfallendes Niederschlagswasser je nach Lage im Plangebiet in einer Sickermulde oder ggf. in die vorgesehene Löschwasserzisterne geleitet werden kann. Ggf. ist auch die Ableitung über das auszubauende öffentliche Leitungsnetz möglich. Bei der Ableitung des Niederschlagswassers ist der Höhenunterschied innerhalb des Plangebiets zu beachten.
Im nordöstlichen Bereich des westlichen Teilgebiets ist in der Planzeichnung eine Fläche mit der Bezeichnung „Sickermulden / Retentionsraum für Niederschlagswasser“ ohne Normcharakter dargestellt. Diese vergleichsweise tief gelegene Fläche befindet sich in der Nähe der Sondierungsstelle BS 05, für die ggf. eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Die Darstellung wurde in die Planung aufgenommen, um insb. die Erschließungsplanung auf diese Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung aufmerksam zu machen.

**Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle wird gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Rostock (Abfallentsorgungssatzung) in der zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Fassung durch den Landkreis Rostock, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge kann im Rahmen der Planung gewährleistet werden.

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Um die bestehende Gasleitung (Nennweite von 300 mm) zu sichern, wurde für sie die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in den Plan aufgenommen („L 1“ und „GFL 1“). Die Festsetzung wurde entsprechend aus der bisher rechtswirksamen Innenbereichssatzung in den Plan übertragen.
Um die Erschließung der geplanten Baugrundstücke zu sichern, sind die vorgesehenen Verkehrsberuhigten Bereiche sowie der Fuß- und Radweg ebenso mit einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche („GFL 2“) überlagert.

## 3.6 Grünkonzept, Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Planung vorbereitet werden.
Die Planung sieht die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche für Wohnbauvorhaben vor. Diese Inanspruchnahme erfolgt im Anschluss an bereits bebaute Siedlungsstrukturen. Durch die naheliegende Anschlussmöglichkeit an den Bahnhofsweg und die Nähe zur weiteren bestehenden Infrastruktur ist das Plangebiet außerdem geeignet, um eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu vermeiden.
Das städtebauliche Konzept sieht ein durchgrüntes Siedlungsbild vor. Hierfür trifft die Planung grünordnerische Festsetzungen, die im Folgenden begründet werden.

**Grünflächen**

Innerhalb des Plangebiets sind private und öffentliche Grünflächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzungen dienen im Allgemeinen der Wohnortnahen Versorgung mit Grün- und Freiraum.

Private Grünflächen, die mit der Zweckbestimmung **„Garten, Wiese“** festgesetzt sind, sollen überwiegend zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt werden. Gartentypische Anlagen, die nicht im Widerspruch zum Grüncharakter stehen, sind hier zulässig.
Alle weiteren Grünflächen sind als öffentlich festgesetzt. Im westlichen Teilgebiet in zentraler Lage ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung **„Spielplatz“** festgesetzt. Hier soll ein entsprechendes Nutzungsangebot für Kinder gewährleistet werden. Ihre räumliche Positionierung erfolgt insbesondere aus Überlegungen zu kurzen Wegen innerhalb des Plangebiets, aber auch zum umliegenden Siedlungsbereich. Die typischen Spielgeräte und sonstigen Anlagen auf Spielplätzen sind hier zulässig.
Im Bereich des Bahnhofswegs sind einige Grünflächen mit der Zweckbestimmung **„Straßenbegleitgrün“** festgesetzt. Die Flächen sollen hier insb. eine gliedernde Funktion als „Grünes Band“ parallel zum Straßenverlauf entfalten.
Am Rand der Baugebiete sollen einige Flächen als extensiv genutztes Grünland angelegt werden, die durch einzelne Pflanzungen offen strukturiert werden sollen. Hierfür wurden Grünflächen mit der Zweckbestimmung **„Ausgleichsfläche AF 1: Grünland, extensiv mit Strauchgruppen“** festgesetzt. Die Anlage schmaler Wege in wassergebundener Bauweise ist hier zweckmäßig. Im westlichen Teil des Plangebiets soll das extensive Grünland mit Heckenpflanzungen strukturiert werden. Hier sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung **„Ausgleichsfläche AF 2: Grünland, extensiv mit Hecken“** festgesetzt. Im Vergleich zum extensiven Grünland mit Strauchgruppen kann somit eine dichtere Bepflanzung entstehen. Auf diese Weise soll eine räumliche Gliederung zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung erzeugt werden.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch die Planung werden artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich (im Folgenden auch zusammengefasst als „Ausgleich“ bezeichnet). Die einzelnen Maßnahmen und die sich an sie stellenden fachlichen Kriterien sind im Umweltbericht und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausgeführt.
Für die zum Ausgleich vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangebiets (AF 1 und AF 2) wurden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB textliche Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Sie wurden getroffen, um die Flächen für die erforderlichen natur- bzw. artenschutzrechtlichen Ersatz- bzw. Ausgleichmaßnahmen städtebaurechtlich zu sichern. Außerdem wird der auf den betreffenden Flächen angestrebte naturnahe und ruhige Charakter durch die festgesetzten Maßnahmen untermauert.

**Zuordnungsfestsetzung**

Die auf den zeichnerisch festgesetzten Grünflächen zu realisierenden Ausgleichmaßnahmen werden dem Bebauungsplan als Ausgleich zugeordnet. Außerdem werden dem Bebauungsplan im Weiteren Verfahren bei Bedarf weitere Maßnahmen zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB.

**Schutzgebiete bzw. -objekte im Sinne des Naturschutzrechts**

Gesetzlich geschützte Biotope sind in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ auf Grundlage von § 9 Abs. 6

BauGB nachrichtlich übernommen, um auf ihren gesetzlichen Schutzstatus und die damit gebotene Rücksicht aufmerksam zu machen.

## 3.7 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Rechtsgrundlage für dieses Handeln ist durch § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) gegeben. Im Zuge der Planaufstellung geschieht dies in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.
Die in der Planzeichnung und im Text – Teil B enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sollen einen Gestaltungsrahmen abstecken, der gestalterische Qualitäten im Sinne des städtebaulichen Konzepts im Sinne einer landschafts- und ortstypischen Siedlungsstruktur sichern soll. Gleichermaßen soll ein sensibles Einfügen in den umgebenden Landschaftsraum gewährleistet werden. Es wurden folgende örtliche Bauvorschriften aufgenommen:

***Dachform und -neigung***
Dächer von Hauptgebäuden sind in der gemäß Planzeichnung angegebenen Dachform und -neigung auszuführen. Vom jeweils angegebenen Neigungswinkel darf dabei um bis zu 3° abgewichen werden. Garagen und sonstige Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 10 m² sind in der Dachform Flachdach auszuführen.
Andere Dachformen sind nicht vorgesehen, da sie nicht dem typischen Siedlungsbild in Pölchow entsprechen. Die Dachneigung ist für Satteldächer im östlichen Teil des Plangebiets mit 45° festgesetzt, da dies der Dachneigung der umgebenden Bebauung entspricht. Der durch diese Dachform und -neigung geprägte Raum soll sich hier fortsetzen. Im westlichen Teil des Plangebiets soll sich ein eigenes Gepräge entfalten. Hier ist unter Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild eine flachere Dachneigung von 30° vorgesehen. Die Zulässigkeit der Abweichung um bis zu 3° wurde aufgenommen, um einen städtebaulich angemessenen Rahmen für individuelle bauliche Gestaltungen zu ermöglichen.
Garagen und sonstige Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 10 m² sollen sich auch mit ihrer Dachform gestalterisch unterordnen. Für sie ist daher die Dachform des Flachdachs verbindlich festgesetzt.

***Dachform bestehender Gebäude***
Abweichend von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 („Dachform und -neigung“) gilt für die in der Planzeichnung als "bestehendes Wohnhaus" und "ehem. Bunker" bezeichneten Gebäude Folgendes: Bei Nutzungsänderungen und Umbaumaßnahmen sind zusätzlich zu der hier sonst zulässigen Dachform auch die bestehende Dachform des Flachdachs zulässig.
Diese örtliche Bauvorschrift wurde aufgenommen, um die Dachform der beiden genannten Bestandgebäude weiterhin als allgemein zulässig zu behalten.

***Zulässige Firstrichtung***
Die Planzeichnung enthält örtliche Bauvorschriften zur zulässigen Firstrichtung. Diese beziehen sich auf die Firstrichtung von Hauptdächern. Die Bauvorschriften wurden im Sinne des Städtebaulichen Konzepts längs zum Straßenverlauf vorgenommen, um die längsbetonte Raumwirkung zu unterstützen. Ausnahmen bilden hier einzelne querstehende Gebäude, die bestimmte Straßenräume definieren sollen.

***Dacheindeckungen***
Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist bei Steildächern nur in roten bis braunen bzw. gelben bis braunen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Eindeckungen mit

nachwachsenden Rohstoffen, bspw. als Reetdach, sind zulässig. Photovoltaikanlagen und Vegetation auf Dächern sind zulässig.
Die Begrenzung der Farbtöne wurde in Anpassung an das gegenwärtig bestehende und für Pölchow typische Farbspektrum von Dacheindeckungen vorgenommen. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, da sie für das Siedlungsbild in einem Wohngebiet unpassend sind und das Landschaftsbild stören können.

***Vegetation an Gebäuden***
Dächer von Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind mit Vegetation als Gründach anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten, Gewächshäuser und sonstige Nebenanlagen mit einer Grundfläche von bis zu 10 m². Für Satteldächer ist die Ausführung mit Vegetation als Gründach zulässig. Dächer von Garagen und sonstigen Nebenanlagen, die mindestens 10 m² Grundfläche überdecken, sollen mit Vegetation als „Gründach“ angelegt werden.
Grün angemalte Dächer gelten in diesem Sinne nicht als Gründach. Diese örtliche Bauvorschrift ist Teil der Planung, um die Entwicklung eines ein durchgrünten Siedlungsbilds zu unterstützen. Außerdem sollen sich flächengrößere Nebenanlagen somit gestalterisch besser an unbebaute (vegetative) Grundstücksteile angliedern. Dass Satteldächer ebenfalls als Gründächer zulässig sind, wurde klarstellend ergänzt.

Mindestens 30 % der Wandflächen sind durch Vegetation zu begrünen. Als Wandflächen gelten die Teile der Fassade, die keine Fenster sind. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Diese örtliche Bauvorschrift ist Teil der Planung, um die Entwicklung eines durchgrünten Siedlungsbilds zu unterstützen.

***Fassaden***
Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen, da sie das Landschaftsbild im Allgemeinen und das Siedlungsbild in einem Wohngebiet im Besonderen wesentlich stören.

***Werbeanlagen***
Werbeanlagen stören das Siedlungsbild, besonders im ländlichen Raum. Sie sollen daher durch folgende örtliche Bauvorschrift auf ein akzeptables Maß begrenzt werden:
„Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.“

***Einfriedungen***
Einfriedungen von bebauten Grundstücken sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur als Laubholzhecke oder als Laubholzhecke mit auf der straßenabgewandten Seite begleitendem offenem Zaun zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf hier nicht mehr als 1,20 m betragen. Zäune mit Sichtschutzstreifen aus Kunststoff sowie Gabionen sind als Einfriedung überall unzulässig. Diese Bauvorschrift wurde zur Betonung des grünen Gebietscharakters und zur Ortsbildpflege getroffen.

***Geländeveränderungen, Hangausgleich***
Die Eigenart des Plangebiets zeichnet sich durch ein bewegtes Gelände mit teilweise recht steiler Hangneigung aus. Geländeveränderungen, bspw. als Einebnung, sollen begrenzt werden, um den charakteristischen natürlichen Geländeverlauf weitestgehend zu erhalten.

Um höhenmäßige Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs überhaupt bestimmen zu können, wird durch folgende örtliche Bauvorschrift zunächst ein Höhenbezug definiert:
„Die Geländehöhe (***„Bezugshöhe G“***) ist durch den gleichmäßigen Höhenverlauf zwischen den in der Planzeichnung abgebildeten Höhen-Punkten bestimmt.“
Die in der Planzeichnung abgebildeten Höhen-Punkte entstammen einer Lage- und Höhenvermessung des Vermessungsbüro Möbius von Februar 2022. Das relativ engmaschige Netz dieser Höhen-Punkte bildet das natürliche Gelände ab. Die Höhen bestimmter Lagen zwischen den Höhen-Punkten können aus den benachbarten Höhen-Punkten mathematisch bestimmt werden. Dabei ist von einem linearen Höhenverlauf zwischen den Höhen-Punkten auszugehen. Damit stellt die „Bezugshöhe G“ eine Abstraktion des natürlichen Geländes dar.

Zur Begrenzung von Geländeveränderungen wird durch folgende örtliche Bauvorschrift ein Höchstmaß definiert:
„Dauerhafte Veränderungen des Geländes dürfen von der Bezugshöhe G um bis zu 0,50 m abweichen, wenn diese abgeböscht werden. Dieses Maß darf für dauerhafte Abgrabungen, die der Errichtung, dem Umbau, oder der Umnutzung eines Hauptgebäudes dienlich sind, überschritten werden. Dauerhafte Abgrabungen für Erschließungsanlagen und zur einseitigen Freilegung des ehemaligen Bunkers zählen entsprechend zu den gemäß Satz 2 zulässigen Geländeveränderungen.“
Die im Satz 1 dieser örtlichen Bauvorschrift enthaltene Bedingung begründet sich darin, dass sich ein abgeböschter Hangausgleich sensibler ins Siedlungs- und Landschaftsbild einfügt. Die Notwendigkeit einer Abböschung entfällt jedoch, wenn der Hangausgleich durch ein in den Hang „hineingebautes“ Gebäude erfolgt. Die in Satz 2 und Satz 3 formulierte Öffnungsklausel soll sicherstellen, dass angestrebte Wohnbauvorhaben realisiert werden können. Zusätzliche Öffnungen bspw. für Nebenanlagen werden mit Hinblick auf das Siedlungs- und Landschaftsbild als nicht zielführend angesehen.

***Geldbuße bei Ordnungswidrigkeiten***
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.
Die Vorschrift wurde nachrichtlich übernommen, um zur Einhaltung der vorstehenden örtlichen Bauvorschriften anzuhalten.

## 3.8 Nachrichtliche Übernahmen

Diese nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung und im Teil B - Text wurden aufgenommen, um auf bedeutende Themen für die Erschließung aufmerksam zu machen bzw. weil sie wichtige rechtliche Anforderungen berücksichtigen.

***Gesetzlich geschützte Biotope***
Biotopflächen, die unter dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 20 NatSchAG M-V fallen, wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

***Gesetzlich geschützte Bäume***
Bäume, die unter dem gesetzlichen Baumschutz gem. § 20 NatSchAG M-V fallen, wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

***Wurzelschutzbereiche***
Die Wurzelschutzbereiche der gesetzlich geschützten Bäume wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## 3.9 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter

Zur Orientierung und Verortung anderer zum Verständnis der Planung wesentlicher Sachverhalte sind folgende weitere Darstellungen in der Planzeichnung enthalten:

***Bestehende Versorgungsleitungen***
Ihre Darstellung bleibt ohne Normcharakter. Ihre Lage ist teilweise aufgrund ungenauer Bestandspläne unsicher. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Trägern bzw. deren Genehmigungen erforderlich.

***Mögliche Gebäudeanordnung, Grundstücksteilung und Beschriftung möglicher baulicher Nutzung***
Der in der Planzeichnung abgebildete Vorschlag der Grundstücksteilung und die in der Planzeichnung abgebildete mögliche Gebäudeanordnung sollen die angestrebte städtebauliche Lösung verdeutlichen. Gleiches gilt für die kursiven Schriftzüge möglicher baulicher Nutzungen. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter.

***Abgrenzung möglicher Bauabschnitte***
In der Planzeichnung ist die Abgrenzung von zwei möglichen Bauabschnitten dargestellt. Diese Darstellung soll die Möglichkeit einer phasenweisen Realisierung der Bebauung verdeutlichen, sie ist ohne Normcharakter.

***Abgrenzung der überlappenden Innenbereichssatzung***
In der Planzeichnung ist die Abgrenzung der überlappenden 1. Änderung der Innenbereichssatzung Pölchow von 2012 abgebildet. Die Abbildung erfolgt ohne Normcharakter. In der Planzeichenerklärung wird klargestellt, dass die Festsetzungen dieser Planung die Festsetzungen der bisherigen Innenbereichssatzung auf den überlappenden Flächen ersetzen.

***Höhen-Punkte***
Die mit metrischen Höhenangaben über NHN dargestellten Höhen-Punkte sind der zeichnerischen Plangrundlage entnommen (Vermessung von Februar 2022, Vermessungsbüro Möbius). Sie dienen insbesondere der Bestimmung von Höhenfestsetzungen.

***Bestimmungspunkte A bis D***
Um eine textliche Festsetzung räumlich bestimmen zu können, enthält die Planzeichnung die Bestimmungspunkte A bis D.

# 4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

***Nutzungen und Bebauung***

Folgt im Zuge der weiteren Bearbeitung.

***Umweltauswirkungen***

Folgt im Zuge der weiteren Bearbeitung.

# 5 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013

# TEIL 2 - UMWELTBERICHT

- in Bearbeitung -