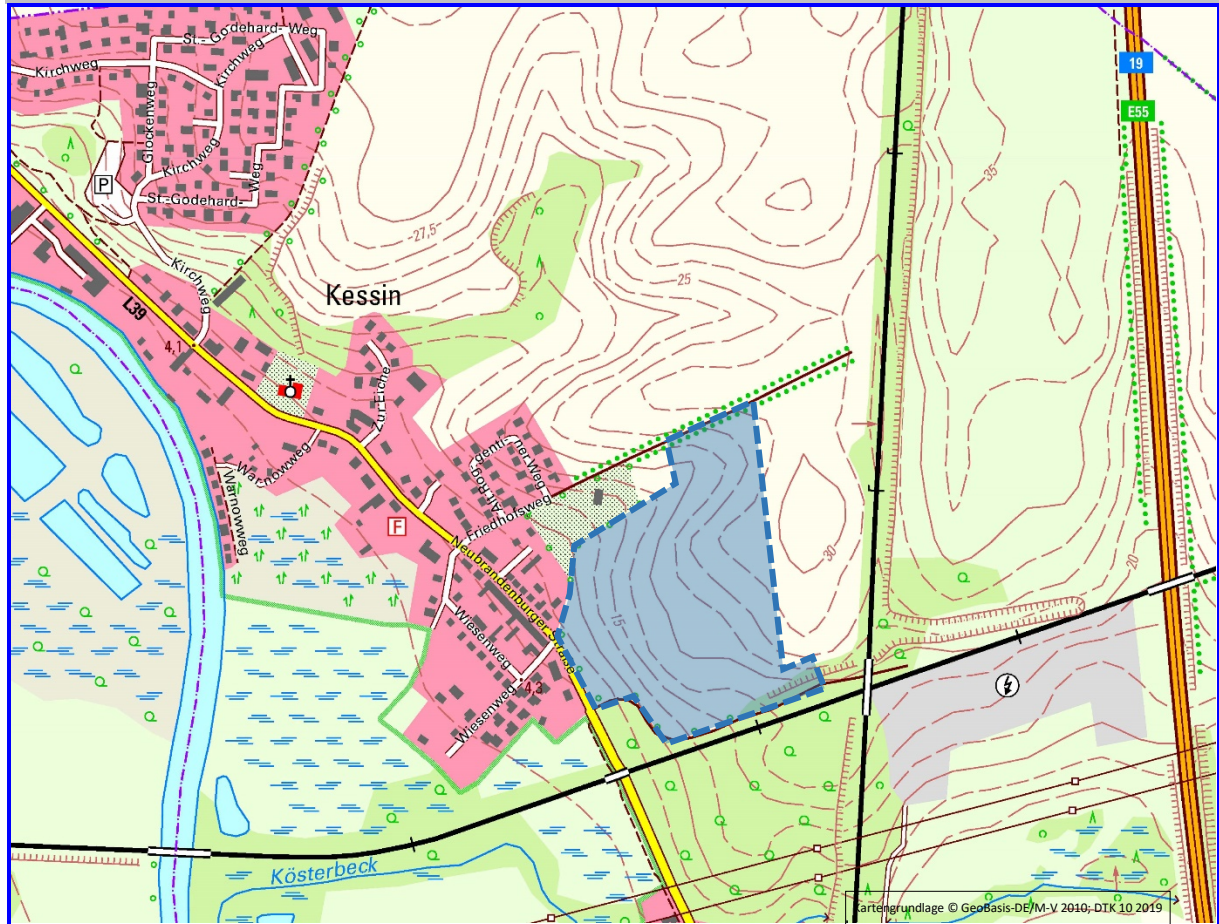




Gemeinde Dummerstorf
Landkreis Rostock

Begründung zum Bebauungsplans Nr. 30

für das Gebiet „Am Hang“ in Kessin,
östlich der Neubrandenburger Straße zwischen dem Friedhof /
dem Roggentiner Weg und der Bahnstrecke Rostock-Tessin

VERÖFFENTLICHUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Diese Informationen wurden in der Zeit vom bis im Internet eingestellt.

Diese Informationen wurden in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Diese Informationen waren in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.

Dummerstorf,

Siegel

Unterschrift

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
1.1 Planungserfordernis, Planungsziele:	3
1.2 Rechtsgrundlagen:	3
1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen:	4
2. Geltungsbereich, Bestand.....	8
3. Grundzüge der Planung	10
4. Bauliche und sonstige Nutzung.....	10
4.1 Baugebiete, Art der Nutzung:	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:	12
4.3 Sonstige Nutzungen:	13
4.4 Wasserrechtliche Auswirkungen:	14
4.5 Lärmschutz:.....	18
4.6 Betroffenheit von Waldflächen:	19
5. Erschließung des Plangebietes	21
5.1 Verkehr:	21
5.2 Technische Infrastruktur:	23
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	27
6.1 Grünordnung:.....	27
6.2 Eingriffsregelung:	27
6.3 Artenschutz:	28
7. Flächenbilanz	32
8. Umweltauswirkungen des B-Plans, Umweltbericht	33
8.1 Einleitung.....	33
8.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	37
8.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung	50
8.4 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe	50
8.5 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	51

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

1.1 Planungserfordernis, Planungsziele:

In der Gemeinde Dummerstorf besteht ein erheblicher Wohnbaubedarf, der sich aus der zurückgelegten gewerblichen Entwicklung und den sich zukünftig noch abzeichnenden Ansiedlungen ergibt. Dazu ist ein Aufschluss zusätzlicher Flächen erforderlich, weil die Gemeinde nicht auf Innenentwicklungspotenziale oder auf ausreichende bevorratete Wohnbauflächen zurückgreifen kann. Eine weitere Zurückhaltung dieses Planungserfordernisses würde zu einem zusätzlichen Anstieg des bereits überdurchschnittlichen Pendler-Saldos führen und wäre weder aus entwicklungspolitischer Sicht der Gemeinde noch aus verkehrswirtschaftlichen und Umweltgründen sinnvoll. Kessin ist einer von 3 Siedlungsschwerpunkten im Gemeindegebiet und deshalb als Wohnbaustandort prädestiniert.

Gestützt auf eine tragfähige örtliche Einwohnerbasis möchte die Gemeinde in Kessin ihre zentralörtlichen Funktionen stärken und die Infrastrukturausstattung verbessern, um vergleichbar gute Lebensbedingungen auch für die kleineren Ortslagen der Gemeinde zu sichern. Dafür fehlt es zzt. an einem Einkaufsangebot der Nahversorgungsstufe und an einer gut erreichbaren Hausarztbetreuung. Mit diesem B-Plan sollen entsprechende planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Des Weiteren besteht nach der gemeindlichen Brandschutz-Bedarfsplanung und aufgrund der für den Landkreis Rostock wahrzunehmenden Aufgaben der Gefahrenabwehr ein Neubauerfordernis für die Freiwillige Feuerwehr Kessin. Der bisherige innerörtliche Feuerwehrstandort ist dafür flächenmäßig nicht mehr ausreichend und auch aufgrund der unmittelbar angrenzenden Trinkwasserschutzzone 1 ungeeignet. Nach dem Freizug des bestehenden Feuerwehr-Standortes soll die Fläche für eine mittelfristig anstehende Erweiterung der benachbarten Kindertagesstätte nachgenutzt werden.

Die Gemeinde ist außerdem um eine Verbesserung des örtlichen Nahverkehrsangebotes einschließlich einer Anbindung des Individualverkehrs bemüht. Dabei sollen auch die Anforderungen des neuen Nahverkehrskonzept des Landkreises Berücksichtigung finden, die eine Verknüpfung des Bus- und Schienenverkehrs vor den Toren Rostocks vorsehen. Die Gemeinde strebt dazu die Einrichtung eines zusätzlichen Bahn-Haltepunktes in Kessin an und möchte mit diesem B-Plan flächenmäßig anknüpfend einen Mobilitätsknoten als Umstiegsangebot zwischen Bahn, Bus, Fahrrad und Pkw entwickeln.

Die Hangfläche am südlichen Ortsausgang von Kessin wird bereits langjährig als Planungsreserve diskutiert. Dabei berücksichtigt die nunmehr vorgesehene Überplanung auch Erkenntnisse aus dem Starkregen- und Hangerosionsereignis vom Herbst 2010, die sich im Rahmen eines Gutachtens aus einer Ursachenanalyse der Bodenausspülungen und aus einer Prognose der Wiederkehrwahrscheinlichkeit für vergleichbare Ereignisse ergaben¹. Mit der Erschließung und Überbauung der Hanglage wird das fortbestehende Erosionspotenzial reduziert und eine übergebietsliche Regenwasserablaufbahn gesichert; die aufgrund der Planung entstehenden Ausgleichspflichten sollen gleichzeitig in vorgeschlagene Maßnahmen zur Hangsicherung gelenkt werden.

1.2 Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieser Bebauungsplanänderung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch G v. 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Dieser Bebauungsplan unterliegt der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Die im Einzelnen planbetroffenen Umweltschutzbelange und Umweltauswirkungen sind danach zu

¹ Untersuchung des Erosionsereignisses vom 13.09.2010 in Kessin, BIOTA GmbH, 01.02.2011

ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (sh. Pkt. 8). Der Umfang und Detaillierungsgrad dieser Prüfung wird von der Gemeinde nach den Erfordernissen der planerischen Abwägung (§ 1 (6, 7) BauGB) festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann, und stützt sich auf den gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannte Prüfmethoden. Vorliegend sind insbesondere Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet und die Planauswirkungen auf den Trinkwasserschutz (Trinkwasserschutzzonen II, III „Warnow-Rostock“) und auf die nach der Wasser-Rahmenrichtlinie berichtspflichtigen (Wasserkörper WAMU-1000 / Warnow und Grundwasserkörper WP_WA_9_16) sowie in Verbindung damit die Gewährleistung eines sachgerechten Umgangs mit Abwässern (Schmutz- und Oberflächenwasser) planerisch betroffen. Prüfbedürftig sind außerdem Naturschutzbelange in Gestalt der Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild, der Gewährleistung gesetzlicher Artenschutznormen und in Gestalt der Natura 2000 – Schutzgebiete DE_2137-401 (EU-Vogelschutzgebiet „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“) und DE_2138-302 (FFH-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“), die trotz ihrer Lage jeweils außerhalb des Plangebietes in ihren für die jeweiligen die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen mittelbar von den Planauswirkungen betroffen sein können.

1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) vorgegeben. Als Planungsgrundlagen sind zusätzlich auch die RREP-Fortschreibung v. 17.12.2019 zum Kap. 3.1.2 (SUR) und die Erste Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens v. 06.07.2018 zum Kapitel Wohnentwicklung beachtlich..

Im landesplanerischen Zentralortesystem sind der Gemeinde die Funktionen eines Grundzentrums zugewiesen (LEP 3.2.3). Die Gemeinde kann deshalb Siedlungsflächen über den gemeindlichen Eigenbedarf hinaus entwickeln. Diese sind bevorzugt auf die Gemeindehauptorte zu konzentrieren (RREP 3.2.2 (1), 4.1 (1)). Da die Gemeinde Dummerstorf dem Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) zugeordnet ist, unterliegt sie einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage des Stadt-Umland-Konzeptes (LEP 3.3.3). Ein entsprechendes Abstimmungsergebnis liegt für den Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 mit der o.g. Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens und den Ergebnissen des 8. Stadt-Umland-Forums vor.

Die Wohnbauentwicklung der Gemeinde und die daraus abzuleitenden Erfordernisse eines zeit- und bedarfsgerechten Baulandmanagements sind eng mit den landesplanerischen Vorgaben zur Ausweisung des Industrie- und Gewerbeparks „Autobahnkreuz Rostock“ (Dummerstorf) verknüpft (LEP 4.3.1 (3)). Die vollzogenen Unternehmensansiedlungen und die dadurch initiierte Wohnbaulandnachfrage zeigen, dass unter den Gesichtspunkten der örtlichen Nachfragesituation aber auch der mittel- und langfristigen Sicherung der Verfügbarkeit von Arbeitskräften die bisherige Flächenvorsorge zu intensivieren ist. Der B-Plan wird dabei unter Zurückstellung von Bedenken der Hansestadt Rostock erlassen, die im Aufstellungsverfahren einen Eingriff in den Rostocker Wohnungsbaumarkt geltend machte. Zur Begründung ist zunächst klarzustellen, dass die mit diesem B-Plan beabsichtigte Wohnbauentwicklung sich in den auf SUR-Ebene abgestimmten Entwicklungsrahmen von 340 WE für den Zeitraum 2017-2025 einordnet. Denn mit den Baufertigstellungen 2017 – 2022 von insgesamt 156 WE (www.regionalstatistik.de / Baufertigstellungen) und unter Anrechnung des kurzfristig vsl. verfügbaren Baulandpotenzials von 50 WE im B-Plangebiet Nr. 23 sowie weiteren 25 WE in den Innenbereichssatzungen ‚Schwarzer Weg‘ und ‚Parkweg‘ (vgl. Potenzialanalyse Wohnbaureserven 07.2022) und unter Berücksichtigung der im B-Plan Nr. 30 vorgesehenen ca. 110 WE schöpft die Gemeinde das abgestimmte Entwicklungskontingent 2025 gerade aus. Des Weiteren wird auf die 3. Änderung des FNP verwiesen (Parallelverfahren), wonach die Gemeinde Dummerstorf anstrebt, für ca. 20% der Arbeitsplätze, die aufgrund der eingeschlagenen Gewerbeentwicklung hinzukommen, Wohnungsangebote im Gemeindegebiet vorzuhalten und insoweit Ansiedlungsvoraussetzungen zu schaffen, die den Erwartungen der Wirtschaft / der Unternehmen gerecht werden. Die Ausweisung der Wohnbauflächen im B-Plan Nr. 30 ist mithin durch die Eigenentwicklung der Gemeinde begründet und

überschreitet die Grenzen ihrer Planungshoheit nicht. Auch bleibt es der Hansestadt unbenommen, für den eigenen Bedarf und für den weitaus überwiegenden Teil der im Gemeindegebiet Dummerstorf entstehenden Arbeitsplätze zeit- und nachfragegerecht ebenfalls Wohnraum bereitzustellen. Im Ergebnis der nachbarlichen Abstimmung erklärte die Gemeinde gegenüber der HRO jedoch, bei der Bereitstellung von Wohnbauland neben Einfamilienhausgrundstücken einen angemessenen Anteil für eine Mehrfamilienhausbebauung zu berücksichtigen und die Ausweisung von Wohnbauland in enger Abhängigkeit von dem Fortgang gewerblicher Ansiedlungen und der dadurch entstehenden Nachfrageentwicklung zu gestalten. Dadurch sollen die Erreichung des gemeindlichen Versorgungsziels gesichert und gleichzeitig unerwünschte Abwanderungsimpulse aus der Nachfragebasis des Rostocker Wohnungsmarktes vermieden werden. Die Gemeinde erklärte außerdem, auch weiterhin geeigneten Seniorenwohnraum für den örtlichen Bedarf zu entwickeln, um den Rostocker Wohnungsmarkt von Nachfragepotenzial aus dem Umland zu entlasten.

Nach den Vorgaben der Landesplanung zur Sicherung bedeutsamer Böden (LEP 4.5 (2)) sollen landwirtschaftlich genutzte Böden ab einer Bodenwertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Das Ziel ist auf die Erhaltung der wirtschaftlichen Grundlagen der Landwirtschaft und auf den Klimaschutz gerichtet. Während in der Südhälfte des Plangebietes auf insgesamt ca. 53.000 m² Bodenwertzahlen zwischen 24 und 48 ausgewiesen sind, wird in der Nordhälfte eine insgesamt ca. 54.900 m² große Teilfläche mit einer Bodenwertzahl 53 bei Ackerwertzahlen von 43, 49 bzw. 53 überplant. Mit Verweis auf die 3. Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) macht die Gemeinde hierzu geltend, dass die Inanspruchnahme von Flächen mit bedeutsamen Böden zur Deckung des Eigenbedarfs der Wohnbauentwicklung und der Infrastrukturausstattung erforderlich ist. Denn nach Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale auch in Dummerstorf und Kavelstorf verbleibt im Rahmen des o.g. 20 % - Versorgungsziels auf Gemeindeebene ein nachzuweisender Wohnbau-Entwicklungsbedarf, der auf den siedlungsgünstigen Flächen in den 3 Hauptorten jeweils auf Standorte mit bedeutsamen Böden (BWZ > 50) trifft.

Die Inanspruchnahme bedeutsamer Böden unmittelbar für Siedlungszwecke (Baugebiete WA, SO, Spielplatz/Bolzplatz, Grün/Lärmschutzwall + Hangsicherung) liegt im B-Plan Nr. 30 mit 41.075 m² unter der Schwelle der Raumbedeutsamkeit. Weitere 13.840 m² werden für Linieninfrastrukturzwecke des Verkehrs und der öffentlichen Ver-/Entsorgung bereitgestellt, davon 5.630 m² zur Sicherung einer dauerhaft freizuhaltenen Regenwasserabflussbahn mit übergebietlicher Funktion für ein ca. 8,4 ha großes Einzugsgebiet¹. Diese Regenwasserbewirtschaftungsfläche soll mit unterirdischen Versickerungstunneln gleichzeitig zur Erhaltung der Wasserhaushaltsbilanz des Pangebietes genutzt werden. Für die insg. 13.840 m², die für gebietsbezogene und übergeordnete Linieninfrastrukturen festgesetzt werden sollen, strebt die Gemeinde entsprechend Abb. 22 des LEP eine Ausnahme von Programmsatz 4.5 (2) an.

Mit der Inanspruchnahme bedeutsamer Böden unmittelbar für Siedlungszwecke (insg. 41.075 m²) wird das landesplanerische Umwandlungsverbot unter Beachtung konkurrierender weiterer Ziele der Landesplanung (überregionaler Gewerbestandort mit entspr. Wohnungsbau-Folgebedarf (LEP 4.3.1(3), Grundzentrum / RREP 3.2.2 (1), siedlungsstrukturelle Lagegünst / RREP 4.1 (4)) und gemeindlicher Entwicklungsprioritäten (Infrastrukturentwicklung, Verkehrsverknüpfung, Vorbeugung Hangerosion) zurückgestellt (sh. Pkt. 8.2.3). Die landwirtschaftliche Nutzung wurde hier 03/2023 aufgegeben. Die Inanspruchnahme wertvoller Böden wird dabei teilweise ausgeglichen durch Maßnahmen zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes (natürliche Bodenfunktion Wasserkreislauf) und Maßnahmen zur Minderung der Wassererosionsgefährdung des Standortes, die auch den Anforderungen des Trinkwasserschutzes entspricht (Schutzzonen-VO, Warnow-Rostock¹, sh. Pkt. 3.3).

Einzelhandelsplanungen der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum sollen auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes, das Bestandteil des Entwicklungsrahmens für den SUR ist, abgestimmt werden (RREP 3.1.2 (4)). Der Ortsteilbereich Kessin (ehem. Gemeinde Kessin) wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept für den SUR als Unterversorgungsstandort für den Bereich der stationären Nahversorgung bewertet (EEK, Pkt. 3.2.4); dem entsprechend wird ein Nahversorgungsdefizit mit standortbedingt begrenzten Entwicklungsoptionen festgestellt (EEK, Anl. 1.16). Die Gemeinde hat auf dieser Grundlage ein eigenes Einzelhandelskonzept erarbeitet und landesplanerisch abgestimmt (Stellungnahme ARL v. 21.10.2022), das in Kessin einen Nahversorgungsstandort vorsieht. Entsprechende Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen wurden bei der Festsetzung der Art der Nutzung (TF 1.2) im B-Plan berücksichtigt.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bisher Flächen für die Landwirtschaft dar. Die mit dem B-Plan Nr. 30 vorgesehene Wohnbau- und Infrastrukturplanung kann deshalb nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, die planbetroffene Fläche als Wohnbaufläche, Sondergebiet Einzelhandel und Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr in ihren F-Plan aufzunehmen und führt dazu ein Parallelverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans durch. Wegen eines zusätzlichen Untersuchungsbedarfs bzgl. der



3. Änd. des FNP, Vorentwurf v. 08.09.23

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele nach §§ 27 und 44 WHG, der sich für die FNP-Änderung im Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens (§ 4 (1) BauGB) ergab, ist ein Abschluss dieses B-Plans zu erwarten, bevor der F-Plan geändert ist. Der B-Plan Nr. 30 ist deshalb gem. § 10 (2) BauGB genehmigungsbedürftig. Der vorzeitige Erlass dieses B-Plans ist zulässig, weil die zu ändernden FNP-Darstellungen in Kessin im Rahmen des B-Plans vollständig geprüft und abgewogen werden können und sich der zusätzliche Untersuchungsbedarf auf Flächen außerhalb des B-Plangebietes bezieht. Ein dringender Grund für den vorzeitigen Erlass dieses B-Plans ergibt sich aus der unzureichenden Verfügbarkeit von Wohnbauland für unterschiedliche Bauformen und aus der Brandschutz-Bedarfsplanung der Gemeinde.

Das Erfordernis zur 3. Änderung des F-Plans entstand aufgrund eines bisher zu geringen Bedarfsansatzes für die Wohnungsbauentwicklung sowie von Problemen der Flächenverfügbarkeit insbesondere in Dummerstorf. Denn es zeigte sich, dass die bisher im F-Plan ausgewiesenen Wohnbauflächen der Arbeitsplatz bedingten örtlichen Nachfrage mittelfristig nicht standhalten. Die Gemeinde stützt sich dabei auf eine eigene kleinräumige Bevölkerungsprognose (WIMES 09.2023) und eine Analyse, inwieweit der Wohnbaubedarf innerhalb der bisherigen Darstellungen realistisch nachgewiesen werden kann. Des Weiteren liegen der 3. FNP-Änderung das Einzelhandelskonzept der Gemeinde und die gemeindliche Brandschutz-Bedarfsplanung zugrunde (s.u.).

Sonstige Planungen der Gemeinde:

Dieser Bebauungsplan berücksichtigt die Brandschutzbedarfsplanung der Gemeinde (GV-Beschluss v. 03.11.2020). Entsprechend der Alarm- und Ausrückeordnung des Landkreises Rostock ist die Feuerwehr Kessin als Standort mit besonderen Aufgaben eingestuft und übernimmt Aufgaben der überörtlichen Gefahrenabwehr in den Bereichen der Wassergefahrenabwehr und des Katastrophenschutzes. Für die dafür erforderliche feuerwehrtechnische Ausrüstung/Ausstattung (Rettungsboot 1, Öl-Gerätewagen und Anhängerfahrzeug Öl-Abwehr) und zur Gewährleistung der entsprechenden Einsatzbereitschaft, der Einsatzstärke sowie eines adäquaten Ausbildungsstandes ist für den Standort Kessin die Errichtung eines Feuerwehr-Ersatzneubaus vorgesehen. Darin werden drei Stellflächen zur Unterbringung von Fahrzeugen und weiteren Geräten und Ausrüstungen vorgesehen; in Anwendung der DIN 14092 sind ergänzend Räumlichkeiten für das Personal sowie sanitäre Anlagen und Schulungsräume geplant². Die geplante Feuerwache ist den kritischen Infrastrukturen zuzurechnen, bei deren Ausfall oder Beeinträchtigung erhebliche Störungen der öffentlichen Ordnung eintreten können.

Der B-Plan Nr. 30 nimmt außerdem die gemeindliche Entwicklungsabsicht auf, in Höhe des Plangebietes einen zusätzlichen Bahnhofspunkt an der Nahverkehrsstrecke Rostock-Tessin einzurichten. Im B-Plan werden neben der verkehrlichen Anbindung des zusätzlichen Haltepunktes Flächen für den Busverkehr und den Individualverkehr (P+R) zur künftigen Verknüpfung aller Verkehrsarten in einem kleinen Mobilitätsknoten vorgesehen und die betroffenen öffentlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung von Busverkehr entsprechend dimensioniert.

Als weitere Planungsvorgabe soll der B-Plan dem Ausbau der zentralörtlichen Infrastruktur und der Verbesserung der Gemeinbedarfsausstattung dienen und damit auch langjährige Forderungen der Ortsteilvertretung berücksichtigen. Im Plangebiet ist dazu eine Angebotsfläche vorzuhalten, auf der ein Gebäude für einen Nahversorger mit einem Warenangebot des täglichen Bedarfs zur wohnortnahen Grundversorgung

² Anforderungsprofil v. 12.04.2021, Gemeindefeuerwehr Dummerstorf

der Bevölkerung und für eine Artpraxis errichtet werden kann. Weitere Flächen der Gemeinbedarfsvorsorge sind für einen Bolz- und Freizeitsportplatz bereitzustellen, der an den Bedürfnissen aller Einwohner der Ortslage ausgerichtet werden soll, und für einen zentralen Spielplatz der ebenfalls den gesamtörtlichen Bedarf für Kinder von 7 – 13 Jahren abdecken soll.

2. Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage Kessin. Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, deren Nutzung 2023 aufgegeben wurde. Das Gelände weist eine hohe Reliefenergie auf. Es steigt in östliche Richtung von 7 .. 8 m DHHN an der Neubrandenburger Straße auf max. 30 m an der Ostgrenze des Plangebietes an. Im Gebiet sind Hangneigungen bis zu 11 % zu verzeichnen. Südlich entlang des Friedhofs und der Ortsbebauung ist in Nordost – Südwest – Richtung eine z.T. noch natürliche, ca. 15 .. 20 m breite Wasserabflussbahn ausgeprägt, die ein Längsgefälle von 4,5 % und im Querschnitt eine Hangneigung bis zu 15 .. 20 % aufweist. Die Abflussbahn ist für ein Einzugsgebiet von insgesamt ca. 10 ha z.T. nordöstlich über das Plangebiet hinaus von Bedeutung¹. Da sie bereits teilweise durch die von Norden angrenzenden Siedlungsflächen verfüllt wurde, ist hier die Erhaltung eines 15 .. 20 m breiten unverbauten Streifens als zweckmäßig anzusehen.

Der Geltungsbereich befindet sich zum Teil in der Trinkwasserschutzzone II (Westteil) und überwiegend in der Trinkwasserschutzzone III (Ostteil) der Wasserefassung Warnow – Rostock. Über die Regenwasserab-
leitung aus dem Plangebiet in die Warnow wird indirekt auch die TWSZ I berührt. Nach der Schutzzonen-
ordnung i.V.m. den fortgeltenden Technischen Güte- und Lieferbedingungen (TGL) 24348 bzw. 43850 sind in der TWSZ II Hochbauten, Parkplätze und alle Maßnahmen die den Besucherverkehr fördern sowie der Umgang mit Mineralölprodukten und deren Nebenprodukten und anderen Wasserschadstoffen verboten. In der TWSZ I ist nach Nr. 3.1 des o.g. Beschlusses jegliche Innutzungsnahme / Beanspruchung verboten.

Der oberflächennahe geologische Untergrund wird durch Endmoränenbildungen bestimmt und besteht überwiegend aus bindigen Sedimenten, die i.d.R. einen tragfähigen Baugrund darstellen. Er wird nach der Geologischen Spezialkarte (M 1:25.000) hier von Geschiebelehm /-mergel und im unteren Hangbereich auch von Sanden und gebildet. Nach vorliegende Daten des Landesbohrdatenspeichers wurden im Bereich des Alt Roggentiner Weg (Profil „Hy Kes 1/1974“) in den tieferen Schichten > 2,1 m überwiegend Sande (S) und Mittelsande (mS) klassifiziert, was ab dieser Tiefe auf eine gute Versickerungsfähigkeit hindeutet. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunässebildung. Aufgrund der Lage des Gebietes in einem Übergangsbereich zwischen sandigen und Geschiebeböden und wegen der starken Hangneigungen kann nicht von einem ausreichend versickerungsfähigen Untergrund ausgegangen werden. Für das Plangebiet ist deshalb eine zentrale Regenentwässerungslösung erforderlich.

Im Süden des Geltungsbereichs wird eine Altablagerung berührt, die unter der Nr. 72-029-018 im Altlastenkataster des Landkreises erfasst ist. Es handelt sich um eine Deponie in einem alten Sandabbau. Abgelagert wurden dort Bauschutt, Schlacke, Glas und Reste von Bahnstreckenertüchtigungsmaterial. Wahrscheinlich wurde das Deponiegut durch die Bodenbearbeitungen auch im weiteren Umfeld verbreitet. Nähere Informationen über das Gefährdungspotential dieser Fläche und erforderliche Maßnahmen zur Sicherung / Sanierung liegen nicht vor. Eine grobe Eingrenzung des vermuteten Bereichs kann aus einer CIR-Luftbilddaufnahme aus 1991 anhand von Verfärbungen in der Vegetation entnommen werden.

Im Plangebiet sind unterirdische Leitungen zu berücksichtigen.

Es wird in Nord – Süd – Richtung von zwei annähernd parallel verlegten Gas-Hochdruckleitungen der Stadtwerke Rostock AG gequert (DN 150, DN 300 / 25). Die Lage der Leitungen wurde am 18.10.2022 anhand von 5 Suchschachtungen vermessungstechnisch festgestellt. Die Gasleitungen liegen etwa mittig in einem 8 m breiten Schutzstreifen, der von baulichen Anlagen und von sonstigen Einwirkungen auf den Bestand oder den Betrieb der Anlagen freizuhalten ist. Er ist nach § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) kraft Gesetzes außerhalb des Grundbuches durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an den betroffenen Grundstücken gesichert. Weitere beschränkte persönliche Dienstbarkeiten sind durch §§ 1090-1092 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) begründet. Arbeiten im Schutzstreifen der Gasleitungen bedürfen einer schriftlichen Genehmigung der Leitungsträgerin. Eine Überdeckung der Leitungen von mind. 1,0 m ist bei Arbeiten im Schutzstreifen zu gewährleisten.

Am nördlichen Rand des Plangebietes (Flst. 19/3) verläuft eine Strom-Einspeisetrasse des Windparks Dummerstorf, bestehend aus 2 parallel verlegten 20-kV-Mittelspannungskabeln und zwei LWL-Datenübertragungskabeln jwls. in einem PE-HD Rohr. Die Trasse einschließlich eines 2 m breiten Schutzstreifens ist baufrei zu halten; sie ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert. Die Lage der Leitungstrasse wurde der Bestandsdokumentation v. 20.06.2018 des ÖbVI Bock, Jatznick, entnommen. Für im Einzelfall außerhalb des gesicherten Trassenkorridors (3 m von der Flurstücksgrenze) verlegte

Leitungsabschnitte kann die WIND-projekt GmbH & Co. 30. Betriebs KG als Leitungsträgerin zur Umverlegung verpflichtet werden, wenn die geplante Bebauung dies erfordert.

Angrenzende Nutzungen:

Im Westen wird der Plangeltungsbereich von der Neubrandenburger Straße begrenzt, die hier als Teil der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 39 fungiert. In Höhe des Plangebietes zweigt die Gemeindestraße Wiesenweg von der Neubrandenburger Straße nach Süden ab. Sie dient als Anliegerstraße für ein Einfamilienhausgebiet mit ca. 25 Wohngrundstücken und erschließt rückwärtig die Baugrundstücke HNr. 28 bis 38 an der Südseite der Neubrandenburger Straße. Etwa 100 m südlich von der Einmündung des Wiesenweges, in Höhe der Südspitze des Plangebietes zweigt ein Privatweg von der Neubrandenburger Straße nach Osten ab. Er gewährleistet die Erreichbarkeit einer Gleisbrücke sowie weiterer technischer Anlagen des Bahnbetriebs und dient als Ackerzufahrt. Etwa 85 m südlich des B-Plangebietes wird die Neubrandenburger Straße von der Gleisstrecke Rostock – Tessin mit einem Brückenbauwerk überquert, das hier die Landesstraße auf ein Lichtmaß von ca. 8,35 m bzw. auf eine Fahrbahnbreite von 4,0 m begrenzt und das Lichtraumprofil der Straße einschränkt. Die Straßeneinengung beginnt ca. 65 m südlich des Plangebietes. Der Verkehr ist hier zzt. ortsaustrwärts mit Verkehrszeichen 208 (Vorrang des Gegenverkehrs) geregelt.

Im Süden wird das Plangebiet durch den vg. Privatweg begrenzt. Als geschwungener Plattenweg führt dieser Weg von der Neubrandenburger Straße / L 39 mit einem Längsgefälle von ca. 4 % hangaufwärts und schneidet das höher liegende Plangebiet in einer bis zu 8 m hohen Böschung an. Bei ca. 16 m DHHN erreicht der Weg den einzigen Höhenanschluss an die benachbarte Ackerfläche bzw. an das Plangebiet. Im weiteren Verlauf liegt er erneut unterhalb des weiter ansteigenden Plangebietes am Fuß einer bis zu 9 m hohen Böschung. Der Privatweg verläuft hier annähernd höhengleich zu der ca. 10 m südlich verlaufenden Regionalbahntrasse Rostock – Tessin.

Die Böschungskanten zwischen dem Weg und der zu überplanenden Ackerfläche im Süden des Plangebietes sind von einem flächigen Gehölzaufwuchs aus Bergahorn, Spitzahorn, Eiche, Roßkastanie, Ulme, Buche, Apfel, Linde, Birke und abschnittsweise einer Strauchschicht mit Weißdorn, Schlehe, Rose; Krautschicht, Brennessel, Goldrute, und Beifuß geprägt. Sie weisen einen Böschungswinkel von 30 .. 35° (ca. 1 : 1,5) auf. Die westliche Gehölzfläche ist Teil einer ca. 7.500 m² großen Waldfläche (Flst. 24/15, 24/16 der Flur 2, Gmk. Kessin).

Im Osten grenzt der Plangeltungsbereich an eine verbleibende, ca. 2,96 ha große Ackerfläche. Daran angrenzend, ca. 80 .. 100 m östlich des Plangeltungsbereichs verläuft die Bahnstrecke Kavelstorf – Rostock Seehafen in einem 3,5 bis 6,5 m tiefen Einschnitt; nochmals 350 bis 400 m weiter östlich verläuft die Autobahn A 19.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die gemischt genutzten Baugrundstücke Neubrandenburger Str. 15 – 20 und an den Kessiner Friedhof. Weiter östlich wird die nördliche Plangebietsgrenze durch den Roggentiner Weg markiert, der hier als unbefestigter Feldweg ausgebildet ist und an seiner Südseite von einer ein- bis zweireihigen Strauchhecke sowie an der Nordseite von einer lückigen Baumhecke gesäumt wird. Der öffentliche Weg dient in diesem Abschnitt als Ackerzufahrt und übernimmt im Ergebnis des Planfeststellungsbeschlusses v. 05.08.2021 für das Vorhaben „Gleiserneuerung Kavelstorf – Rostock Seehafen“ die Funktion eines Rettungsweges, die sich in der neu errichteten Treppenanlage am Kopf des Weges, an der Westböschung des Gleiseinschnitts manifestiert. Weiter westlich ist der Weg als Gemeindestraße (Friedhofsweg) gewidmet, die der Erschließung des Wohngebietes am Alt Roggentiner Weg und der Anbindung des Kessiner Friedhofs dient.

Die vg. südliche Strauchhecke auf den Flst. 18/3, 19/3 und 64/1 (Kessin, Fl.2) ist in ihrem westlichen, ca. 120 m langen Teilabschnitt vergleichsweise schmal (ca. 3 m) und niedrig ausgebildet. Weiter östlich schließt sich ein etwa 80 m langer bis zu 8 m breiter Abschnitt mit einem höheren Bestand an. Die Hecke wird von Schlehenbüschen dominiert, im Ostabschnitt kommen Weißdorn, Eiche, Apfel, Eberesche, Kirsche, Hasel, Hunds-Rose hinzu; eine Krautschicht ist nur gering ausgeprägt.

Westlich des Plangebietes, jenseits der Wohnbebauung am Wiesenweg sind das Naturschutzgebiet „Unteres Warnowland“ sowie die Natura 2000 – Gebiete DE_2137-401 (EU-Vogelschutzgebiet „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“) und DE_2138-302 (FFH-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“) zu berücksichtigen.

3. Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird ein Wohngebiet für eine offene Bebauung mit Einfamilienhäusern und in einem abgegrenzten Teilbereich – mit Mehrfamilienhäusern zugelassen. Das Plangebiet dient darüber hinaus den folgenden planübergreifenden Entwicklungszielen von örtlicher Bedeutung, die insoweit ebenfalls als planerischer Grundzug anzusehen sind:

- Ausweisung eines Standortes für die Nahversorgung und die Gesundheitsvorsorge der Bevölkerung des Ortsteilbereichs
- Flächenbereitstellung für einen Ersatz- bzw. Neubaustandort der Feuerwache Kessin
- Verkehrliche Einbindung und Flächensicherung für einen Nahverkehrsverknüpfungspunkt Bahn/Bus/Individualverkehr.
- Einbindung von Gemeinbedarfsflächen für einen zentralen Kinderspielplatz und für einen Bolz- und Freizeitsportplatz für den Gesamtbedarf von Kessin.

Die Erreichbarkeit der Nahversorgungs- und Gesundheitsvorsorgeeinrichtungen wird dabei unter Berücksichtigung der Reliefsituation so geplant, dass aus dem Ort eine behindertengerechte fußläufige Erreichbarkeit möglich ist (max. Längsneigung 3%). Die Erreichbarkeit des Nahverkehrsverknüpfungspunktes wird barrierefrei und unter besonderer Berücksichtigung der verkehrsgeometrischen Flächenanforderungen des Busverkehrs sowie erforderlicher Sichtbeziehungen zwischen dem künftigen Bahn-Haltepunkt und der Bushaltestelle geplant.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

4.1 Baugebiete, Art der Nutzung:

Auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO werden die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen als allgemeine Wohngebiete bzw. - an der Neubrandenburger Straße - als Sondergebiet für die Nahversorgung festgesetzt. Daneben wird in der Südecke des Plangebiets eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr vorgesehen, die – außerhalb der Qualität eines Baugebietes i.S.d. BauNVO – für die festgesetzte Zweckbestimmung ebenfalls baulich genutzt werden soll.

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO):

Die in WA-Gebieten gem. § 4 BauNVO allgemein und ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sowie die Vorschriften der §§ 12 – 14 BauNVO (Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen, von Räumen bzw. Gebäuden für Freiberufler (Arztpraxis, beratende Berufe usw.), von Räumen für Ferienwohnungen sowie von Nebenanlagen) werden damit Bestandteil des Bebauungsplans – mit Ausnahme der durch Textfestsetzung 1.1 in diesem B-Plan ausgeschlossenen bzw. nur als Ausnahme vorgesehenen Nutzungsarten.

So werden auf der Ermächtigungsgrundlage des § 1 (5) BauNVO in den WA-Gebieten Läden jeglicher Art ausgeschlossen. Die Festsetzung dient der Kaufkraftkonzentration und soll den mit der Sondergebietsfestsetzung an der Neubrandenburger Straße begründeten Nahversorgungsstandort (s.u.) stärken, um hier die bezweckte wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung des Ortsteilbereichs (Kessin, Beselin, Hohen Schwarfs, Niex) mit Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs bestmöglich zu gewährleisten.

Die Ausnahmeregel des § 4 (3) BauNVO für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen wird im Geltungsbereich dieses B-Plans auf die Gebiete WA 1 und WA 8 beschränkt. Insoweit sind solche Betriebe und Anlagen für die Baugebiete WA 2 bis WA 7 ebenfalls ausgeschlossen; auf die Ermächtigung des § 1 (6) BauNVO wird verwiesen. Die Differenzierung berücksichtigt die exponierte Lage des Baugebietes WA 1 und die vom übrigen Plangebiet abweichende Baustruktur im Baugebiet WA 8, die hier eine störungsfreie Unterbringung dieser Nutzungsart grundsätzlich erlauben und damit den Schutzanspruch des Wohnens angemessen wahren. Auf der Baugenehmigungsebene ist anhand des konkreten Bauantrags über die Zulassung der Ausnahme im Einzelfall zu entscheiden. Der Ausschluss sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe in den Baugebieten WA2 bis WA7 erfasst gem. § 13a S. 1 BauNVO auch Ferienwohnungen. Abweichend davon können (einzelne) Räume für Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch in den Baugebieten WA2 bis WA7 als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung einnehmen.

Letztlich werden auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen. Dieser Ausschluss einzelner Nutzungsarten bzw. einzelner Arten von baulichen Anlagen wird mit der Vermeidung von Störungen durch wohngebietsfremde Nutzungen und mit dem sparsamen Verbrauch von Bodenfläche begründet. Dies dient insbesondere der Umsetzung des vorrangigen Planungsziels, den hohen Nachfrageüberhang auf dem Wohnbaumarkt abzubauen (vgl. Pkt. 1.1). Die ausgeschlossenen Nutzungsarten benötigen im Regelfall größere zusammenhängende Flächen als dies mit einem auf die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern zugeschnittenen engen Erschließungsraaster typisch ist. Die herzustellenden Erschließungsanlagen würden dadurch ineffizient, was der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB im konkreten Fall zuwider liefe. Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen sind bei einem wirtschaftlich angelegten Betrieb zudem auf ein Kundeneinzugsbereich angewiesen, der potenziell weit über den Kreis der künftigen Bewohner des Plangebietes hinausgeht und damit ein als Störung relevantes Konfliktpotenzial in die Wohnsiedlung tragen würde. Dies soll vermieden werden. Mit der Zulässigkeitsbeschränkung auf solche Nutzungen, die sich nach ihren typischen Baustrukturen und nach ihrem Störpotenzial zwanglos in die angestrebte Charakteristik einer Ein- und Mehrfamilienhaussiedlung einfügen und sich klar dem Primat der Wohnnutzung unterordnen, wird eine hauptsächliche Inanspruchnahme der neu zu erschließenden Baugrundstücke für das Wohnen gewährleistet, ohne wohngebietstypische und –verträgliche sonstige Nutzungen unverhältnismäßig zu beschränken.

Sondergebiet Nahversorgung (§ 11 BauNVO):

Eine ca. 4.800 m² große Fläche östlich der Neubrandenburger Straße wird als Sondergebiet festgesetzt. Die Fläche dient der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m² und soll außerdem eine Einrichtung der Gesundheitsvorsorge (Arztpraxis, Physiotherapie-Praxis) ermöglichen. Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von > 1200 m² bzw. einer Verkaufsfläche > 800 m² sind als Einzelhandelsgroßprojekte i.S.v. § 11 (3) BauNVO zu beurteilen und hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu prüfen. Die Gemeinde hat diese Prüfung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes Dummerstorf auf der Grundlage einer Einwohner- und Kaufkraftanalyse und einer Evaluierung bestehender Konkurrenzstandorte im Nahbereich durchgeführt³. Den Ausgangspunkt bildet dabei ein bereits auf SUR-Ebene festgestelltes, langjähriges Nahversorgungsdefizit⁴, das mit der in Kessin geplanten Ansiedlung behoben werden soll. Im Einzelhandelskonzept Dummerstorf wurde nachgewiesen, dass der geplante Lebensmittelmarkt in Kessin die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche Rostock/Weißes Kreuz und Dummerstorf sowie den peripheren Einzelhandelsstandort Roggentin nicht beeinträchtigt und dass unter Berücksichtigung der in diesem B-Plan vorgesehenen Wohnbau- sowie weiteren Infrastrukturplanungen (Haltepunkt Kessin / Mobilitätsknoten, Feuerwehrstandort, Arztpraxis, Spiel- und Sportanlagen) eine gute städtebauliche Integration des vorgesehenen Standortes gewährleistet sein wird. Zur Vermeidung einzelhandelsrelevanter Auswirkungen über das Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes hinaus bzw. auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche (Dummerstorf, Weißes Kreuz) wird eine Sortimentsbeschränkung auf Lebensmittel (periodischer Bedarf) und auf branchenübliche Rand- und Nebensortimente des mittelfristigen Bedarfs festgesetzt; letztere dürfen auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

Der Standort wurde gegen insgesamt 6 Standortalternativen unter besonderer Berücksichtigung des Trinkwasserschutzes abgewogen. Eine potenzielle Planungsalternative im Gewerbegebiet Beselin, die außerhalb der TWSZ II liegt, wurde zurückgestellt, weil an dem im B-Plan Nr. 30 festgesetzten Standort (SO/N) geringere Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Dummerstorf und stärkere Effekte für eine verbrauchernahe Primärversorgung bisher unterversorgter Gemeindeteile entstehen und weil eine Baugenehmigung im Gewerbegebiet Beselin bereits nach § 11 (3) BauNVO versagt worden ist.

Gemeinbedarfsflächen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB):

Im Plangebiet werden insgesamt ca. 7.900 m² Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr und für öffentliche Spiel- und Sportanlagen festgesetzt, deren Zweckbestimmung jeweils über die Wohngebietsgrenzen hinausgeht. Die Spiel- und Sportflächen sollen Funktionen für den Gesamtort ausfüllen. Die Feuerwehrfläche dient überörtlichen Aufgaben.

³ Einzelhandelsentwicklungskonzept Dummerstorf (WIMES / bsd, 10.2022)

⁴ Einzelhandelsentwicklungskonzept für den SUR Rostock (BBE Retail Experts, 05.2010)

Die Spielfläche (ca. 2.500 m²) wird entsprechend ihrer Zweckbestimmung in das Wohngebiet integriert. Dabei werden auch Flächen mit Leitungsrechten und Abstandsvorschriften aufgrund der querenden Gasleitungen als Freiraum nutzbar gemacht. Bei der Einrichtung und Möblierung der Spielanlage sind Abgrabungen oder Einbauten auf diesen Flächen zu vermeiden, um die Mindestüberdeckung der Leitungen nicht zu gefährden und ihre Zugänglichkeit/Unterhaltung jederzeit zu ermöglichen.

Die Sportfläche (ca. 1.600 m²) wird in südöstlicher Randlage in einer durch Schienenverkehrslärm vorgeprägten Fläche untergebracht. Bei der Herrichtung der Fläche werden aufgrund der Hangneigung Erdbebewegungen erforderlich, so dass das Planum gegenüber dem nördlich benachbarten Wohngebiet im Einschnitt liegen wird. Aushub sollte vorsorglich an der Nordseite als Lärmschutzwall wiedereingebaut und begrünt werden. Südlich entlang der Sportfläche ist eine ca. 5 m breite Fläche zu beachten, die als Ackerzufahrt freizuhalten ist. Die Randlage der Sportanlage und die Geländetopographie sowie die für das Baugebiet WA7 zu beachtenden Lärmschutzvorkehrungen wg. des Verkehrslärms beugen Störungen der Wohnruhe durch die Sportanlage vor. Bei der Herstellung der Anlage sind darüber hinaus technische und bauliche Schallschutzmaßnahmen zu prüfen (z.B. Verwendung lärmgeminderter oder lärmindernder Ballfangzäune, Bodenbeläge). Soweit in Abhängigkeit von der Nutzungsintensität durch die Kessiner Einwohner das angrenzende Wohnen gleichwohl durch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (vgl. Freizeitlärm-Richtlinie M-V) unzumutbar beeinträchtigt werden sollte, müssen zusätzlich entsprechende organisatorische Maßnahmen ergriffen werden (z.B. Regelung der Benutzungszeiten).

Die Fläche für die Feuerwehr (ca. 3.800 m²) wird am südlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Sie ist nach der Brandschutz-Bedarfsplanung der Gemeinde und aufgrund der für den Landkreis Rostock wachzunehmenden Aufgaben der Gefahrenabwehr erforderlich für einen Neubau der Feuerwehr Kessin (vgl. Pkt. 1.3). Denn am bisherigen Standort an der Neubrandenburger Straße stehen keine ausreichenden Flächen für eine notwendige bauliche Erweiterung zur Verfügung und sind Nutzungsbeschränkungen wegen des Trinkwasserschutzes zu beachten. Auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche soll ein Feuerwehrgebäude mit mind. drei Stellflächen für Einsatzfahrzeuge, mit Räumen für die Unterbringung der feuerwehrtechnischen Ausrüstung/Ausstattung zur überörtliche Gefahrenabwehr einschließlich der Wassergefahrenabwehr und des Katastrophenschutzes (Rettungsboot 1, Gerätewagen-Öl, Anhängfahrzeug ÖL-Abwehr) sowie mit Schulungsräume und den gem. DIN 14092 erforderlichen Räumlichkeiten für das Personal und für sanitäre Anlagen untergebracht werden. Im Freibereich sind Aufstellflächen für das Ausrücken der Einsatzfahrzeuge und für die Nachbereitung/Reinigung nach den Einsätzen sowie für ca. 30 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Neben der Feuerwehr dient die Fläche i.S. einer Angebotsplanung zur Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für die Energieversorgung, um die Umsetzung eines innovativen Energieversorgungskonzeptes für die Siedlung zu ermöglichen (z.B. zentrale Energieerzeugung Nahwärme, Strom auf Basis erneuerbarer Energien; größtmögliche Unabhängigkeit von der öffentlichen Versorgung durch Einbindung von Photovoltaikanlagen im Randbereich und auf geeigneten Dächern des Wohngebietes bzw. Strom aus regionalen Windkraft- oder Biogas-BHKW-anlagen).

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (zulässige Traufhöhe und Oberkante sowie zulässige Vollgeschoßzahl) geregelt.

Für alle in diesem B-Plan festgesetzten Baugebiete (SO 1, WA 1 – 8b) gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete (SO 1, WA 1 – 8b) und der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr werden durch Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebieten und der Gemeinbedarfsfläche (außerhalb der Baugrenzen) können Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. § 6 (8) LBauO in den Abstandsflächen errichtet werden dürfen, zugelassen werden. In der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr werden außerhalb der Baugrenzen außerdem Gebäude und Anlagen für die Energieversorgung des Plangebietes zugelassen (TF 1.3).

Grundflächenzahl: Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wurde von einer Größe der künftigen Baugrundstücke von Ø ca. 500 m² für Einzelhäuser bzw. ca. 350 m² für Doppelhäuser ausgegangen. Die GRZ wird darauf aufbauend in den Baugebieten WA 1 – 4, 6 und 7 mit 0,3 festgesetzt, so dass unter dieser

Voraussetzung auf einem typischen Einzelhaus-Baugrundstück jeweils Gebäudegrundflächen bis ca. 150 m² bzw. bei einem Doppelhausgrundstück - Gebäudegrundflächen von ca. 100 m² realisierbar sind. Die nach § 17 BauNVO empfohlenen Orientierungswerte werden in den genannten WA - Gebieten insoweit nicht ausgeschöpft. Dies entspricht der Intention, eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der Struktur der nordwestlich angrenzenden Siedlungsflächen von Kessin durchzusetzen. In den Baugebieten WA 5 und WA 8a, b wird mit GRZ 0,4 eine höhere Verdichtung zugelassen. Im Gebiet WA 5 soll damit eine Option für die Errichtung kleiner Reihenhaushausgruppen oder anderer verdichteter, jedoch offener Bauformen eröffnet werden. Unter dem Aspekt einer flächensparenden Bauweise können hier Reihenhäuser mit ca. 70 .. 80 m² Grundfläche errichtet werden (in Abhängigkeit von der Breite der Reihenhausessegmente). Die erhöhte Verdichtung in den Baugebieten WA 8a, b ist auf eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ausgerichtet.

Die nach § 19 (4) S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Stellplätze, Garagen, deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Bauwerke wird durch Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt.

Bauhöhe: Bei der Festsetzung der Bauhöhe wird in den für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Baugebieten WA 1 - 7 eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zugelassen. Für die Gebäudehöhe wird dabei eine Obergrenze von 10 m festgesetzt.

Die Baugebiete WA 8a, 8b sind für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Dazu werden hier 3 bzw. 4 Vollgeschosse und entsprechend eine Bauhöhe von 11 m bzw. 14 m zugelassen. Die Bauhöhenfestsetzung berücksichtigt das Gefälle des anstehenden Geländes.

Als Höhenbezug gilt entsprechend TF 1.4 die Höhenlage der zur Grundstückerschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück. Wegen der starken Reliefenergie kann es in Abhängigkeit von der erst mit der Erschließungsplanung feststehenden Höhenlage der Straße zu Nachteilen für einzelne hoch liegende Baugrundstücke kommen. Um auch auf solchen Grundstücken die im Baugebiet jeweils zugelassene Bauhöhe real ausschöpfen zu können, enthält die Textfestsetzung 1.4 eine Ausnahmeregelung für diesen Fall.

Zur Vermeidung von unbeabsichtigten Interpretationsschwierigkeiten auf der Ebene des Bauantrags wird bzgl. der Bestimmung der Bezugshöhe klargestellt, dass die Höhe des Anschlusspunktes im Bereich der im Bauantrag (Lageplan) festzulegenden Grundstückszufahrt unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu bestimmen ist. Es ist angesichts der Geländetopographie und einer damit verbundenen Querneigung der Grundstückszufahrt ohne Bedeutung, wenn eine dadurch hervorgerufene „Toleranz“ im Bereich von ca. 0,25 .. 0,5 m zugunsten der Bauhöhe des Bauvorhabens ausgenutzt wird.

4.3 Sonstige Nutzungen:

Verkehrsflächen: Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen zur Erschließung der zugelassenen Nutzungen festgesetzt. Die Planstraße A übernimmt dabei übergeordnete Funktionen. Sie ist weitestgehend anbaufrei vorgesehen und dient der Anbindung der Infrastrukturvorhaben der Gemeinde (Lebensmittelmarkt, Feuerwehrstandort, P+R-Parkplatz, Bushaltestelle, Verkehrsanschluss Bahn-Haltepunkt) sowie der Anbindung der Wohnbauflächen. Die Planstraße A wird mit einer neu herzustellenden Einmündung am südlichen Ende der Ortsdurchfahrt an die Neubrandenburger Straße / L39 angeschlossen. Die Planstraße B und die Planwege C und D sind jeweils für die Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke bestimmt. Der Planweg E dient einem Anschluss des Gebietes an den Roggentiner Weg für Fußgänger und Radfahrer. In der Flächenbemessung wurde zusätzlich eine Benutzung durch Pkw für den Anschluss an die Neubrandenburger Straße im Notverkehr bei einem Havariefall auf der Planstraße A berücksichtigt.

Im Bereich des vorgesehenen Bahn-Haltepunktes (außerhalb des Plangebietes) werden außerdem Flächen für Verkehrsanlagen zur bedarfsgerechten Einrichtung eines Umstiegs punktes zwischen Bahn, Bus und Individualverkehr festgesetzt: Wendeanlage Bus (Ø 25 m), Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Bushaltestelle‘ (b ≈ 4 m), öffentlicher Parkplatz für ca. 30 Pkw-Parkstände und einen Fahrrad-Unterstand.

Flächen für die Abwasserbeseitigung: Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft eine natürliche Oberflächenwasser-Abflussbahn. An deren westl. Ende vor der Neubrandenburger Straße wird eine Fläche festgesetzt, die zur Aufnahme eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen und Bestandteil der gebietsbezogenen Maßnahmen zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts ist. Das Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung zielt auf einen neutralen Wasserhaushalt im Plangebiet und beinhaltet eine Förderung der

Versickerung sowie eine Beschränkung des Direktabflusses auf den Ist-Zustand (Acker). Mit dieser Vorgabe und unter Berücksichtigung der im Einzelnen vorgesehenen Retentionsmaßnahmen (straßenbegleitende Rigolen, Sickertunnel, Regenwasserrückhaltung und Versickerung auf den privaten Wohnbaugrundstücken, Retentionsdächer in den Baugebieten WA 8a, 8b) wurde das erforderliche Rückhaltevolumen bemessen⁵. Die erforderliche Fläche für die Regenrückhaltung wurde sodann anhand der Geländetopographie unter der Maßgabe, das Becken als Leerlaufbecken zu konzipieren, bestimmt und im B-Plan festgesetzt.

Grünflächen: Das Grünflächenkonzept des Bebauungsplans wird von den planerisch zu bewältigenden Funktionen Regenwasserbewirtschaftung, Hangsicherung und Lärmschutz bestimmt. Dazu werden die Regenwasserablaufbahn am nördlichen Plangebietsrand und zwei weitere, untergeordnete Talwege als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung für die Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt. Innerhalb der Flächen sollen unterirdische Sickertunnel untergebracht werden; oberflächlich fungieren sie weiterhin als Regenwasserabflussbahnen.

Die Bereiche zwischen den Baugebieten SO 1 und WA 7 sowie am südlichen Gebietsrand sind durch die stärksten Hangneigungen (13%, 65 %) mit entsprechend hohem Erosionsrisiko gekennzeichnet. Sie werden als Grünflächen festgesetzt, in denen Bepflanzungen anzulegen bzw. zu erhalten sind, um die Hänge durch die Durchwurzelung und ein extensives Nutzungsregime zu stabilisieren.

Am östlichen Rand des Plangebietes ist zum Schutz gegen Verkehrslärm von der BAB A19 und von der Bahnlinie Kavelstorf – Rostock Seehafen ein Lärmschutzwall zu errichten. Die dafür erforderliche Fläche wird mit dem entsprechenden Schutzzweck als öffentliche Grünfläche im B-Plan festgesetzt.

Weitere öffentliche Grünflächen werden um den öffentlichen Parkplatz am Südrand des Plangebietes festgesetzt. Sie dienen der Einbindung der Parkplatzfläche in das Wohnumfeld der angrenzenden Baugebiete und der Erhaltung einer Ackerzufahrt zu der im Osten verbleibenden Landwirtschaftsfläche.

4.4 Wasserrechtliche Auswirkungen:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berühren das Trinkwasserschutzgebiet „Warnow Rostock“. Das Wasserschutzgebiet schützt die direkte Rohwasserentnahme aus der fließenden Welle der Oberwarnow. Diese Art der direkten Oberflächenwasserentnahme ist zum Zwecke der Aufbereitung und nicht redundanten Trinkwasserversorgung von ca. 300.000 Einwohnern im Großraum der Hansestadt Rostock fast einmalig in Deutschland und unterliegt daher strengen Schutzanforderungen bereits seit 1982/1983.

Die für die Schutzzone I geltenden Nutzungsverbote werden nicht berührt. Jedoch erfolgt die Einleitung des gereinigten Niederschlagswassers des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone I. Deshalb war zu prüfen, ob die fortgesetzte Regenwassereinleitung in die Vorflutgewässer 13:0:K1/3/1 und 13:0/K1 (Kessin 1) Maßnahmen zur Instandsetzung dieser Warnowzuflüsse erfordern, da nach der Schutzzoneneinordnung in diesem Fall ein wasserrechtlicher Genehmigungsvorbehalt sowie nach der NSG-Verordnung auch ein Ausnahmeverbot zu beachten ist. Da für die Einleitung des gereinigten Niederschlagswassers innerhalb der Trinkwasserschutzzone I keine baulichen Maßnahmen oder sonstige Unterhaltungsmaßnahmen an den Warnowzuflüssen (Vorfluter ‚Kessin 1‘ vorgesehen werden müssen, werden die Nutzungsverbote und -beschränkungen der TWSZ I nicht berührt – kein Genehmigungserfordernis.

In der Schutzzone II sind das Verbot von Neubauten und Maßnahmen, die den Zustrom von Besuchern fördern, das Verbot von Autowasch- und Parkplätzen, das Verbot der Versickerung und Versinkung von Abwässern sowie das Verbot des Umgang mit Mineralölen, deren Nebenprodukte und anderen Wasserschadstoffen durch die Zulassung des Sondergebietes Nahversorgung und der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr sowie des Regenrückhaltebeckens direkt betroffen. Außerdem ist die Regenwasserleitung im Wiesenweg vom gepl. Auslauf des RRB bis zur Einleitstelle in die Vorflut zu erneuern.

In der Schutzzone III sind das Verbot der Abwasserversinkung sowie das allgemeine Gebot, durch die Flächennutzung der Bodenerosion entgegenzuwirken, planungsrelevant. Die straßenbegleitend geplanten Rigolen und die in den RW-Bewirtschaftungsflächen geplanten Versickerungstunnel betreffen das Verbot der Abwasserversinkung. Jedoch beinhaltet der B-Plan mangels Festsetzungsermächtigung hierfür noch

⁵ Hydrologisch-hydraulische Betrachtungen zur Niederschlagswassereinleitung des B-Plans Nr. 30 (Biota GmbH, 02.2024)

keine Zulassungsentscheidung. Bzgl. einer wasserrechtlichen Zulassung ist deshalb auf die nachfolgende Planung zu verweisen (Erschließungsplanung).

Abweichend von den o.g. Verbotsnormen werden das Sondergebiet Nahversorgung mit insgesamt 4.800 m² und der Feuerwehrstandort mit anteilig ca. 1.090 m² in der Trinkwasserschutzzone II zugelassen; weitere 2.710 m² der festgesetzten Feuerwehrfläche liegen in der Schutzzone III. Der Grenzverlauf zwischen den Schutzzonen II und III wurde dazu nachrichtlich in den B-Plan übernommen. In der Schutzzone II werden außerdem eine Fläche für ein Regenrückhalte- und Versickerungsbecken und Verkehrsflächen vorgesehen.

In dem Sondergebiet SO/N (Schutzzone II) ist von einer Gebäudegrundfläche von ca. 1.500 m² und von weiteren ca. 2.340 m² befestigter Grundstücksflächen (Kunden- und Lieferzufahrten, Kundenstellplätze) auszugehen. Innerhalb der Fläche für die Feuerwehr sollen nach der vorliegenden Vorplanung ein Teil der geplanten Pkw-Stellplätze (anteilig ca. 43 m²) und des geplanten westlichen Gebäudeflügels (anteilig ca. 60 m² Grundfläche) in der Schutzzone II untergebracht werden. Die Pkw-Stellplätze dienen der An-/Abreise der Kameraden bei Einsätzen, Trainings und Schulungen. In dem westlichen Gebäudeflügel sind nach der vorliegenden Vorplanung Umkleiden (schwarz/weiß), Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräume vorgesehen. In der Schutzzone III liegen weitere Flächen der Feuerwehr für Pkw-Stellplätze (ca. 540 m²) und weitere ca. 620 m² Gebäudegrundfläche (Teile des westlichen Gebäudeflügels, die Halle für die Einsatzfahrzeuge und Einsatzmittel der Feuerwehr einschließlich deren Wartung) sowie eine Aufstellfläche für das Ausrücken der Einsatzfahrzeuge und eine Fläche für die Gerätereinigung nach den Einsätzen (ca. 1000 m²).

Die Festsetzung des Sondergebietes und der Fläche für die Feuerwehr sowie die Zulassung des Regenrückhaltebeckens und der Straße (2.826 m² aus Planstr. A, B) bedürfen einer Befreiung / Ausnahme von den Nutzungsverbieten nach §§ 52 (1) WHG / 136 (3) LWaG M-V.

Die getroffene Standortauswahl des Sondergebietes und der Fläche für die Feuerwehr wird dazu wie folgt begründet:

1. Die Zulassung eines Nahversorgers/Arztpraxis und eines Feuerwehrstandortes ist aus Daseinsvorsorgegründen dem Grunde nach erforderlich. Dies ergibt sich für den Nahversorger bereits direkt aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept des Stadt-Umland-Raums Rostock (2010) und wird durch die Marktanalyse des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Dummerstorf (2022) aktuell untersetzt^{3,4}. Konkret wird hier gezeigt, dass bei einer überdurchschnittlichen Kaufkraft der Dummerstorfer Bevölkerung (im Vergleich zum Land M-V und zur HRO) ein deutlich unterdurchschnittlicher Verkaufsflächenbesatz im Sortimentsbereich ‚Grundbedarf‘ zu verzeichnen ist (Versorgungsgrad: 0,32 m²/EW) und daß die Einzelhandelszentralität als Indikator für die Fähigkeit des örtlichen Einzelhandels, die Kaufkraft der Einwohner am Ort zu binden, mit 22,6% die mit Abstand geringste von allen Grundzentren der Planungsregion MM/R (Ø 103%) ist.

Für den Feuerwehrstandort ist die Brandschutzbedarfsplanung der Gemeinde und die Übertragung von Aufgaben der überörtlichen Gefahrenabwehr (Wassergefahrenabwehr, Katastrophenschutz) entsprechend der Alarm- und Ausrückeordnung des Landkreises Rostock maßgeblich für den Neubaubedarf, der am bisherigen Standort flächenmäßig nicht umsetzbar ist. Der neue Feuerwehrstandort ist den kritischen Infrastrukturen zuzurechnen, bei deren Ausfall oder Beeinträchtigung erhebliche Störungen der öffentlichen Ordnung eintreten können (vgl. Pkt. 1.3, 4.1).

2. Die Ausweisung entsprechender Flächen für beide Nutzungsarten ist auch im Sinne der planungsrechtlichen Würdigung geboten, da im nicht überplanten Innenbereich oder in bestehenden B-Plangebietten keine geeignete Flächen verfügbar sind, die den Anforderungen an Flächengröße und Standortlage (Erreichbarkeit) genügen und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllen. Ein Planungserfordernis besteht deshalb auch i.S.v. § 1 (3) BauGB als Ausdruck der kommunalen Daseinsvorsorgepflicht nach Art. 20 (1) des Grundgesetzes.

3. Eine Alternativenprüfung für den Nahversorger/die Arztpraxis ergab, dass 4 in Betracht gezogene, nach Lage und Größe potenziell geeignete Flächen im planungsrechtlichen Innenbereich von Kessin ausnahmslos näher an der Schutzzone I liegen - mit entsprechend höherem Gefährdungspotenzial und geringerer Fließstrecke für etwaige Rückhalte- und Reinigungsvorkehrungen (FS 41/37: 30 m; FS 40/20: 75 m; FS 14/4: 280 m, FS 58/24, 59/11, 59/12: 300 m; gewählter Standort SO 1 / Lebensmittelmarkt: 475m bzw. gewählter Standort Feuerwehr: 570 m). Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Standortalternative im Plangebiet des B-Plans Nr. 6 (Flst. 58/24, 59/11, 59/12), für die im Jahre 1999 bereits eine Baugenehmigung für die

Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in dem dort festgesetzten Mischgebiet erteilt wurde, inzwischen anderweitig bebaut ist.

Dies trifft vergleichbar auch für die geplante Verlagerung der Feuerwache zu, da der bisherige, an die Warnowniederung direkt angrenzende Feuerwehrstandort mit einem Abstand von 230 m erheblich näher an der Warnow liegt, als der geplante, durch die Ortsbebauung und die Neubrandenburger Straße abgetrennte Neubustandort (Abstand 600 m).

4. Für einen fiktiven Alternativstandort des gepl. Lebensmittelmarkt der ausschließlich nach wasserrechtlichen Erwägungen außerhalb der Schutzzone II um >80 m nach Ost zu verlegen wäre ergibt sich zwangsläufig eine abseitige (dysfunktionale) Verkehrseinbindung für den weit überwiegenden Kundenkreis des potenziellen Einzelhandels-Einzugsgebietes. Unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten mangelt es einer solchen Standortfestsetzung am Planungserfordernis i.S.v. § 1 (3) BauGB (Planungsbefugnis). Denn eine unzureichende Kundenansprache führt zu Standortnachteilen gegenüber Konkurrenzstandorten im Umfeld und mindert die Umsatzrentabilität. Dies macht einen Ansiedlungserfolg bzw. eine nachhaltige Nahversorgung an diesem Standort unwahrscheinlich. Die bezweckte Steuerungsfunktion des B-Plans liefe damit ins Leere. Eine solche von der Neubrandenburger Straße zurückversetzte Standortfestsetzung würde i.Ü. auch eine städtebaulich nicht erwünschte Verzahnung und Störung des Wohnens mit der gebietsübergreifenden Einzelhandelsnutzung bedeuten. Diese Erwägungen treffen vergleichbar auch für den Feuerwehrstandort zu.

5. Für einen weiteren, auf Anregung der zust. Wasserbehörde untersuchten Alternativstandort für den gepl. Lebensmittelmarkt mit Arztpraxis (Tausch Feuerwehrstandort/Einzelhandelsstandort) sind die vg. Standortnachteile gleichermaßen zutreffend. Eine Einordnung des Nahversorgers an dem bisher für die Feuerwehr vorgesehenen Standort wäre mit veränderter Linienführung der Planstraße A und mit einer nördlichen Erweiterung der bisher für die Feuerwehr vorgesehenen Fläche geometrisch grundsätzlich möglich.

Jedoch erfüllt ein derartiger Standort nicht die funktionalen Anforderungen für den Einzelhandel (s.o.) hinsichtlich einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit für die Mehrheit der „Autokunden“. Als erschwerend wäre hier zusätzlich die mangelhafte Wahrnehmung hinter einer Geländekante mit zu erhaltendem Waldbestand zu bewerten. Das Ziel der wohnortnahen Versorgung für die Mehrheit der Bevölkerung mit einer fußläufigen Erreichbarkeit für die Kessiner kann nur gewährleistet werden, wenn für die Mehrheit der Kunden, die aufgrund der ländlichen Siedlungsstruktur für ihren Einkauf auf den



Alternativenprüfung: Tausch Feuerwehrstandort/Einzelhandelsstandort

Pkw angewiesen sind, das Geschäft bequem und unmittelbar von der Ortsdurchfahrt anfahrbar ist. Andernfalls weichen die „Autokunden“ zu Lasten der Umsatzergebnisse auf Nachbarstandorte aus. In diesem Fall ist ein Ansiedlungserfolg eines Einzelhändlers umso mehr unwahrscheinlich bzw. ist mit einer raschen Aufgabe des Geschäftes zu rechnen. Einer derartigen Planung fehlt es insoweit ebenfalls an einem Planungserfordernis, weil die festgesetzte Nutzung nicht umsetzbar wäre; die Planung wäre als „Alibi-Planung“ deshalb gem. § 1 (3) BauGB unzulässig.

6. Auf Anregung der Wasserbehörde wurde auch ein Alternativstandort im Gewerbegebiet Beselin nochmals in die Betrachtungen einbezogen. An dem Standort wurde jedoch zuletzt 2023 eine Baugenehmigung für einen Discount-Markt bereits rechtskräftig versagt, weil er den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung widerspricht und mit den gesetzlichen Anforderungen nach § 11 (3) BauNVO unvereinbar ist. Eine Einzelhandelsnutzung des Standortes war zuvor bereits langjährig Rechtsstreit gegenständlich. Auf der Ebene des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde wurden zugunsten der Gewährleistung einer möglichst wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung letztlich die Nahversorgungsstandorte in Kessin und Kavelstorf raumordnerisch abgestimmt. Für das Gewerbegebiet Beselin hat die Gemeinde im gleichen Zuge eine Veränderungssperre erlassen, um in dem B-Plan einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen zu regeln.

7. Zu allen geprüften Alternativstandorten ist festzuhalten, dass das Gefährdungspotenzial für den Trinkwasserschutz schwerpunktmäßig in dem Verkehr auf der Neubrandenburger Straße / L39 zu sehen ist. Dieser wird durch die Wohngebietsplanung geringfügig erhöht (ca. 6%). Der Nahversorger und die Feuerwehr generieren hingegen kaum Zusatzverkehr auf der Neubrandenburger Straße / L39. Für das Trinkwasserschutz relevante Verkehrsaufkommen ist die Standortentscheidung über den Nahversorger und die Feuerwehr ohne besonderen Einfluss.

Die Verkehrsmenge auf der Neubrandenburger Straße / L39 bemisst sich mit einem DTV-Wert von 5.860 Kfz/24 h (Zählwert Bestand). Die Verkehrserzeugung des Plangebietes wurde für die Wohngebiete des B-Plans mit 363 Kfz/24h prognostiziert. Der Nahversorger mit Arztpraxis verursacht hingegen einen Quell- und Zielverkehr von ≈ 1289 Kfz/24h, der Feuerwehrstandort und der gepl. Mobilitätsknoten verursachen weitere ≈ 251 Kfz/24h¹¹. Der Feuerwehrverkehr (45 Kfz/24h) und auch der Verkehr vom/zum Nahversorger mit Arztpraxis sind dabei als „Sowieso-Aufkommen“ zu bewerten. Sie sind unabhängig von der Lageeindeordnung beider Nutzungen und belasten die Neubrandenburger Straße / L39 nicht zusätzlich. Dieses Verkehrsaufkommen ist weitestgehend bereits in dem Zählwert Bestand enthalten und wird von den Einwohnern der Ortsteile und anderen Durchfahrenden sowie von den Einsätzen und Trainings der Ortsfeuerwehr generiert.

8. Als Voraussetzung für die Gewährung einer Befreiung bzw. einer Ausnahmegenehmigung durch die zust. Wasserbehörde wurde in einem wasserrechtlichen Fachbeitrag geprüft, inwieweit die in der Trinkwasserschutzzone vorgesehenen Nutzungen mit dem Schutzziel vereinbar sind bzw. welche Maßnahmen dafür erforderlich werden⁶. Dazu wurden als wesentliche Planauswirkungen die Erhöhung des Oberflächenabflusses und die stoffliche Belastung der Niederschlagswassereinleitung in die Schutzzonen II/I (betroffenen Wasserkörper WAMU-0100 und WP_WA_9_16) untersucht. Mit planerisch initiierten Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes (Regenrückhaltesysteme und -versickerungsanlagen) kann eine Erhöhung des mittleren jährlichen Oberflächenabflusses ausgeschlossen und gleichzeitig die Wasserhaushaltskomponente der Grundwasserneubildung gestärkt werden. Durch die grundstücksbezogene Erfassung des vom Kundenparkplatz und den sonstigen befestigten Flächen des Lebensmittelmarktes (SO/N 1) sowie des von der Feuerwehrfläche abfließenden Oberflächenwassers und Ableitung über grundstücksbezogene Reinigungsanlagen (Lamellenklärer, Koaleszenzabscheider) können die durch die zusätzliche Versiegelung und Nutzungsänderungen zu erwartenden Stoffeinträge (AFS₆₃, PAK, MKW) weitestgehend vermieden werden. Aufgrund des geringen Flächenanteils der Belastungsflächen Kategorie III (Nahversorger, Feuerwehr) zum gesamten B-Plangebiet, sowie der dezentralen Reinigung würden im Jahresmittel selbst ohne Reinigung die entsprechenden UQN bereits im Zulauf zur zentralen Regenbewirtschaftungsanlage unterschritten. Für die eutrophierungsrelevanten Nährstoffeinträge in die Warnow/Schutzzone I ist planbedingt von einer Verringerung der Stofffrachten auszugehen, da die Nährstoffausträge von den bisher als Acker genutzten Flächen im Vergleich zur geplanten Nutzung besonders hoch sind. Im Hinblick auf die Erreichbarkeit der Bewirtschaftungsziele wird den Maßnahmen zur Reduzierung der stofflichen Belastung, welche hauptsächlich auf landwirtschaftliche Nutzflächen, Altlastenstandorte sowie kommunale Kläranlagen abzielen, durch die Planung nicht entgegengewirkt.

Die angeführten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen und Vorkehrungen sind nicht von der Regelungsermächtigung der Gemeinde in B-Plänen erfasst; der Katalog von Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB ist diesbezüglich abschließend. Im B-Planverfahren wird deshalb als Voraussetzung für die Gewährung einer Befreiung / einer Ausnahmegenehmigung nach §§ 52 WHG und 136 LWaG nachgewiesen, mit welchen Maßnahmen die Einhaltung der Trinkwasserschutzziele bei Ansiedlung des Lebensmittelmarktes in der Schutzzone II gewährleistet werden kann. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist jedoch auf die nachfolgende Erschließungsplanung zu verweisen.

In dem wasserrechtlichen Fachbeitrag zu diesem B-Plan⁶ konnte der Nachweis erbracht werden, dass durch die Zulassung des Baugebietes SO/N 1 einschl. Kundenstellplatz und des Feuerwehrstandortes sowie durch die Einleitung des Niederschlagswassers vom B-Plangebiet der Schutzzweck des Trinkwasserschutzgebietes nicht gefährdet wird. Selbst im schlechtesten Fall (keine Reinigung) kommt es durch die Einleitung des Niederschlagswassers zu keiner messbaren Erhöhung der Schadstoffkonzentrationen im Gewässer. Eine Erhöhung der Nährstofffrachten in die Warnow kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

⁶ Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie zur Niederschlagswassereinleitung des B-Plans Nr. 30 (Biota GmbH, 06.2022, 04.2023)

Im Sinne der Havarienvorsorge ist die Integration von Koaleszenzabscheidern dringend erforderlich, um einen Eintrag von Schadstoffen in die Warnow zu vermeiden. Durch die Integration von Sedimentationsanlagen wird der Stoffabtrag aus dem Gebiet auf mindestens den zulässigen flächenspezifischen Stoffabtrag reduziert. Eine Versickerung durch die belebte Bodenzone führt zu einem weiteren Stoffrückhalt.

Eine Verschlechterung der Wasserqualität des zur Trinkwassergewinnung genutzten Wassers der Warnow infolge der Einleitung von Niederschlagswasser vom B-Plangebiet kann deshalb ausgeschlossen werden. Die Trinkwasserqualität wird durch das Vorhaben deshalb nicht gefährdet.

4.5 Lärmschutz:

Mit dem Bebauungsplan werden Wohnnutzungen zugelassen, die im Einwirkungsbereich unterschiedlicher Verkehrslärmquellen liegen:

- Neubrandenburger Straße/L39 (DtV 5.860 Kfz/d, Anteil Schwerverkehr: 0,8%⁷)
- Bundesautobahn A19 (DtV 27.472 Kfz/h, Anteil Schwerverkehr: 12,5%⁸)
- Regionalbahnlinie Rostock – Tessin
- Bahnlinie Kavelstorf – Rostock Seehafen.

Um die Vollzugsfähigkeit des B-Plans zu gewährleisten, wurde der Schutzanspruch der zugelassenen Wohnnutzung geprüft und durch planungsrechtliche Regelungen sichergestellt. Dazu wird an der Ostseite des Plangebietes die Errichtung eines Lärmschutzwalls vorgesehen, der der Minderung von Verkehrslärmwirkungen von der BAB A19 und von der Bahnstrecke Kavelstorf – Rostock Seehafen dient. Der Wall ist mit einer Höhe von 3 m und einer Kronenbreite von ca. 1,0 m mit Böschungsneigungen von 1:1,5 an der Westseite bzw. 1:1 an der Ostseite herzustellen. Die Fläche für den Lärmschutzwall wurde unter Berücksichtigung von beidseitigen Pflege-/Unterhaltungstreifen (je 0,75 m) entsprechend mit einer Gesamtbreite von 10 m festgesetzt. Die Errichtung des Walls erfolgt im Rahmen der Plangebietserschließung; die Durchführung der Maßnahme wird dazu im Erschließungsvertrag abgesichert.

Da eine aktive Einflussnahme auf die o.g. Lärmquellen nicht möglich ist, werden für die Bereiche des Plangebietes mit nächtlichen Orientierungswertüberschreitungen weitere passive Lärmschutzvorkehrungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete, in denen sich unter den Bedingungen der freien Schallausbreitung (ohne Wall, ohne Abschirmwirkung durch Gebäude) Orientierungswertüberschreitungen im Nachtzeitraum ergeben, wurden die Lärmpegelbereiche entsprechend DIN 4109-2 im Plan gekennzeichnet und in Abhängigkeit davon Mindestanforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile der Gebäude sowie für eine Teilfläche der Baugebiete WA 8a, b Vorgaben für eine schallabgewandte Orientierung schutzbedürftiger Wohnräume textlich festgesetzt (TF 5.1, 5.2). Der Schutzanspruch des Sondergebietes und der Feuerwehrfläche ist ohne besondere Lärmschutzvorkehrungen gewährleistet. Die Umsetzung der gebäudebezogenen Schallschutzmaßnahmen (TF 5.1, 5.2) liegt in der Verantwortung der Bauherren und ist – auch bei Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO – in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Auf die Möglichkeit, an lärmabgewandten Gebäudeseiten und im Lärm-schatten abschirmender Gebäude den maßgeblichen Außenlärmpegel gegenüber den angegebenen Lärmpegelbereichen zu mindern, wird dabei hingewiesen.

Als Maßstab für die Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet dienen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts). Diese stellen keine Grenzwerte dar, sind aber als sachverständige Konkretisierung der planerisch zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes bei der Planung schutzbedürftiger Nutzungen anzusehen und insoweit abwägungserheblich. Die Orientierungswerte beziehen sich auf den Freiraum. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung am Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten ist wünschenswert, um die Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die planerische Abwägung kann jedoch in begründeten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes und insoweit dazu führen, dass im Plangebiet geringe Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Außenwohnbereiche verbleiben. In diesem Falle müssen gesunde Wohnbedingungen durch passive Schallschutzmaßnahmen zu mindestens für die Innenräume gewährleistet werden. Die

⁷ Verkehrszählung v. 20.09.2022 (HRO, Amt für Mobilität)

⁸ Straßenverkehrszählung 2015 (www.geoportal-mv.de/gaia)

diesbezüglichen Anforderungen an den passiven Schallschutz werden mit einem zu gewährleistenden Schalldämmmaß für die Außenbauteile in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel auf der Grundlage der DIN 4109-2 definiert.

Die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet wurden in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft⁹. Die Berechnungen ergaben, dass die Beurteilungspegel im Plangebiet maßgeblich durch den Straßenverkehr bestimmt werden und im Nahbereich zur Bahnlinie Rostock - Tessin der Schienenlärm bestimmend ist. Im Tagzeitraum liegen die Beurteilungspegel überwiegend zwischen 50 und 55 dB(A); am südlichen und westlichen Plangebietsrand wurden in einem bis zu ca. 50 m breiten Streifen Beurteilungspegel von 56 – 60 dB(A) (tags) berechnet. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel überwiegend zwischen 47 und 50 dB(A); im südlichen Teil des Plangebietes wurden in einem ca. 170 m breiten Streifen Beurteilungspegel von 51 – 55 dB(A) (tags) berechnet.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden damit im Tagzeitraum am südlichen und westlichen Plangebietsrand um bis zu 5 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum werden die schalltechnischen Orientierungswerte im gesamten Plangebiet um 2 bis max. 10 dB(A) überschritten.

In den Bereichen, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum überschritten sind, wurden Nutzungen mit verminderten bzw. ohne Lärmschutzanspruch festgesetzt (Sondergebiet Nahversorgung, Feuerwehrstandort, P+R-Parkplatz, Bolzplatz). Für die Bereiche mit Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) wird davon ausgegangen, dass eine Wohnnutzung grundsätzlich möglich ist, wenn die Anforderungen an eine ausreichende Wohnruhe tagsüber im Innen- und Außenwohnbereich erfüllt sind und nachts zumindest im Gebäudeinnenbereich gewährleistet werden. Denn die Orientierungswerte beziehen sich auf den Freiraum (s.o.), der im Nachtzeitraum i.d.R. weniger intensiv genutzt ist. Zur planungsrechtlichen Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und insoweit zur Gewährleistung der Umsetzungsfähigkeit des B-Plans werden die Bereiche des Plangebietes mit Orientierungswertüberschreitungen als Flächen für Immissionsschutzvorkehrungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche, die sich im Nachtzeitraum unter den Bedingungen der freien Schallausbreitung (ohne Wall, ohne Geschwindigkeitsbegrenzung) anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend DIN 4109-2 ergeben, wurden zeichnerisch abgegrenzt. In Abhängigkeit von der Intensität der Lärmeinwirkungen (Lärmpegelbereich) wurden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude textlich festgesetzt (TF 5.1, 5.2).

4.6 Betroffenheit von Waldflächen:

Das Baugebiet SO/N (Sondergebiet Nahversorgung) und die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr sowie auch die geplante Zufahrt in das Plangebiet (Planstraße A), ein selbständig geführter Fußweg und angrenzend vorgesehene Grünflächen berühren eine ca. 7.500 m² große Waldfläche, die sich innerhalb und südlich anschließend an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet. Die Überplanung dieser Waldflächen bedarf einer Waldumwandlung nach § 15 LWaldG. Dazu wird für eine 1.110 m² große Waldfläche aus dem Flst. 24/16, die im B-Plan durch die Planstraße A (Anschlussbereich an die Neubrandenburger Straße), durch den fortbestehenden Privatweg (Neuanschluss an Planstr. A), durch einen öff. Fußweg und durch naturbelassene Grünflächen überplant werden, eine Waldumwandlungserklärung nach § 15a LWaldG M-V angestrebt. Eine weitere, 65 m² große Waldfläche ebenfalls aus dem Flst. 24/16, die im B-Plan als Fläche für den Gemeinbedarf / Feuerwehr festgesetzt wird, soll zugunsten des geplanten Neubaus der Ortsfeuerwehr und der Erreichung eines Mindestabstands von 15 m zum verbleibenden Wald umgewandelt werden. Die beiden Waldumwandlungsflächen sind in der Planzeichnung durch eine rote Umgrenzungslinie gekennzeichnet. In einer Vorabstimmung v. 19.01.2024 hat die Forstbehörde die Abgabe einer Waldumwandlungserklärung über die insgesamt 1175 m² in Aussicht gestellt.

Auf der Grundlage der Waldumwandlungserklärung muß der Vorhabenträger vor Realisierung der Planvorhaben für die gekennzeichneten Flächen eine Waldumwandlungsgenehmigung bei der Forstbehörde einholen (§ 15 LWaldG M-V). In diesem Verfahren ist zum Ausgleich der nachteiligen Folgen der Umwandlung

⁹ Schalltechnische Stellungnahme für den B-Plan „Am Hang“ in Kessin (Lärmschutz Seeburg, 12.2021)

eine Abbuchung von einem Waldkompensationsflächenpool in Höhe von 3690 Waldpunkten zu leisten oder eine gleichwertige Ersatzaufforstung auf einer Fläche, die bisher kein Wald ist, vorzunehmen.

Entsprechend § 20 (1) LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von mindestens 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen davon zulassen. Bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zu Stande gekommen ist, bedürfen keiner Ausnahmeentscheidung.

Die für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes festgesetzte Baugrenze im Baugebiet SO/N liegt im Abstand von ≥ 13 m zu der Waldfläche; unter der Voraussetzung der vg. Waldumwandlung wird der gesetzliche Waldabstand künftig eingehalten. Für die Kundenstellplätze innerhalb des Baugebietes SO/N beinhalten die Planfestsetzungen einen auf 20 m reduzierten Waldabstand; die Forstbehörde hat dazu am 19.01.2024 ihre Zustimmung gem. § 20 (3) LWaldG in Aussicht gestellt.

Die für die Neuerrichtung eines Feuerwehrdepots festgesetzte Baugrenze auf der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr liegt im Abstand von $\geq 10,5$ m zu der bestehenden Waldfläche (2-geschossiger Gebäudeflügel für die Umkleiden, einen Schulungsraum und Büroräume) bzw. $\geq 15,0$ m (Gebäudeteil für Werkstatt/Lager/HAR und vorgelagerte Fahrzeughalle). Im Aufstellungsverfahren wurden damit die Möglichkeiten zur Berücksichtigung eines größtmöglichen Abstandes ausgeschöpft. Dabei war zu berücksichtigen, dass eine nördlichere Trassierung der Planstraße A als Voraussetzung für einen größeren Waldabstand des gepl. Feuerwehrdepots nicht möglich ist, weil die im Kopfbereich vorgesehene Wendeanlage höhengleich an das südlich angrenzende Gelände anschließen soll, um hier künftig eine funktionsgerechte Verbindung zwischen der geplanten Bushaltestelle, dem P+R-Parkplatz und einem vorgesehenen Bahn-Haltepunkt zu ermöglichen. Die Baugrenze muss ihrerseits entsprechend DIN 14092-1¹⁰ vor dem Gebäude Aufstellflächen für die Löschzüge und ein ungehindertes Ausrücken jedes einzelnen Löschzuges (Schleppkurven) auf die Fahrbahn der Planstraße A berücksichtigen; eine weiter nördlich gelegene Baugrenze wäre mit den Betriebsanforderungen der Feuerwehr deshalb unvereinbar.

Zur Sicherung des 30m-Waldabstandes wäre die Waldfläche auf der Steilböschung bis einschl. Plattenweg umzuwandeln (ca. 973 m² / Flst. 24/16, kleinflächig 24/15). Da insbesondere auf dem bestehende Steilhang eine Bepflanzung aus Standsicherheitsgründen jedoch erhalten werden soll, wäre eine nachhaltige Waldumwandlung mit entsprechender Entnahme der größeren Bäume nur schwer zu erreichen. Denn durch das Nachwachsen der Gehölze würde sich die Waldeigenschaft regelmäßig wieder neu einstellen. Das Konzept des B-Plans beinhaltet hier deshalb eine weitestgehende Erhaltung der Waldeigenschaft (Festsetzung als Waldfläche, Waldumwandlung 65 m² - s.o.) und sieht als Ausnahme eine Unterschreitung des Waldabstandes bis auf 15 m zu der Baugrenze für das Feuerwehrgebäude vor. Zu den Stellplätzen für die Feuerwehr-Kameraden ist als Ausnahme ein auf 6,95 m reduzierter Abstand zum Wald Gegenstand der Planfestsetzungen. (In dem Feuerwehrgebäude sollen Umkleiden, ein Schulungsraum und Büroräume sowie eine Werkstatt und die Fahrzeughalle untergebracht werden. Das Nutzungsregime für das Gebäude und die Stellplätze umfasst ein wöchentliches Training der Kameraden, ein 14-tägiges Training der Jugendfeuerwehr sowie die Lösch- und Rettungseinsätze.) Eine Zustimmung gem. § 20 (3) LWaldG wurde ebenfalls am 19.01.2024 in Aussicht gestellt.

¹⁰ DIN 14092-1 „Feuerwehrhäuser - Teil 1: Planungsgrundlagen“, Ausgabe 2012-04

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehr:

Das Plangebiet wird mit der Planstraße A an die Ortsdurchfahrt der Neubrandenburger Straße / L39 angeschlossen. Die Planstraße A nimmt neben der Erschließung der nachgelagerten Wohnbauflächen für insgesamt ca. 110 Wohnungen übergeordnete Funktionen wahr: Anbindung eines Lebensmittelmarktes (SO/N 1; Lagebestimmung der Zufahrt sh. Planzeichnung), sowie Anbindung des Feuerwehrstandortes und des Nahverkehrsverknüpfungspunktes am geplanten Bahn-Haltepunkt Kessin (Busverkehr, Individualverkehr/ca. 30 P+R-Parkstände).

Zur näheren Bestimmung der Gestaltung der Einmündung der Planstraße A in die Neubrandenburger Straße / L39 unter Berücksichtigung der Einfahrt zum LM-Discounter (SO/N 1) sowie damit verbundene Ausbauerfordernisse an der Landesstraße wurde eine verkehrstechnische Untersuchung beauftragt¹¹. Anhand der im B-Plan zugelassenen Nutzungen wurde darin eine Verkehrserzeugung des Plangebietes von 1.903 Kfz/24 h (DTV_{W5}) jeweils zur Hälfte als Quell- und Zielverkehr ermittelt; der Schwerverkehrsanteil liegt bei etwa 2 %. Anhand vorliegender Verkehrserhebungen auf der L39 und unter Berücksichtigung der Lage des Anschlusspunktes im übergeordneten Verkehrsnetz wird eine Aufteilung des erzeugten Verkehrs von 50:50 in Richtung Nordwesten sowie Südosten angenommen. Die verkehrlichen Anforderungen an die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz werden maßgeblich durch das Aufkommen in den Spitzenstunden bestimmt (MSV), das für die Morgenspitze (6:30 - 7:30 Uhr) mit 28/40 Kfz/h (zu- bzw. abfließender Verkehr) und für die Nachmittagsspitze (15:15 - 16:15 Uhr) mit 92/84 Kfz/h ermittelt wurde. Für diese Verkehrsbelastung erreicht eine verkehrszeichengeregelte Einmündung sowohl morgens als auch nachmittags eine ausreichende Verkehrsqualität mit einer mittleren Wartezeit ≤ 10 Sek. für den maßgeblichen linksabbiegenden Strom aus dem Plangebiet kommend (entspricht QSV A/ausgezeichnet nach HBS 2015). Aus Gründen der Verkehrsqualität ist folglich keine LSA erforderlich.

Der Verkehr kann ohne bauliche Maßnahme in einer guten Qualität abgewickelt werden. Die Prüfung der Notwendigkeit eines Linksabbiegestreifens auf der L 39/Neubrandenburger Straße erfolgte in Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006). Den Beurteilungsmaßstab bildete dabei die Stärke des Hauptstroms auf der L 39 (Summe der abbiegenden und geradeausfahrenden Fahrzeuge des Stroms, aus dem abgelenkt wird) und die Anzahl der Linksabbieger jeweils in den Spitzenstunden.

Zwar hätte die Anlage eines Linksabbiegestreifens einen positiven Effekt auf die Flüssigkeit des Kfz-Verkehrs, allerdings müssten für die in der Folge erforderliche Aufweitung eine Kastanie (StU 2,94 m) und ein Spitzahorn (StU 1,46 m) an der Ostseite der Neubrandenburger Straße gefällt werden. Bei der Prüfung eines entsprechenden Fällantrages v. 23.11.2023 hatte die Naturschutzbehörden dagegen Bedenken wegen der Vitalität der Bäume und wegen bestehender Lösungsmöglichkeiten ohne Eingriff in den Baumbestand vorgetragen (Schr. v. 04.01.2024). Vom Ausbau eines Linksabbiegers wird deshalb abgesehen.

Ohnehin stellt die Engstelle aufgrund der Bahnbrücke in direkter südlicher Nachbarschaft eine Verkehrsbehinderung dar, die nach gutachterlicher Einschätzung allerdings durchaus auch der Verkehrsberuhigung dienen kann. Bei Umkehrung der aktuellen Vorfahrtregelung kann durch die Wartepflicht des nach Kessin einfahrenden Verkehrs eine geschwindigkeitsdämpfende Wirkung sowie auch unter gestalterischen Gesichtspunkten eine Betonung der Eingangssituation des Ortes erzielt werden.

Dazu wurde m. Schr. v. 23.11.2023 ein entsprechender Antrag auf Änderung einer verkehrsrechtlichen Anordnung (VZ 208) an die Verkehrsbehörde gerichtet. Die Änderung der Anordnung (Umkehrung der aktuellen Vorfahrtregelung) soll den neuen Knotenpunkt im Zuge der Neubrandenburger Straße / L 39 von einem möglichen Rückstau wartender Fahrzeuge an der ca. 90 m südlich liegenden Straßeneinengung in Höhe der Gleisbrücke entlasten; außerorts ist genügend Aufstellraum für wartende Fahrzeuge verfügbar. Mit der neuen Einmündung in die L 39 wird eine an km 1,550 bestehende Grundstückszufahrt (Landwirtschaftsweg/Anliegerweg) ersetzt und erweitert. Die für den Ausbau der neuen Einmündung erforderliche Teilfläche des Straßengrundstücks der L 39 wurde dazu entsprechend der Stellungnahme des Straßenbauamtes Stralsund v. 15.12.2023 in den B-Plan einbezogen und als Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die fußläufige Erschließung des Plangebietes soll an den Gehweg östlich der L 39 angebunden werden, der zzt. innerorts an einem Straßengraben bei km 1,683 endet (Höhe HNr. 20). Die für den

¹¹ Klaeser & Partner · Beratende Ingenieure PartG mbB 01/2024

Gehweganschluss erforderliche Teilfläche des Straßengrundstücks der L 39 wurde dazu ebenfalls in den B-Plan einbezogen und entsprechend als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung für Fußgänger festgesetzt.

Mit Schr. v. 23.11.2023 beantragte die Gemeinde eine Anschlussgenehmigung für das Plangebiet an die L 39 / Neubrandenburger Straße. Die Erteilung der Genehmigung kann erst auf Grundlage der Erschließungsplanung) mit entsprechenden Planzeichnungen und Erläuterungsbericht erfolgen und wird insoweit Gegenstand der nachfolgenden Planung (Stellungnahme des Straßenbauamtes Stralsund v. 18.12.2023).

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die im Plan festgesetzte Planstraße A. Die Festsetzung berücksichtigt eine Fahrbahnbreite von 6,5 und eine Gehwegbreite von 1,70 m sowie entsprechende Seitenräume für Bankettstreifen und Böschungen, die unter Berücksichtigung der Reliefsituation für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden. Notwendige Böschungen können sich dabei bedarfsweise bis in die seitlich liegenden öffentlichen Grünflächen ausdehnen. In der 180-Grad-Kurve südlich des Baugebietes WA 1 ist im Kurvenbereich eine Fahrbahnaufweitung auf 10 m berücksichtigt. Dies soll unter Beachtung der Stellungnahme des mit dem ÖPNV beauftragten Busverkehrsunternehmens (Rebus, SN v. 29.11.2023) gewährleisten, dass im Kurvenbereich durch die Busse nicht die Gegenspür mitgenutzt werden muss. In der Erschließungsplanung zu berücksichtigende Busgrößen sind: 12 m Standardbus, 15 m 3-Achser und 18,75 m Gelenkzüge.

Über die Planstraße A werden der Nahversorgungs- und der Feuerwehrstandort sowie der öffentliche P+R-Parkplatz direkt erschlossen. Die Anschlussstelle des Nahversorgungsgebietes wird als Einfahrt im Plan explizit festgesetzt, da nur hier eine höhengleiche Zufahrt möglich ist und die Planstraße A unter- bzw. oberhalb in Einschnitt- bzw. Dammlage verläuft.

Die innere Erschließung der festgesetzten Wohngebiete wird ringförmig über die Planstraße B vorgesehen, die in zwei Punkten an die Planstraße A anschließt. Die Querschnittsbemessung der Planstraße B erfolgt nach dem Trennungsprinzip von Fußgänger- und Kfz-Verkehr. Sie berücksichtigt eine Fahrbahnbreite von 5,5 m (nördlicher Abschnitt) bzw. 6,0 m (südlicher und östlicher Abschnitt) und einen 1,7 m breiten Gehweg (einschl. Sicherheitsstreifen). An den Außenseiten des Ringes werden zusätzlich 2,0 m breite Mulden für die Straßenentwässerung über hier eingebaute Rigolen vorgesehen. Bei der Herstellung der Planstraße B sind Querungen von 2 vorhandenen Gas-Hochdruckleitungen der Stadtwerke Rostock AG zu berücksichtigen (DN 150, DN 300 / 25 - vgl. Pkt. 2). Eine Mindestüberdeckung der Leitungen von $\geq 1,0$ m ist zu gewährleisten. In der Planzeichnung wurden beide Querungsstellen und die hier jeweils einzuhaltende Mindesthöhe der Straßenoberfläche gekennzeichnet.

Der Hauptschließungsring (Planstraße B) wird ergänzt durch einen weiteren Ring (Planweg C) und einen Stichweg (Planweg D), die als Mischverkehrsflächen mit einer befestigten Breite von 5,50 m vorgesehen werden. Im Seitenraum wurde ebenfalls jeweils einseitig ein 2,0 m breiter Muldenstreifen für die Straßenentwässerung und zur Unterbringung einer Rigole berücksichtigt. Über den Planweg E wird eine Anbindung an den Roggentiner Weg für Fußgänger und Radfahrer hergestellt. Ein Anschluss des Kfz-Verkehrs an den Roggentiner Weg wird durch Festsetzung des Planwegs E als Verkehrsfläche für den Fußgänger- und Radverkehr ausgeschlossen. Jedoch soll der Planweg E auch der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke dienen – dafür ist auf der Baugenehmigungsebene eine Sondernutzungserlaubnis nach § 22 StrWG bei der Gemeinde einzuholen.

Öffentliche Parkstände für den Besucher- und Lieferverkehr können im Fahrbahnraum der Planstraße B und der Planwege C,D verkehrsrechtlich zugelassen werden; die Fahrbahnbreite ist mit jeweils mind. 5,50 m hierfür ausreichend bemessen. Damit wird dem Bedarf für den ruhenden Verkehr hinreichend genügt. Private Pkw-Stellplätze und Fahrrad-Abstellplätze, die für den Bedarf der im Plangebiet zugelassenen Wohn- und sonstigen Nutzungen erforderlich und auf Bauantragsebene nachzuweisen sind, sind auf den zugehörigen Baugrundstücken unterzubringen; der öffentliche Verkehrsraum steht hierfür nicht zur Verfügung.

Mobilitätsknoten: Mit diesem B-Plan wird am Kopf der Planstraße A ein Verknüpfungspunkt zwischen dem öffentlichen Personennahverkehr und dem Individualverkehr für den Ortsteilbereich Kessin konzipiert. Die Wendeanlage wurde dazu unter Berücksichtigung der fahrgeometrischen Anforderungen eines Gelenkbusses mit $R=12,5$ m bemessen und lagemäßig an der Stelle eines ebenen Überganges zu der südlich verlaufenden Regionalbahntrasse verortet. Für die Querschnittsgestaltung und Flächenaufteilung in

diesem Bereich wurde ein 1,70 m breiter Fußweg bis an die südliche Plangebietsgrenze heran, eine 6,5 m breite Fahrbahn und eine 3,0 m breite, ca. 32 m lange Bus-Aufstellfläche außerhalb der Fahrbahn sowie eine 4,0 m breite, ca. 40 m langer Haltestellenbereich für die Aufnahme erforderlicher Ausstattungselemente und Möblierung berücksichtigt. Für die Koppelung des Bus- und Bahnverkehrs ist es wünschenswert, dass vom Bus der Blickkontakt zum Umsteigepunkt SPNV immer gewährleistet ist. Die Anordnung eines Wartebereichs für den Bus an der Südwestseite der Planstraße A ist dafür aufgrund der hier um 3 m erweiterten Straßenbreite ohne Behinderung anderer Verkehrsteilnehmer möglich (s.o.). Eine vom Busunternehmen angeregte gänzliche Verlegung der Haltestelle mit Wartebereich für die Fahrgäste auf die Südseite ist jedoch nicht möglich, weil hier vorrangig die Flächenanforderungen der Feuerwehr und Abstandserfordernisse zum hinterliegenden Wald zu beachten waren.

5.2 Technische Infrastruktur:

Wasserversorgung, Abwasserableitung:

Für die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes wird an bestehende Erschließungssysteme in der Neubrandenburger Straße angeschlossen. Im Plangebiet sind im unterirdischen Bauraum der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche entsprechende Anlagen neu zu verlegen.

Für alle Belange der Wasserversorgung sowie der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des WWAV maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH als zukünftigem Betreiber der Anlagen abzustimmen. Die Planung, Herstellung und Übergabe der erforderlichen abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließungsanlagen ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen dem WWAV, der Nordwasser GmbH, der Gemeinde Dummerstorf und dem Erschließungsträger zu regeln.

Für die Trinkwasserversorgung ist ein Anschluss des Gebietes an die Versorgungsleitung DN 300 vorgesehen, die im westlichen Seitenraum der Neubrandenburger Straße verläuft.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes soll über das Trinkwassernetz gewährleistet werden, da im Löschbereich des Plangebietes keine oberflächigen Wasserreservoirs verfügbar sind. Dazu ist ein Hydrantennetz entsprechend den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes TRW 405: 2008-02 aufzubauen. Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschatzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Gemeinde. Dem entsprechend ist die LöWa-Bereitstellung aus dem Trinkwassernetz über Hydranten durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Nordwasser GmbH und der Gemeinde abzusichern. Gem. TRW 405 ist nach der festgesetzten Art und nach dem Maß der Nutzung im Plangebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h (800 l/min) erforderlich, die über mind. 2 h zur Verfügung stehen soll. Für das Baugebiet WA 8b, in dem 4 Vollgeschosse zugelassen wurden, ist abweichend davon eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 h vorzuhalten. Aus netztechnischen Gründen ist ab einer Geländehöhe von ca. 23 .. 25 m ü. NHN ist nur noch eine Bereitstellung von $F_c = 24 \text{ m}^3/\text{h}$ möglich. In den höchsten Lagen (ca. 29 m ü. NHN) kann kein Löschwasser bereitgestellt werden. Die entsprechenden Mehrmenge sind durch eine netzunabhängige Versorgungslösung abzusichern. Dazu ist zusätzlich zu der Hydrantenversorgung ein Reservoir mit einem Fassungsvermögen von mind. 96 m³ anzulegen. Dazu können Reservoirs z.B. als Zisterne im unterirdischen Bauraum der gepl. Bushaltestelle, des Spielplatzes und/oder der RW-Bewirtschaftungsflächen eingeordnet und im Nebenschluss über die Regenwasserkanalisation gespeist werden. Mit dem skizzierten Löschwasserkonzept wird der Grundschatz für das Plangebiet unter Berücksichtigung von Gebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen gewährleistet. Sofern individuell Gebäude mit einer höheren Brandausbreitungsgefahr geplant werden sollen (z.B. weiche Bedachung), ist die damit verbundene erhöhte Löschwasserbereitstellung im Bauantrag nachzuweisen.

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen.

Die Schmutzwasserkanalisation des Plangebietes wird gegenüber der Einmündung Wiesenweg (Schacht S 12920016) an den bestehenden Ortsentwässerungsanlage (Freigefällekanal DN 200 PVC in der Neubrandenburger Straße / Wiesenweg) angeschlossen und zur zentralen Kläranlage Rostock – Bramow abgeleitet. Im Plangebiet ist eine Freigefälleentwässerung vorgesehen.

Das Niederschlagswasser, das im Plangebiet anfällt, wird über eine öffentliche Kanalisation erfasst, da eine örtliche Versickerung baugrund- und gefällebedingt nicht ausreichend gewährleistet werden kann. Der Oberflächenwasserabfluss aus dem Plangebiet wird in einem Regenrückhaltebecken gedrosselt und über einen zu erneuernden Regenwasserkanal im Wiesenweg in die Vorflut (13:0:K1/3/1 und 13:0:K1) abgeleitet. Nach Vorgabe der unteren Wasserbehörde sind sämtliche befestigte Flächen, die nicht über Verdunstung bzw. Versickerung entwässert werden können, über eine zentrale Regenentwässerung des VVVAV abzuleiten und zu reinigen. Zwingender Bestandteil dieser Entwässerung ist das Regenrückhaltebecken mit Reinigungsstufen. Im Auslauf dieses RRB ist eine zusätzliche Absperranlage als besondere Maßnahme für die Gefahrenabwehr vor Einleitung in die TVVSZ I zu installieren. Grenzwertvorgaben im Hinblick auf die Einleitqualität und -menge werden im Rahmen des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens erhoben (nachfolgende Planungsebene).

Durch Niederschlagswasser-Bewirtschaftungsmaßnahmen im Plangebiet ist der Gebietswasserhaushalt annähernd zu erhalten und so zu gewährleisten, dass die versiegelungsbedingt zusätzlichen Wassermengen nicht zu einer Erhöhung des bisherigen Direktabflusses von der Plangebietsfläche führen. Der Fokus der Kompensationsmöglichkeiten liegt dabei in der Versickerung (DWA-A 102-2), die im Plangebiet durch technische Vorkehrungen zu verstärken ist.

Bei der Regenwasserkanalisation sind die Anforderungen des Trinkwasserschutzes zu berücksichtigen. Im Entwässerungskonzept, das der Erschließungsplanung zu diesem B-Plan zugrunde liegt, ist eine Reinigung der Straßenabflüsse durch Sedimentation und eine anschließende Versickerung über Sickertunnel/Überlaufrigolen vorgesehen. Nach akt. Stand der Erschließungsplanung sind straßenbegleitend ca. 635 lfd. m Überlaufrigolen und in den festgesetzten Wasserbewirtschaftungsflächen 18 Sickertunnel mit einer Sickerfläche von insgesamt ca. 280 m² vorgesehen. Die Regenwasser-Ableitung von den privaten Wohnbaugrundstücken in das öffentliche Kanalnetz ist gem. TF 3.1, 3.2 des B-Plans durch technische Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen zu minimieren und zu verzögern. Der Überlauf von den Wohnbaugrundstücken, aus den Rigolen und den Sickertunneln wird einem Regenrückhaltebecken (RRB) zugeführt, über das das Niederschlagswasser gesammelt und gedrosselt in Richtung Warnow abgeleitet wird. Vom letzten Abschnitt der Planstraße A (südlich der Einmündung Planstr. B) wird das Niederschlagswasser ebenfalls im Freigefälle erfasst und dann über ein Pumpwerk in Höhe der Einmündung in die Neubrandenburger Straße dem RRB zugeführt. Das Niederschlagswasser von der Feuerwehrfläche wird grundstücksbezogen entsprechend den Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie dem DWA-A 102-2 über einen Koaleszenzabscheider sowie einen Lamellenklärer vor Ort gereinigt. Das Niederschlagswasser von dem öffentlichen P+R-Parkplatz wird über einen Lamellenklärer gereinigt. Das gereinigte Niederschlagswasser (Feuerwehr, Parkplatz) wird im Freigefälle entweder über das RRB der Vorflut zugeführt. Das Niederschlagswasser vom Gelände des Nahversorgers muss in der Verantwortung des späteren Grundstückseigentümers ebenfalls gereinigt werden (Lamellenklärer). Das gereinigte Niederschlagswasser des Nahversorgers wird ebenfalls dem RRB zugeführt.

Nach den Ergebnissen der hydraulisch-hydrologischen Begutachtung⁵ wird unter Berücksichtigung der vg. RW-Bewirtschaftungsmaßnahmen (maßgeblich: Versickerung / Grundwasserneubildung) eine annähernd ausgeglichene Wasserbilanz erreicht; der Direktabfluss steigt danach gegenüber dem Ist-Zustand (Acker) um 0,2% bzw. 0,2 mm/a auf 94,6 mm/a. In einem wasserrechtlichen Fachbeitrag wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der vg. Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung insbesondere von den der Belastungskategorie III zuzuordnenden Nutzungen (Feuerwehr, Nahversorger) der Trinkwasserschutz gewährleistet ist. Aufgrund des geringen Flächenanteils der Belastungsflächen zum gesamten B-Plangebiet, sowie unter Berücksichtigung der dezentralen Reinigung würden im Jahresmittel selbst ohne Reinigung die entsprechenden Umweltqualitätsnormen (UQN) bereits im Zulauf zur zentralen Regenbewirtschaftungsanlage unterschritten⁶.

Energie:

Die Strom- und Gas-Versorgung wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen (E.Dis, SWR) gewährleistet. Entsprechende Versorgungs sind mit der Plangebieterschließung neu aufzubauen. Für den Anschluss des Plangebietes an das Gas- und an das E-Netz sind geeignete Flächen gem. DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen), DIN 18920 (Schutz von Bäumen) im Straßenrandbereich bereitzustellen; Anlagen der Gas- und Elt-Versorgung (Verteilerschränke o.ä.) sind gem. § 14 (2) BauNVO auch in den festgesetzten Baugebieten zulässig.

Auf der Ebene der Erschließungsplanung ist diesbezüglich eine Abstimmung zwischen dem Erschließungsträger und der E.Dis AG, Regionalbereich M-V bezüglich der Erschließung des Plangebietes mit Elektroenergie und der Vorbereitung des Netzanschlusses neuer Gebäude bzw. mit der Stadtwerke Rostock AG bzgl. einer gaseitigen Versorgung der Baugebiete herbeizuführen.

Hinsichtlich der Gebäudeenergieversorgung ist klarzustellen, dass die vg. Energiequellen allein nicht ausreichen, um die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu erfüllen. Denn auf Vorhabenebene ist hierfür neben der energetischen Qualität der Gebäude insbesondere der Einsatz erneuerbarer Energien im/am Gebäude nachzuweisen.

Abfallwirtschaft, Altablagerung:

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die Baugrundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.

Die Müllentsorgung erfolgt über die festgesetzten Planstraßen / -wege. Die Fahrflächen sind für die Befahrung durch Müllfahrzeuge der kommunalen Abfallentsorgung ausreichend zu bemessen. Lichtraumprofile und Überhanglängen der Müllfahrzeuge - Mindestbreite im Lichten: 3,55 m - sind entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Unfall-Verhütungsvorschriften zu beachten.

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV). Auf die Pflichten des Grundstückseigentümers als Abfallbesitzer wird hingewiesen (§§ 11, 42 KrW-/AbfG).

Im Westteil des Baugebietes WA 8b befindet sich in einem ehem. Sandtagebau eine Altablagerung von Bauschutt, Schlacke, Glas und Resten von Bahnstreckenertüchtigungsmaterial, die im Zeitraum 1962 - 1986 erfolgte. Die Lokalisierung und das Ausmaß der Ablagerung und das Gefährdungspotential wurden im Aufstellungsverfahren untersucht¹². Die Mächtigkeit der anthropogenen Ablagerungen beträgt ca. 1,7 m. Die ungefähre Abgrenzung ist im B-Plan als Fläche mit Bodenverunreinigungen gekennzeichnet. Es wurde eine Zusammensetzung der Ablagerung aus Bauschutt (10 – 20 Masse%), Boden und geringen Mengen von Bruchstücken verwitterter Kohle (<0,1 Masse%) festgestellt. Asche- und Schlackeanteile wurden aufgrund von Z0-Werten bei Chlorid- und Sulfationen ausgeschlossen. Anhand einer Mischprobe wurde der Schadstoffgehalt der Ablagerung ermittelt: Mit Ausnahme der TOC, Benzo(a)pyren und der PAK-Werte lagen alle anderen nach LAGA M 20 (2004) untersuchten Parameter wie in natürlich gewachsenen Böden und Gesteinen vorkommenden Konzentrationen vor. Aufgrund der Verunreinigung mit PAK (gem. EPA-Liste), Benzo(a)pyren und TOC ist die Ablagerung als gefährlicher Abfall einzustufen, der nicht für den Wiedereinbau geeignet und ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Eine differenziertere Analytik wurde jedoch empfohlen, um angesichts der in der Mischprobe festgestellten relativ hohen PAK-Werte, die von den vorgefundenen Anteilen an verwitterter Kohle herrühren könnten, einen Fehler in der Beurteilung >Z2/Z2 auszuschließen. Eine Grundwassergefährdung durch die Ablagerung wurde wg. der geringen PAK- und Benzo(a)pyren-Werte im Eluat ausgeschlossen und ist auch nach der Feststoffprobe unbegründet, weil die in den höchsten Konzentrationen im Feststoff gemessenen PAK als nicht toxisch eingestuft werden. Auch eine Gasmigration auf dem Wirkungspfad Boden-Luft wurde ausgeschlossen, da keine Anteile an organischen Abfällen bzw. nennenswerte Konzentrationen an abbaubaren organischen Verbindungen gefunden wurden.

Sollten bei Tiefbauarbeiten weitere kontaminierte Bereiche bekannt werden (verunreinigte Böden, Altablagerungen), besteht Anzeigepflicht beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (§ 18 (2, 3) GefStoffV

¹² Altlastenuntersuchung Baugebiet Kessin „Am Hang“, Dr. Steiner, 02/2024

M-V). Bei anfallenden Überschussböden oder bei Einbau von Bodenmaterial auf den Baugrundstücken ist durch die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen (§§ 10, 11 BBodSchV, DIN 19731).

Fernmeldetechnische Versorgung:

Der Planbereich ist fernmeldetechnisch nicht erschlossen. Im Zuge der Plangebieterschließung ist ein Neuaufbau des örtlichen TK-Netzes erforderlich. Für den rechtzeitigen Auf-/Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 4 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzuzeigen.

In Abhängigkeit davon wird alternativ empfohlen, in der neu anzulegenden Straße eigene Leerrohre zu verlegen (Verpflichtung nach § 77i (7) DigiNetz-Gesetz), die dann beim Ausbaus des Breitbandnetzes an den jeweiligen TK-Netzbetreiber verkauft werden können. Die Errichtung und Überlassung solcher ‚passiver Netzinfrastrukturen‘ regelt das DigiNetz-Gesetz.

6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

6.1 Grünordnung:

Das grünordnerische Konzept dieses Bebauungsplans ist getragen von der zu erhaltenden Regenwasserabflussbahn im Norden des Plangebietes, von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen, die zur Gewährleistung einer ausgeglichenen Wasserhaushaltsbilanz und zur Vermeidung zusätzlicher Siedlungswassereinträge in das Warnowtal (FFH-Gebiet, Trinkwasserschutz) notwendig sind, von der Hangsicherung zur Minderung von Bodenerosionsgefahren und von Lärmschutzerfordernissen. Funktionsgerecht werden öffentliche und private Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt, die den als Wohngebiet festgesetzten Planbereich umgeben. Diese Flächen werden durch zwei Freianlagen des Gemeinbedarfs (öffentliche Spielanlage, Bolzplatz) ergänzt und bilden damit insgesamt ein angemessenes Wohnumfeld. Die Besonderheiten des lokalen Landschaftsbildes, die sich durch einen Gehölzstreifen am südlichen Plangebietsrand und eine Feldhecke am Roggentiner Weg (nördlicher Plangebietsrand) manifestieren werden erhalten.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten kleinteiligen Einfamilienhausstruktur und der Begründungspflicht nach § 8 LBauO M-V für nicht bebaute Grundstücksteile wird darüber hinaus von weitergehenden grünordnerischen Regelungen für die privaten Baugrundstücke abgesehen.

6.2 Eingriffsregelung:

Bei der Aufstellung von B-Plänen ist die planungsrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB zu beachten. Dazu wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (LUNG 2018) aufgestellt¹³. Die Eingriffsbewertung erfolgte durch Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs anhand einer Gegenüberstellung der bisherigen Ackernutzung sowie kleinflächiger sonstiger Biotopausprägungen und der durch den B-Plan festgesetzten künftigen Bodennutzung. Der Methodik liegt das Indikatorprinzip zugrunde, wonach über die planbetroffenen Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild erfasst werden. Dabei werden Vorbelastungen durch abiotische Einflüsse ebenso wie die Lage planbetroffener Biotope in wertvollen oder ungestörten Räumen gesondert berücksichtigt.

Die Eingriffsbewertung erfasst in einem Untersuchungsraum bis 200 um das Plangebiet auch besonders wertvolle sowie gesetzlich geschützte Biotope, für die in Abhängigkeit vom Abstand zum Baugebiet planbedingte Funktionsbeeinträchtigungen gem. HzE anzunehmen sind.

Wegen der Reliefenergie und Höhenlage des Planungsstandortes drängt sich auch ein möglicher Eingriff in das Landschaftsbild mit dem in der EAB angesprochenen Aspekt „Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen“ auf. Aus den relevanten Blickachsen von Südwesten und Süden liegt das Plangebiet jedoch weitestgehend im Schattens der Wohnbebauung am Wiesenweg und des Bahndamms der Gleisstrecke Rostock – Tessin. Landschaftsbildauswirkungen bleiben insoweit kleinräumig auf die Ortslage begrenzt. Allein die künftige Bebauung des Hangbereichs oberhalb 28 .. 30 m ü. NHN (nördl. Teil WA 5) wirkt sich auf die großräumigere Sichtbeziehung von einem ca. 4 ha großen Landschaftsraum der Warnowwiesen östlich von Gragetopshof aus. Sie wird von dort als kleinteilige Fortsetzung der Ortsbebauung von Kessin wahrgenommen und überschreitet sowohl nach dem Umfang des Eingriffsbereichs als auch nach der Größe des betroffenen Landschaftsraums die Erheblichkeitsschwelle i.S. v. § 1a (3) BauGB nicht. Eine Bilanzierung von Landschaftsbildeingriffen war deshalb nicht erforderlich.

Damit ergibt sich aufgrund der mit dem B-Plan zugelassenen Nutzungen ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 108.149 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalente). Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im B-Plan festgesetzt sind (TF 4.1 – 4.4) und sich positive auf den Naturhaushalt auswirken, mindern den ermittelten Kompensationsbedarf um 10.420 m² EFÄ. Im Plangebiet entsteht damit ein Ausgleichsdefizit von 97.729 m² EFÄ.

Da über die o.g. kompensationsmindernden Maßnahmen und die Eingriffsvermeidung durch Erhaltungsgebote hinaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren Kompensationsmaßnahmen sinnvoll umsetzbar sind, wurde entsprechend § 1a (3) BauGB entschieden, das Kompensationsdefizit

¹³ Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bebauungsplan Nr. 30 (Lämmel Landschaftsarchitektur, 11.2023)

durch entsprechende Abbuchung vom einem Ökokonto, das Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ zuzuordnen ist, vollständig auszugleichen. Die Gemeinde beabsichtigt, die Ausgleichsleistung im Rahmen des Erschließungsvertrages auf den Erschließungsträger zu übertragen (vgl. Hinweis B im B-Plan). Dazu wurden 14.443 KFÄ im Ökokonto DBR004 und weiteren 62.789 KFÄ im DBR 006 durch Reservierungsbestätigung v. 31.12.2022 gesichert. Die zusätzlich erforderlichen 20.497 Ökopunkte können von dem Ökokonto LRO-035 abgebucht werden (vorliegendes Angebot, zzt. noch ohne Reservierungsbestätigung).

Ein weiterer Kompensationsbedarf in Form von Ersatzpflanzungen für planbedingt zu fällende Bäume, der in der EAB im Kap. 7¹³ angesprochen wird, entfällt. Denn von den als Eingriff betrachteten Baumfällungen im Zusammenhang mit der baulichen Gestaltung der Einmündung der Planstraße A in die Neubrandenburger Straße / L39 wurde unter Berücksichtigung von Bedenken der Naturschutzbehörde bzw. einer beteiligten Naturschutzvereinigung im Zuge des Aufstellungsverfahrens Abstand genommen (vgl. Pkt. 5.1).

6.3 Artenschutz:

Neben den Vorschriften des BauGB ist die Vollzugsfähigkeit des B-Plans hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen.

Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind einer planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG.

Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen zur Vermeidung der vg. Verbote erforderlich sind (CEF-Maßnahmen) und
- ob im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 3 NatSchAG) eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Als fachliche Grundlage für eine sachgerechte Berücksichtigung des Artenschutzes in diesem Bebauungsplan wurde für das Plangebiet eine artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung¹⁴ vorgenommen und darauf aufbauend ein gutachterlicher Artenschutzfachbeitrag¹⁵ erstellt.

Das B-Plangebiet erfasst zum größten Teil eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, die nur für wenige Tierarten als Lebensraum in Frage kommt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind die an das Plangebiet angrenzenden Feldgehölze und Strauchhecken, der Friedhof, der Baumbestand im Süden, die im Westen angrenzenden Straßenbäume, sowie der Bahndamm von größerer Bedeutung. Da Planungsauswirkungen auf diese angrenzenden Bereiche wahrscheinlich sind, wurde im Vorfeld des B-Planverfahrens das planungsrelevante Arteninventar erfasst, um zu prüfen welche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Dazu wurden eine Brutvogelkartierung für das Plangebiet und zzgl. 50 .. 100 m Umfeld, eine Kartierung der Zauneidechse im Bereich des Bahndamms ca. 30 m südlich des Plangebietes, eine Fledermauskartierung mit Schwerpunkt auf den Baumbestand im südlichen Teil des Plangebietes und eine Biotoptypenkartierung des Plangebietes durchgeführt.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets wurden keine Standorte von Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL festgestellt. Der Wirkraum des B-Plans befindet sich außerhalb der artspezifischen Verbreitungskarten der in M-V streng geschützten Pflanzen. Beeinträchtigungen von Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL oder von in M-V streng geschützten Pflanzen sind deshalb nicht zu besorgen.

Fledermäuse: Insgesamt wurden 7 Arten bzw. Artengruppen im Untersuchungsraum nachgewiesen. Es gibt keine Hinweise darauf, dass der Untersuchungsraum (Plangebiet zzgl. 50 .. 100 m) und die direkt

¹⁴ Naturschutzfachliche Voruntersuchung / Potentialabschätzung (GRÜNSPEKTRUM, 05.2021)

¹⁵ Artenschutzfachbeitrag zum Bauvorhaben: B-Plan Nr. 30 (GRÜNSPEKTRUM, 09.2022)

angrenzenden Gehölzstrukturen für die vorgefundenen Arten Jagdhabitate von besonderer Bedeutung sind. Quartiere aller 7 Arten im Ort sind wahrscheinlich, jedoch durch zugelassene Vorhaben im Planungsbereich nicht direkt betroffen. Eine indirekte Beeinträchtigung der Quartiere durch die Zerstörung von Jagdhabitaten besonderer Bedeutung ist insoweit ausgeschlossen. Es wurden 7 Bäume mit potenzieller Quartiereignung am Rand des Plangebietes identifiziert, darunter die Kastanie nördlich der Einmündung der Planstr. A in die Neubrandenburger Straße, die im Bereich von potenziellen Störwirkungen der erforderlichen Straßenausbaumaßnahmen liegt. Die Höhlungen der Bäume sind jedoch lediglich als Zwischenquartier bzw. Einzelquartier geeignet; Wochenstuben wurden durch Detektoruntersuchungen ausgeschlossen. Das Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist deshalb nicht betroffen. Planbedingt ist auch keine Tötung von Fledermäusen oder eine Schädigung von Quartieren zu erwarten; das Tötungs- und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1, 3 BNatSchG sind deshalb im Plangebiet ebenfalls nicht betroffen. Schädigungen potenzieller Quartiere in Baumhöhlen entlang des Friedhofsweges durch Lärm, Erschütterung oder Beschädigung der Bäume sind baubedingt nicht auszuschließen, falls der Friedhofsweg als Zuwegung für Baufahrzeuge genutzt werden sollte. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des B-Plans und auch nicht vorgesehen. Vor Erschließungsarbeiten ist eine Besitzprüfung zur Vermeidung der Störung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Verbotstatbestand nach § 44 (3) BNatSchG) zu empfehlen (V). Eine von der Naturschutzbehörde angeregte Regelung zu einer insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

Vorkommen weiterer geschützter Säugetierarten sowie auch von geschützten Arten der Artengruppen Tag- und Nachtfalter, Libellen, Käfer, Weichtiere und Amphibien wurden anhand der Verbreitungsraster und der potenziellen Habitateignung der örtlich vorhandenen Biotopstrukturen durch den Gutachter ausgeschlossen. Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG werden in Hinblick auf diese Arten bzw. Artgruppen und ihre Lebensstätten deshalb nicht berührt.

Von einer durch die Naturschutzbehörde als weitere artenschutzrechtl. Vermeidungsmaßnahme angeregte Regelung zu einer insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung wird im B-Plan abgesehen, da die Anregung unbegründet ist und die Gemeinde zu einer derartigen Regelung nicht ermächtigt ist.

Licht kann ab einer Farbtemperatur von ca. 2700 ... 3000 K Insekten besonders anziehen und zu deren Tötung führen. Dadurch können gleichzeitig Nahrungsreviere der Fledermäuse im Nahbereich beeinträchtigt werden. Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand wird dadurch im Plangebiet jedoch nicht ausgelöst, weil streng geschützte Insektenarten nicht festgestellt wurden (Tötungsverbot i.S.v. § 44 (1) BNatSchG nicht betroffen) und im Plangebiet auch keine Fledermaus-Jagdhabitate von besonderer Bedeutung berührt sind (indirekter Schutz von Vermehrungsstätten nicht betroffen). Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten fehlt insoweit ein Regelungsgrund. Im Rahmen der allgemeinen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht keine Festsetzungsermächtigung, weil Beleuchtungen gem. § 14 (1) BNatSchG nicht als Eingriff definiert sind. Licht kann i.Ü. eine schädliche Umwelteinwirkung sein, vor der auch Tiere zu schützen sind (§§ 1 (1), 3 (2) BImSchG). Wegen der im AFB getroffenen Schlussfolgerungen zur Intensität der Betroffenheit von Arten und deren Lebensräumen besteht jedoch keine Veranlassung für die Annahme einer schädlichen Umwelteinwirkung durch Licht i.S.v. § 3 (1) BImSchG, da für eine dauerhafte Gefährdung der örtlichen Population beider Artengruppen keine Anhaltspunkte vorliegen.

Reptilien: Für die Zauneidechse geeignete Habitatstrukturen liegen vor allem am sonnenexponierten Bahndamm ca. 70 m östlich des Plangebietes, am Feldweg mit angrenzenden Feldgehölzen am nördlichen Rand des Plangebietes und entlang des z.T. geschotterten Weges und der Bahnstrecke ca. 10 .. 25 m südlich des Plangebietes. Bei insgesamt 5 Kartiergängen zwischen 07.2021 und 06.2022 wurden 3mal Reptilien gesichtet. Im Bereich der südlichen Bahnstrecke wurden an zwei Stellen insg. 4 juvenile Zauneidechsen beobachtet (08.2021). Am Ackerrand östlich des Plangebietes wurde 1 Zauneidechse gesichtet (07.2021). Am Roggentiner Weg und bei allen restlichen Begehungen im Jahr 2022 wurden keine Reptilien festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass die Lebensräume der Zauneidechse primär außerhalb des Plangebiets liegen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 (1) BNatSchG) wurde empfohlen, entlang des östlichen Bahndamms und des geschotterten Weges südlich vom Plangebiet während der Bauphase einen Reptilienschutzzaun zu errichten, um zu verhindern, dass Reptilien auf das Baufeld gelangen und dort zu Schaden kommen (V).

Zug- und Rastvögel: Das Plangebiet ist aufgrund seiner geringen Größe und der 3-seitig umschließenden Störwirkungen von Verkehrstrassen (Schiene, Straße) als Rastplatz für Zugvögel potenziell ungeeignet und ohne Bedeutung.

Großvögel: Im Umkreis des Plangebietes von 1,5 bis 4 km ist ein Horst des Fischadlers bekannt, der in den Jahren 2007-2016 mindestens einmal besetzt war und seit 2017 nicht besetzt ist. Mehr als 1,5 km südlich des Plangebietes wurde im Zeitraum 1994-2011 eine Wiesenweihe beobachtet; aus den letzten 5 Jahren sind keine neuen Beobachtungen bekannt. Entfernungsbedingt, nach der Biotopstruktur sowie aufgrund der Nutzungen im Umgebungsbereich gehen von dem Plangebiet also keine Wirkungen auf bestehende Großvogelhorste aus.

Brutvögel: Die im Plangebiet (zzgl. 25 .. 50 m) vorkommenden Vogelarten wurden in 7 Begehungen (04.2022 – 06.2022) möglichst vollständig erfasst. Der Großteil des Plangebiets war zur Zeit der Begehungen eine intensiv genutzte Ackerfläche, welche nur für wenige Vogelarten als Brutplatz in Frage kommt. Allerdings bieten die Feldgehölze und -hecken, der Bahndamm, die angrenzenden Gärten und der Friedhof zahlreiche Habitatstrukturen für ein deutlich breiteres Artenspektrum. Direkt im Plangebiet wurde nur die Feldlerche mit einem Brutrevier festgestellt (gefährdete und streng geschützte - Art, BArtSchV, RL 3). Auf der Ackerfläche östlich des Plangebietes wurde ein weiteres Brutrevier der Feldlerche kartiert. In den das Plangebiet begrenzenden Strukturen wurden 20 weitere Vogelarten erfasst: Amsel (4), Blaumeise (1), Buchfink (1), Fitis (2), Dorngrasmücke (1), Gartenrotschwanz (1), Gelbspötter (1), Goldammer (3), Grünfink (1), Heckenbraunelle (1), Klappergrasmücke (2), Kohlmeise (3), Mönchsgrasmücke (4), Nachtigall (1), Ringeltaube (1), Rotkehlchen (4), Singdrossel (3), Zaunkönig (1), Zilpzalp (5), Neuntöter (2). (Die erfasste Anzahl der Brutreviere wurde in Klammern angegeben.) Der Neuntöter gilt als gefährdete und streng geschützte Art (Anh. I der EU-Vogelschutz-RL). Er wurde in der Feldhecke am nördlichen Gebietsrand und am Hang zwischen Ackerfläche und Bahndamm östlich des Plangebietes kartiert. Die anderen 19 Arten gelten als ungefährdete und ubiquitäre Arten, die der Gruppe (ökologische Gilde) der ungefährdeten Brutvogelarten von Wäldern, Gärten und Parks angehören. Sie werden in ökologischen Gilden betrachtet, weil bei ihnen die Gefährdungssituation, die Lebensweise und/oder die ökologischen Ansprüche vergleichbar sind.

Bzgl. der Feldlerche ist festzuhalten, dass der Schutz des Brutplatzes mit der jährlichen Brutperiode endet, da die Art ihre Niststätte jährlich neu anlegt. Ein potenziell für Feldlerchen geeigneter Lebensraum verbleibt auf dem ca. 50 – 100 m breiten und 400 m langer Ackerstreifen zwischen Plangebiet und der östlich gelegenen Bahnstrecke, da diese Fläche nicht überplant wird. Die lokale Population ist somit nicht in ihrem Erhaltungszustand bedroht. Bedenken der Naturschutzbehörde wegen einer Stördistanz von 75 m in Bezug auf lineare Strukturen sind aufgrund der Kartiierungsergebnisse und der Feststellungen des Gutachters insoweit unbegründet. Denn eines der zwei Brutreviere der Feldlerche wurde gerade in diesem Bereich im Abstand von kartiert.

Zur Einhaltung des Störungs- und Tötungsverbots muss die Baufeldfreimachung des Plangebietes jedoch außerhalb der Brutzeit der Feldlerche erfolgen. Nach der Baufeldfreimachung kann durch eine kontinuierliche Bautätigkeit gewährleistet werden, dass sich keine Individuen auf dem Baufeld ansiedeln (anhaltende Störungen ausgehend von der Bautätigkeit = Vergrämung von potenziellen Brutvögeln). Der nicht beplante Bereich zwischen B-Plangebiet und Bahndamm soll als Bau-Tabuzone ausgewiesen werden und so der Feldlerche und anderen Bodenbrütern als potenzielles Brutrevier kontinuierlich erhalten bleiben. Die Einhaltung der Bauzeitenregelung während der Brutzeit (Anfang März bis Mitte August) und der Bau-Tabuzone wird durch eine ökologische Baubegleitung kontrolliert und dokumentiert (V).

Die lokale Population des Neuntöters ist nicht in ihrem Erhaltungszustand bedroht, wenn gewährleistet wird, dass das Habitat im Zuge der Bautätigkeit und der zukünftigen Nutzung des B-Plangebiets in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt wird und erhalten bleibt. Das Störungs- und Tötungsverbot kann durch die Ausweisung einer entsprechenden Bau-Tabuzone und einer Bauzeitenregelung während der Brutzeit (Ende April bis Ende August) eingehalten werden. Die Einhaltung der Bauzeitenregelung und der Bau-Tabuzone wird durch eine ökologische Baubegleitung kontrolliert und dokumentiert (V).

Die kartierten Brutvogelarten der Gruppe der Brutvogelarten von Wäldern, Gärten und Parks (Gebüsch und Gehölzen) legen ihren Brutplatz im Gehölz an. Aufgrund der hohen Bestandszahlen im Land werden die Arten als ungefährdet eingestuft. Aufgrund der hohen Bestandszahlen im Land werden die Arten als ungefährdet eingestuft. Zudem weisen die Arten eine hohe Akzeptanz gegenüber besiedelten Gebieten auf und sind damit häufig in Gehölz bestandenen städtischen Flächen zu finden. Da sie ihren Nistplatz (Fortpflanzungsstätte) in der nächsten Brutperiode nicht erneut nutzen, erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Eine Gefährdung der

Arten durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, wenn die Gehölz- und Baumbestände am Rand des Plangebiets erhalten bleiben und eine Bauzeitenregelung eingehalten wird (V).

Festsetzungen und sonstige Regelungen:

V1 - Errichtung eines Reptilienschutzzauns entlang des geschotterten Weges südlich des Plangebietes

Durch die Maßnahme wird während der Bauphase das Einwandern von Reptilien auf das Baufeld verhindert. Sie dient der Vermeidung des Tötungsrisikos von Zauneidechsen. Die Maßnahme ist außerhalb des Plangebietes verortet und zudem als Tathandlung nicht nach § 9 BauGB festsetzbar. Sie wird deshalb zur Aufnahme in den Erschließungsvertrag verwiesen und dazu als Hinweis für die nachfolgende Planung im Bebauungsplan vermerkt (Hinweis A1).

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote auf der Ebene der Bauleitplanung dient der datenbasierten Abschätzung der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans. Letzteres wurde unter der o.a. Bedingung nachgewiesen. Die Verlagerung der Maßnahme auf eine nachfolgende Ebene ist wegen a) der fehlenden Festsetzungsermächtigung und b) wegen der vom B-Plan unabhängigen Rechtswirkung des § 44 BNatSchG sachgerecht und verstößt nicht gegen das planungsrechtliche Gebot der Konfliktbewältigung.

Für einen darüber hinaus empfohlene weiteren bauzeitlichen Reptilienschutzzaun entlang des östlichen Bahndamms wird aufgrund des Abstandes zum Baufeld und aufgrund der Behandlung der zwischenliegenden Fläche als Bau-Tabuzone (s.u. V2) kein Erfordernis gesehen. Die Fläche zwischen Bahndamm und Plangebiet wird deshalb unverändert als Acker bewirtschaftet. Die Entscheidung wird auch auf die Kartierungsergebnisse gestützt, nach denen auf der Ackerfläche keine Reptilien nachgewiesen wurden und eine Habitatfunktion insoweit nicht planrelevant ist.

V2 - Schutz von Vegetationsbeständen und Gehölzen

Die Gehölzbestände am nördlichen Plangebietsrand und am südlichen Plangebietsrand werden mit Erhaltungsgebot nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert (Planzeichnung) und sind durch einen Bauzaun als Bau-Tabuzone zu schützen (TF 4.3). Durch die Maßnahme wird vermieden, dass Lebensräume von geschützten Arten (hier insbesondere Neuntöter) zerstört werden. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (öBB) ist eine kontinuierliche Überwachung der Maßnahme während der Bauphase zu gewährleisten. Die öBB ist nicht nach § 9 BauGB festsetzbar (vgl. V1). Sie wird deshalb zur Aufnahme in den Erschließungsvertrag verwiesen und dazu als Hinweis für die nachfolgende Planung im Bebauungsplan vermerkt (Hinweis A3).

V3 - Bauzeitenregelung

Zum Schutz und Vermeidung von Störungen von Brutvögeln muss die Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Bauzeitenregelung wird als Schutzmaßnahme nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB im B-Plan festgesetzt (TF 4.4). Eine Einbeziehung in die öBB ist im Erschließungsvertrag zu vereinbaren (Hinweis A3).

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m²)
1.	Baugebiete (WA 1 - 8, SO 1)	53.259,3
	WA 1 (GRZ 0,30, max.II)	2.463,0
	WA 2 (GRZ 0,30, max.II)	7.113,7
	WA 3 (GRZ 0,30, max.II)	5.066,1
	WA 4 (GRZ 0,30, max.II)	4.358,9
	WA 5 (GRZ 0,40, max.II)	11.928,5
	WA 6 (GRZ 0,30, max.II)	8.051,9
	WA 7 (GRZ 0,30, max.II)	2.538,0
	WA 8 (GRZ 0,40, max.III/IV)	6.898,8
	SO 1 (GRZ 0,60, max. II)	4.840,4
2.	Flächen für den Gemeinbedarf - öffentlich	7.903,1
	Feuerwehr (Feuerwache Kessin)	3.783,9
	Sportanlagen (Bolzplatz)	1.614,5
	Spielflächen (Spielplatz)	2.504,7
3.	Verkehrsflächen - öffentlich	18.326,7
	Planstraße A, öffentlich	5.318,0
	Planstraße B, öffentlich	6.797,5
	Planweg C, öffentlich	1.768,2
	Planweg D, öffentlich	691,8
	P+R-Parkplatz, öffentlich	1.545,0
	Fußwege, öffentlich (Verbindungsweg, behindertengerechter Marktzugang, Haltestelle)	496,9
	Fuß-/Radweg E, öffentlich	544,4
	Anliegerweg/Ackzufahrt, privat	1.164,9
4.	Ver-/Entsorgungsflächen – öffentlich (Regenrückhaltung)	5.246,3
5.	Wald	1.132,5
6.	Grünflächen	22.056,6
	Regenwasserbewirtschaftung	7.762,7
	Hangsicherung Gehölzpflanzung (Schutzgrün)	7.638,1
	Verbindungsgrün	1.269,6
	naturbelassene Grünflächen	1.823,7
	Schutzgrün (Lärmschutzwall)	3.562,5
7.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	107.924,4

8. Umweltauswirkungen des B-Plans, Umweltbericht

8.1 Einleitung

Gem. § 2 (4) BauGB ist im Rahmen einer Umweltprüfung die Betroffenheit der in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführte Belange des Umweltschutzes durch den B-Plan zu prüfen. Eine Beschreibung und Bewertung der ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen, dessen wesentliche Inhaltspunkte durch Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie vorgegeben sind. Darin werden die Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter dargestellt und bei voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen benannt.

Anhand des Planinhalts und der Ergebnisse des Scopings nach § 4 (1) BauGB legt die Gemeinde dazu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzelange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht dabei auf das, was nach aktuellem Wissensstand und nach allgemein anerkannten Prüfmethöden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des B-Plans in angemessener Weise verlangt werden kann. Um Mehrfachprüfungen zu vermeiden und den Untersuchungsumfang auf das notwendige Maß zu begrenzen, macht sie von der Möglichkeit der Abschichtung (§ 2 (4) Satz 5) Gebrauch und greift auf den Umweltbericht des Flächennutzungsplans (Neufassung 2019 und 3. Änderung) zurück.

8.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Mit dem Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO mit einer GRZ von 0,3 und 0,4 für eine offene Bebauung zugelassen. Es können ca. 65 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und ca. 50 Wohnungen in Einfamilienhäusern entstehen. Für die Gemeinbedarfsausstattung werden Flächen für einen Spielplatz und einen Bolzplatz festgesetzt, die für den gesamten Ort ausgelegt sind. An der Neubrandenburger Straße wird ein Sondergebiet festgesetzt, in dem ein Lebensmittelmarkt und eine Arztpraxis zugelassen werden. An südlichen Rand des Plangebietes wird eine Fläche für die Feuerwehr festgesetzt, in der ein Ersatzneubau der Ortsfeuerwehr errichtet werden soll. Angrenzend zur Bahnlinie Rostock-Tessin werden Verkehrsflächen vorgesehen, die der Entwicklung eines Nahverkehrs-Verknüpfungspunktes mit einer Bushaltestelle und einem P+R-Parkplatz dienen. Die Gemeinde strebt außerhalb des Plangebietes außerdem die Einrichtung eines Bahnhaltelpunktes an, der z. gg. Zt. in den Nahverkehrsknotenpunkt integriert werden soll.

8.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Der B-Plan erfasst eine Fläche von insgesamt ca. 10,8 ha. Davon werden ca. 48.420 m² als Wohnbauland mit einem Versiegelungsanteil bis ca. 22.823 m² sowie 4.840 m² als Sondergebiet mit einem Versiegelungsanteil bis 3.872 m² (jwls. einschl. Nebenanlagen) und 13.327 m² als Verkehrsfläche mit einem Versiegelungsanteil von etwa 14.660 m² vorgesehen. 7.903 m² Grund und Boden werden für Gemeinbedarfsflächen beansprucht, davon ist auf der Fläche für die Feuerwehr mit etwa 3.027 m² Versiegelung zu rechnen. Der Spielplatz und der Bolzplatz (insg. 4.120 m²) sowie auch die ca. 28.435 m² Grünflächen bleiben weitestgehend unversiegelt. Die Fläche für ein Regenrückhaltebecken bleibt ebenfalls überwiegend unversiegelt. Nur für eine Umfahrung und Aufstellfläche für Unterhaltungsfahrzeuge/-technik ist eine Versiegelung von ca. 1220 m² erforderlich. Die Gesamtversiegelung im Plangebiet erreicht damit bis zu 45.600 m².

8.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

- Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG).
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz entscheidet die Gemeinde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 15,18 BNatSchG, § 1a (3) BauGB). Zur Bewertung und Quantifizierung der planbedingten Eingriffe finden die ,Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) Anwendung.

- Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. BNatSchG, Artikel 5 der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG bzw. Artikel 12 und 13 der FFH-Richtlinie 92/43/EWG). Bei der Planänderung erfolgt dies durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des B-Plans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 7 (2) Nr. 13, 14 BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbotstatbestände (§ 44 (1, 5) BNatSchG voraussichtlich betroffen sind.
- Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (§ 1a (2) BauGB). Das Umwandlungsverbot landwirtschaftlich bedeutsamer Böden mit einer Wertzahl > 50 ist zu beachten (Z 4.5 LEP).
- Bei Anhaltspunkten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten ist der Sachverhalt festzustellen (§ 9 BBodSchG). Bei Prüfwertüberschreitungen gem. Anl. 2 BBodSchV ist nach Art und Konzentration der Schadstoffe und der Möglichkeit ihrer Ausbreitung in die Umwelt festzustellen, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt.
- Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erheblichen Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen (§§ 1, 3 BImSchG).
- Schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigungen, durch Umgebungslärm sollen verhindert werden (EG-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG). Der dazu aufgestellte Lärmaktionsplan Dummerstorf (01/2019) definiert Lärminderungsmaßnahmen als konkrete Ziele für die BAB A19 im Planungsraum. Weitere verkehrslärmbezogene Zielvorgaben enthalten die 16. und die 24. BImSchV. Als sachverständige Konkretisierung des planerisch anzustrebenden Lärmschutzes sind für die Ebene der Bauleitplanung zusätzlich die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 anzusehen.
- Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) sind derart zu bewirtschaften, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (§ 1a WHG). Gewässerbezogene Gemeinwohlbelange (Ziele der Wasserwirtschaft) sind die Erhaltung des Versickerungsvermögens des Bodens / Grundwasserneubildung, die Vermeidung von Gewässerverunreinigungen und sonstiger nachteiliger Veränderungen der Gewässereigenschaften sowie die Sicherung der Uferbereiche in ihrer Bedeutung für die Natur und das Landschaftsbild (§ 3 LWaG M-V). Für die planbetroffenen, nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtigen Wasserkörper (Fließgewässer, Grundwasser) besteht ein grundsätzliches Verschlechterungsverbot und ein Verbesserungsgebot; diesbezüglich beachtlich sind die in nat. Recht überführten Vorgaben der §§ 27, 47 WHG. Lokale Schutzziele zur Ressourcensicherung von Grund- oder Oberflächenwasser im Zusammenhang mit der planerisch berührten Oberflächenwasserschutzzone III „Warnow-Rostock“ sind in Gestalt der Schutzzonen-VO v. 27.03.1980 („Warnow-Rostock“) beachtlich.

8.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans und eines Umgebungsbereichs von weiteren 50 .. 100 m als Untersuchungsraum herangezogen und zur Prüfung der wasserwirtschaftlichen Auswirkungen des B-Plans nach Westen bis an das Ufer der Warnow ausgedehnt. Der Untersuchungsgegenstand und –umfang resultiert aus dem Scoping-Termin vom 11.02.2022 und wurde im Ergebnis der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB mit fortschreitendem Bearbeitungsstand des B-Plans ergänzt. Nachfolgend wird der Untersuchungsrahmen zusammengefasst:

Schutzgut	Prüfumfang
Schutzgut Mensch	Gewährleistung eines gesunden und lebensgerechten Wohnumfeldes: - Vermeidung, Verminderung von Verkehrslärmeinwirkungen der L39 und der BAB A19 sowie der Bahnstrecken Rostock-Tessin und Kavelstorf-Seehafen Rostock - Erreichbarkeit von Dienstleistungen der öff. Daseinsvorsorge / Gemeinbedarfsinfrastruktur
Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	- Zerstörung/Beeinträchtigung von Lebensräumen (Biotopen), Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt, Eingriffsbilanzierung - Betroffenheit geschützter Pflanzen- und Tierarten; Artenschutzfachbeitrag / Minderungs- und Ersatzmaßnahmen - Beeinträchtigung der Biotopvernetzung (Trennwirkung), - Veränderung des Landschaftsbilds - Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“, EU-Vogelschutzgebiet „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“) - Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile
Schutzgut Boden	- Flächenverbrauch, Zerstörung der Bodenfunktionen, Versiegelung - Betroffenheit von Böden erhöhter Schutzwürdigkeit / hohen BW-Zahlen - Altlastenerkundung, Gefährdungsabschätzung
Schutzgut Wasser	- Auswirkungen der Niederschlagsentwässerung auf die Leistungsfähigkeit und Gewässergüte nach der WRRL berichtspflichtigen Fließgewässer und Grundwasserkörper (WAMU-0100 und WP_WA_9_16) - Einhaltung der Vorgaben nach §§ 27 und 47 WHG - Auswirkungen, Maßnahmeerfordernisse an betroffenen Gewässern II. Ordnung
Schutzgut Luft	- Kein Prüfbedarf
Schutzgut Klima	- Beeinträchtigung des Kleinklimas (Versiegelung, Bebauung) / Vermeidung, Verminderung und Ausgleich - klimaorientierte Bebauung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	- Kein Prüfbedarf
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	- Allgemeine Prüfung in Abhängigkeit von Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter

8.1.5 Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Änderung des B-Plans und die Einschätzung der Umwelterheblichkeit werden zwei Informationsebenen miteinander verschnitten:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Hieraus ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das Risiko für das Schutzgut gegenüber der geplanten Nutzung. Zur Gewährleistung der Funktionalität dieses Ansatzes wird die Bewertung dabei auf die Faktoren beschränkt, die die relevanten Wirkungszusammenhänge am besten verdeutlichen (Indikatoren).

Gemäß § 2 (4) BauGB wird die Wahl der Indikatoren außerdem an die Verfügbarkeit aussagekräftiger Daten und Informationen angepasst. Die Bewertungsmethodik sieht eine dreistufige Differenzierung vor, in der

die Prüfergebnisse den Werten „gering“, „mittel“, „hoch“ bzw. in der Entsprechung „Stufe 1“, „Stufe 2“, „Stufe 3“ zugeordnet werden. Die nachfolgende Matrix zeigt die Informationsebenen und veranschaulicht die Bewertungsmethodik.

Funktionseignung ↓	Intensität der Nutzung des Schutzgutes →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Anwendungsbeispiel: geringe Funktionseignung bzw. Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Einwirkungen (Stufe 1)
+ hohe Intensität der Planungsauswirkungen auf das Schutzgut / der gepl. Nutzung des Schutzgutes (Stufe 3) → mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes (Stufe 2)

Als Bewertungsgrundlage für die betroffenen Schutzgüter wurden neben allgemeinen gesetzlichen Vorgaben die nachstehenden fachgutachterlichen Detailuntersuchungen herangezogen:

- Schalltechnische Stellungnahme für den B-Plan „Am Hang“ in Kessin, Machbarkeitsuntersuchung (Lärmschutz Seeburg, 12.2021)
- Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Rostock (BBE Retail Experts, 05.2010) und Einzelhandelskonzept Dummerstorf (WIMES / bsd, 10.2022)
- Gemeinsamer Nahverkehrsplan Hanse- und Universitätsstadt Rostock und Landkreis Rostock (Mathias Schmechtig NahverkehrsConsult, 07.2023)
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bebauungsplan Nr. 30 / Untersuchungsraum Kessin (Lämmel Landschaftsarchitektur, 11.2023)
- Potentialabschätzung / artenschutzrechtliche Voruntersuchung Untersuchungsraum Kessin und Artenschutzfachbeitrag zum Bauvorhaben: B-Plan Nr. 30 / Untersuchungsraum Kessin (Grünspektrum, 05.2021 und 09.2022)
- Natura-2000 Verträglichkeitsprüfung FFH-Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ und Natura-2000 Verträglichkeitsprüfung Vogelschutzgebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ (Lämmel Landschaftsarchitektur, 11.2023)
- Konzeptbodenkarte i.M. 1 : 25.000 des LUNG M-V
- Untersuchung des Erosionsereignisses vom 13.09.2010 in Kessin (Biota GmbH, 05.2011)
- Hydrologisch-hydraulische Betrachtungen Zur Niederschlagswassereinleitung des B-Plans Nr. 30, „Am Hang“ in Kessin (Biota GmbH, 02.2024)
- Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie Zur Niederschlagswassereinleitung des B-Plans Nr. 30, „Am Hang“ in Kessin (Biota GmbH, 02.2024)
- Trinkwasserschutzzone „Warnow Rostock“ - Schutzgutdefinition für die Oberwarnow, (StALU MM, 01.2022)
- Altlastenuntersuchung/Gefährdungsabschätzung für die Altablagerung im Baugebiet „Am Hang“ in Kessin (Dr. Steiner, 02.2024)

8.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

8.2.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Kessin. Im Ort befinden sich ein Bäckerei-Cafe, eine Kindertagesstätte, die Freiwillige Feuerwehr Kessin, ein Dorfgemeinschaftshaus, das Gemeindehaus ‚Torkaten‘ sowie die St. Godehard Kirche der ev.-luth. Kirchgemeinde Kessin und die Tagespflegeeinrichtung ‚Zur Eiche‘ mit und betreutem Wohnen für Senioren. Eine ärztliche Grundversorgung und Versorgungseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs sind in Kessin bzw. im Ortsteilbereich zzt. nicht vorhanden. Die Kindertagesstätte hat ihre Auslastungsgrenze erreicht. Für die örtliche Feuerwehr, die auch Aufgabe der überörtlichen Gefahrenabwehr einschließlich der Wassergefahrenabwehr und des Katastrophenschutzes für den Landkreis Rostock wahrnimmt, besteht ein Erweiterungs-/Neubaubedarf, um die Erfüllung des Aufgabenspektrums einschließlich der Jugend- und Nachwuchsarbeit zu gewährleisten. Bezüglich der Gemeinbedarfsausstattung ist insgesamt eine mittlere Funktionseignung der Plangebietsfläche festzustellen (Stufe 2).

Kessin ist verkehrlich über die Landesstraße 39 erschlossen, die ausreichend Leistungsfähigkeitsreserven für die Anbindung der geplanten Nutzungen aufweist. Mit der Rebus-Linie 113 (Rostock - Dummerstorf – Laage) in das Nahverkehrsnetz des Landkreises eingebunden und für den Schülerverkehr an die Schulstandorte Dummerstorf und Kavelstorf angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle liegt nördlich des Plangebietes in einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m. Eine Anbindung an den schienengebundenen öff. Nahverkehr besteht nicht. Das Plangebiet weist in der Frage der verkehrlichen Erreichbarkeit damit insgesamt eine gute Funktionseignung mit geringer Empfindlichkeit gegen Zusatzbelastungen auf (Stufe 1)

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich mehrerer Verkehrslärmquellen (vgl. Pkt. 4.5). Die Verkehrslärmmissionen im Plangebiet werden maßgeblich durch den Straßenverkehr bestimmt; im Nahbereich zur Bahnlinie Rostock - Tessin ist der Schienenlärm bestimmend. Bei freier Schallausbreitung liegen die Beurteilungspegel für das Plangebiet im Tagzeitraum zwischen 50 und 55 dB(A); am südlichen und westlichen Plangebietsrand wurden in einem bis zu ca. 50 m breiten Streifen Beurteilungspegel von 56 – 60 dB(A) (tags) berechnet. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel zwischen 47 und 50 dB(A); im südlichen Teil des Plangebietes wurden in einem ca. 170 m breiten Streifen Beurteilungspegel von 51 – 55 dB(A) (tags) berechnet.

Als Beurteilungsmaßstab für die Schallimmissionen werden für die städtebauliche Planung die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 (Beiblatt 1) herangezogen. Sie betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) im Tagzeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden damit im Tagzeitraum am südlichen und westlichen Plangebietsrand um bis zu 5 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum werden die schalltechnischen Orientierungswerte im gesamten Plangebiet um 2 bis max. 10 dB(A) überschritten. Das Plangebiet ist für eine Wohnnutzung damit grundsätzlich geeignet wenn in den verlärmten Bereichen mit Orientierungswertüberschreitungen im Tag- und Nachtzeitraum eine Zonierung lärmunempfindlicher Nutzungsarten gem. § 50 BImSchG erfolgt und durch zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen die Anforderungen an eine angemessene Wohnruhe im Nachtzeitraum gewährleistet werden. Für das Schutzgut Gesundheit/Schallimmissionen weist die Plangebietsfläche damit eine mittlere Funktionseignung auf (Stufe 2)

Prognose der Umweltauswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Die Planung hat Auswirkungen auf die *Gemeinbedarfsinfrastruktur*. Im Plangebiet werden ein Standort für einen Neubau der Freiwilligen Feuerwehr und für einen Lebensmittel-Nahversorger einschließlich Räumen für gesundheitliche Zwecke (z.B. Arztpraxis, Physiotherapie-Praxis) zugelassen. Gesundheitliche Einrichtungen (z.B. Arztpraxis) sind außerdem auch in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Behebung wesentlicher Defizite der örtlichen Daseinsvorsorge für den Ortsteilbereich Kessin geschaffen. Am bisherigen Feuerwehrstandort entsteht damit gleichzeitig die Möglichkeit für eine Erweiterung der örtlichen Kindertageseinrichtung „Spatzennest“. Die Planung hat damit insgesamt positive Effekte auf die Leistungsfähigkeit und die Diversifizierung der Gemeinbedarfsinfrastruktur und mindert die Empfindlichkeit gegen Versorgungsdefizite (Funktionseignung Stufe 1). Die zusätzlich geplanten ca. 110 Wohnungen bilden eine zusätzliche Nachfrage nach Leistungen der Daseinsvorsorge, die jedoch in den Erweiterungsplanungen berücksichtigt ist. Die Funktion

oder die Leistungsfähigkeit der Gemeinbedarfseinrichtungen ist deshalb durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Planung beinhaltet eine neue Anschlussstelle an die Ortsdurchfahrt der L 39, die zu einer Beeinträchtigung des *übergeordneten Durchgangsverkehrs* führen kann. In der verkehrstechnischen Untersuchung¹⁰ wurde jedoch unter Berücksichtigung erforderlicher Ausbaumaßnahmen eine ausreichende Leistungsfähigkeit und eine gute Verkehrsqualität für alle Verkehrsteilnehmer errechnet. Die Verkehrsintensität der neu einmündenden Planstraße A ist gegenüber dem Durchgangsverkehr auf der Neubrandenburger Straße gering. Verkehrliche Beeinträchtigungen auf der L39 sind deshalb als gering zu bewerten und werden i.Ü. durch einen verkehrsgerechten Knotenausbau gemindert.

Im verkehrsplanerischen Konzept des B-Plans wird eine *Nahverkehrsanbindung* des neuen Wohngebietes vorgesehen und eine verbesserte Integration des gesamten Ortsteilbereichs in das Nahverkehrssystem des Landkreises berücksichtigt. Die Festsetzungen beinhalten eine Bushaltestelle sowie einen P+R-Parkplatz und stellen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Nahverkehrs-Verknüpfungspunkt her, in den ein künftig vorgesehener Bahnhofpunkt eingebunden werden soll. Damit wird eine Zielstellung des Gemeinsamer Nahverkehrsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und Landkreis Rostock umgesetzt (Leitsatz Vernetzung, Bahnhofpunkt Kessin: Priorität 3). Die geplanten Verbesserungen der Nahverkehrsversorgung verbessern die Funktionseignung des Angebotes und führen zu keinen Beeinträchtigungen der Versorgungsqualität.

Unter Berücksichtigung der *Verkehrslärmexposition* des Plangebietes werden im B-Plan Schutzvorkehrungen festgesetzt. Die Flächen, die im Tag- und Nachtzeitraum Lärmimmissionen oberhalb der städtebaulichen Orientierungswerte ausgesetzt sind (Flächen mit geringer Funktionseignung für das Wohnen bzgl. des Schutzgutes Gesundheit), werden für lärmunempfindliche Nutzungen vorgesehen (hier: Sondergebiet Nahversorgung, Feuerwehrstandort, P+R-Parkplatz). Für die Wohnnutzungen, die auf den verbleibenden Flächen mit nächtlichen Orientierungswertüberschreitungen zugelassen wurden (Flächen mit mittlerer Funktionseignung für das Wohnen bzgl. des Schutzgutes Gesundheit), werden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (Lärmschutzwall, bauliche Maßnahmen gem. TF 5.1, 5.2). Dadurch können die Erwartungen an eine angemessene Wohnruhe angemessen erfüllt werden bzw. die Intensität der Beeinträchtigungen vermindert werden. Die verbleibenden Lärmeinwirkungen haben damit nur noch geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Gesundheit. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden ausgeschlossen. Nach der o.a. Bewertungsmatrix verbleibt eine Beeinträchtigung der Stufe 2.

Abschätzung des *Risikos für Unfälle oder Katastrophen*: Dem B-Plan stehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen i.S.v. § 50 (1) BImSchG entgegen. Störfallbetriebe im Planumfeld sind entfernungsbedingt für das Plangebiet nicht relevant.

8.2.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt / Landschaftsbild

Grundlage der Schutzgutprüfung bilden örtliche Aufnahmen der Biotopausstattung des Plangebietes von 04/2021¹⁴ und 07/2022¹³. Die planbetroffenen Flächen sind zum überwiegenden Teil dem Biotoptyp ‚Lehmacker‘ (ACL) zuzuordnen. Kleinflächig ist im Süden ein mit Betonplatten versiegelter Wirtschaftsweg (OWW) mit einem angrenzenden Feldgehölz überwiegend aus heimischen Bäumen (BFX) bzw. einer angrenzenden Ruderalflur (RHU) betroffen. Der Gehölzstreifen ist von besonderer Bedeutung für die Hangsicherung ist. (hier: Hangneigung ca. 35°). Er prägt hier außerdem die Ausbildung des Ortsrandes von Kessin und ist deshalb kleinräumig von Bedeutung für das Landschaftsbild. Im Norden am Roggentiner Weg ist eine Strauchhecke (BHF) berührt. Westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Neubrandenburger Straße, in deren Seitenraum 3 Einzelbäume (2 Kastanien, Spitzahorn) stehen, die nach § 18 NatSchAG geschützt sind.

Aufgrund der Höhenlage ist das Plangebiet Landschaftsbild relevant. Der betroffene Landschaftsraum weist selbst keine landschaftlichen Besonderheiten oder Reize für die ästhetische Wahrnehmung auf. Ab ca. 28 m ü. NHN besteht jedoch eine Sichtbeziehung von/zu den Warnowwiesen östlich von Gragetopshof (Ausdehnung ca. 40 ha). Nach Südwesten und Süden unterbricht der Bahndamm der Gleisstrecke Rostock – Tessin großräumige Blickachsen. Von Osten und Norden bestehen aufgrund der Geländetopographie keine besonderen Blickachsen; von Westen und Nordwesten liegt das Plangebiet im Schattens der Ortsbebauung von Kessin. Weitere Komponenten des Landschaftsbildes sind nicht planungsrelevant (Geländemorphologie, spezifische Lebensräume, naturhistorische Ausprägungen etc.).

Besonders geschützte Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Zur Feststellung von Lebensraumnutzungen des Untersuchungsgebietes durch Tierarten, die nach § 44 BNatSchG geschützt sind, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹⁵ erstellt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Plangebiet wegen des Ackerbiotops unauffällig. Die angrenzenden Feldgehölze und Strauchhecken, der Friedhof, der Baumbestand im Süden, die im Westen angrenzenden Straßenbäume, sowie der Bahndamm sind von größerer Bedeutung und wurden deshalb in die Untersuchungen einbezogen. Nachfolgend erfolgt eine zusammenfassende Inventardarstellung; Pkt. 6.3 dieser Begründung enthält eine ausführliche faunistische Beschreibung und Bewertung des Plangebietes.

Während eines Kartierzeitraums von 07.2021 bis 06.2022 wurden im Planungsbereich 7 Fledermausarten bzw. -artengruppen nachgewiesen. Quartiere (Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten) sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden. Ebenso wenig wurden Jagdhabitats festgestellt, die für die Erhaltung der Art oder die Funktion einzelner Quartiere von besonderer Bedeutung sind. Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes (Friedhof, Neubrandenburger Straße) wurden 7 Bäume mit Höhlungen kartiert, die eine potenzieller Quartiereignung als Zwischenquartier bzw. Einzelquartier aufweisen, jedoch im Kartierzeitraum nicht besetzt waren.

Im Ergebnis der Erfassung der Avifauna (04.2022 – 06.2022) wurde im Plangebiet eine Feldlerche mit einem Brutrevier festgestellt (gefährdete und streng geschützte - Art, BArtSchV, RL 3). Auf der Ackerfläche östlich des Plangebietes wurde ein weiteres Brutrevier der Feldlerche kartiert. In der Feldhecke am nördlichen Gebietsrand und am Hang zwischen Ackerfläche und dem Bahndamm östlich des Plangebietes wurde der Neuntöter festgestellt. Diese Art gilt ebenfalls als gefährdet und streng geschützt (Anh. I der EU-Vogelschutz-RL). In den das Plangebiet begrenzenden Strukturen wurden 19 weitere Vogelarten kartiert, die der ökologischen Gilde der Brutvogelarten von Wäldern, Gärten und Parks angehören und als ungefährdete und ubiquitäre Arten anzusehen sind.

Die Herpetofauna wurde im Zeitraum zwischen 07.2021 und 06.2022 erfasst. Im Plangebiet wurde keine Herpeten festgestellt. Außerhalb des Plangebietes entlang der Bahndämme östlich und südlich des Plangebietes wurden Zauneidechsen in geringer Zahl (insgesamt 5 Exemplare) kartiert.

Vorkommen weiterer geschützter Säugetierarten (außer Fledermäusen) sowie auch von geschützten Arten der Artengruppen Tag- und Nachtfalter, Libellen, Käfer, Weichtiere und Amphibien wurden anhand der Verbreitungsraster und der potenziellen Habitatsignung der örtlich vorhandenen Biotopstrukturen durch den Gutachter ausgeschlossen.

In der Gesamtbetrachtung weist das Plangebiet aufgrund der intensiven Bewirtschaftungsform sowie der floristischen und faunistischen Artenarmut für die Schutzgüter Pflanze/Tiere/Lebensräume und Landschaftsbild eine geringe Funktionseignung auf – Stufe 1.

Prognose der Umweltauswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Pflanzen/Tiere/Lebensräume: Durch Bebauung, Versiegelung und Umnutzung kommt es vorrangig zum vollständigen und dauerhaften Verlust des Lehmackerbiotops. Von Bedeutung für den Naturhaushalt sind dabei vorrangig die Austauschfunktionen des Bodens (Luft, Wasser), die durch die Versiegelung von vsl. insgesamt max. 45.600 m² Bodenfläche entfallen. Die Festsetzung von Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung sowie die Begrünung auf den künftig nicht bebauten Grundstücksflächen und auf Dachflächen führt andererseits zu einer Diversifizierung der Biotopstrukturen und des Lebensraumangebotes insbesondere für an menschliche Siedlungen angepasste Tierarten. Für die besonders geschützte Feldlerche verbleibt östlich des Plangebietes eine ausreichend große zusammenhängende Ackerfläche, um die Kontinuität der Population örtlich zu gewährleisten. Die darüber hinaus kartierten, besonders geschützten Tierarten (s.o.) sind durch mittelbare Planwirkungen nur indirekt betroffen. Durch Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote und sonstiger erheblicher Beeinträchtigungen wird ebenfalls sichergestellt, dass die Erhaltung der örtlichen Populationen der vertretenen 7 Fledermausarten, der Zauneidechse, der Feldlerche und des Neuntöters sowie der Artengruppe der Brutvögel von Wäldern, Gärten und Parks gewährleistet wird. Die Maßnahmen sind unter Pkt. 6.3 aufgeführt. Sie erhalten teilweise durch Festsetzung im B-Plan und teilweise durch Aufnahme in den Erschließungsvertrag zur Berücksichtigung in der nachfolgenden Planung die erforderliche Verbindlichkeit (vgl. Hinweis A).

Der Verlust des Lehmackerbiotops und die aufgrund der Planung zu erwartenden mittelbaren Störwirkungen / Beeinträchtigungen umgebender Lebensraumstrukturen wurde in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach den methodischen Hinweisen des LUNG M-V ebenso quantifiziert¹¹ wie die im B-Plan festgesetzten kompensationsmindernden Flächen und Maßnahmen zur Diversifizierung der Biotopstrukturen. Ein verbleibendes Kompensationsdefizit in Höhe von 97.729 m² EFÄ wird durch entsprechende Abbuchung vom einem Ökokonto, das Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ zuzuordnen ist, vollständig ausgeglichen (vgl. Hinweis B)

Unter Berücksichtigung der positiven Projektwirkungen sowie der beschriebenen Minderungs- und Ersatzmaßnahmen wird das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biol. Vielfalt mit geringer Intensität beansprucht. Nach der Bewertungsmatrix (Pkt. 8.1.5) ergeben sich damit nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut.

Landschaftsbild: Die Planung beinhaltet für etwa 20 % der langgestreckten Ortssilhouette eine Neuausprägung als Siedlungsraum. Auswirkungen auf die oben beschriebenen Sichtbeziehungen entstehen v.a. durch die Neubebauung im Baugebiet WA 5 mit Geländehöhen ab 28 .. 30 m ü. NHN. Allein nach dem Anteil an der Ortssilhouette ist dies als erhebliche Veränderung zu bewerten. Die Wirkung beschränkt sich jedoch auf die Blickachse von Westen von einem ca. 40 ha großen Landschaftsraum und ist nicht mit einem Verlust von Besonderheiten oder Reizen für die ästhetische Wahrnehmung verbunden. Infolge der Geländetopographie und der durch den südlich des Plangebietes im Bogen verlaufenden Bahndamm begrenzten Einsehbarkeit, haben die beschriebenen Landschaftsbildauswirkungen nur eine geringe Wirksamkeit. Die als besondere Landschaftsbildausprägung beschriebene Gehölzstruktur südlich des Plangebietes wird unverändert erhalten – keine Auswirkungen.

Die Gesamtbewertung ergibt damit mittlere Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild (Stufe 2).

8.2.3 Schutzgut Boden

Böden sind in ihrer Vielfalt ein wichtiges Element des Naturhaushaltes. Sie sind nicht vermehrbar aber leicht zerstörbar. Eine Überbauung führt regelmäßig zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Das Bundes-Bodenschutzgesetz sowie das Landesbodenschutzgesetz M-V bilden die Grundlagen zum Schutz der Böden / Bodenfunktionen und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen. Danach sollen die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden und schädliche Bodenveränderungen vermieden werden. Der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen sind zu sanieren. Gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden und Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen ist Vorsorge zu treffen. Das Ausmaß baubedingter Bodenbeeinträchtigung soll so gering wie möglich gehalten werden; eine Überbauung von Böden, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen in besonders hohem Maße ausgeprägt sind, ist zu vermeiden.

Das Plangebiet liegt im Boden-Klimaraum NW-Mecklenburg und Küstengebiet mit besseren diluvialen Böden aus einem Geschiebelehm-Sand Mosaik. Nach der Mittelmaßstäbigen landwirtsch. Standortkartierung stehen im Planungsbereich staunässebestimmte Tieflerme an; die Boden- und Bodenwasserverhältnisse sind hier von Tieflerme-Fahlerde, Tieflerme-Braunstaudengley und Tieflerme-Staugley bestimmt. Böden mit besonderer Funktionsausprägung sind nicht betroffen. Die Fläche ist unversiegelt und gehört zu einem mäßig geneigten Bereich mit stark geneigten Anteilen; infolge dessen ist ein vergleichsweise hoher natürlicher Oberflächenwasserabfluss zu verzeichnen (94 mm/a). Sie weist eine hohe, bzw. innerhalb natürlicher Abflussbahnen eine sehr hohe Wassererosionsgefährdung auf. Nutzungsbedingt ist eine intensive Düngung potenziell anzunehmen.

Als Bewertungsgrundlage für die Betroffenheit des Schutzgutes wird die Konzeptbodenkarte i.M. 1 : 25.000 des LUNG (KBK) herangezogen; Bodeninformationen in einem größeren Maßstab sind für den B-Plan nicht verfügbar. In die Bewertung nach KBK fließen neben der Naturnähe die extremen Standortbedingungen (Feuchtestufe, Klimabereich, Bodenreaktion ...) und die natürliche Bodenfruchtbarkeit als weitere Indikatoren ein. Danach liegt das Plangebiet in einem Bodenfunktionsbereich mit erhöhter Schutzwürdigkeit (Stufe 3, ca. 6,7 ha) bzw. hoher Schutzwürdigkeit (Stufe 2, ca. 4,1 ha). Dies entspricht einer mittleren bis erhöhten Einstufung in einer 5-stufigen Skala, wonach jeder Teilbodenfunktion ein Wert zwischen 1 (niedrig) und 5 (hoch) entsprechend der Einhaltung der Teilbodenfunktion zugeordnet und hieraus der Grad der Einhaltung der Bodenfunktion abgeleitet wurde. Nach der Bodenfunktionsbewertung und den bodenschutzfachlichen Abwägungsempfehlungen des LUNG kommt das Plangebiet danach als „Optionsfläche für

nachrangige bauliche Nutzung“ in Betracht; der östliche Teilbereich sollte aus bodenkundlicher Sicht nicht überbaut werden.

Hinsichtlich der Bewertung der Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Böden sind im Plangebiet insg. 5,49 ha Böden mit Bodenwertzahlen (BWZ) von 53 anzutreffen, die nach den Vorgaben des LEP (Z 4.5 (2)) als bedeutsame Böden gesichert werden sollen. Davon weisen 4.100 m² eine Ackerwertzahl (AWZ) > 50 auf. (vgl. Pkt. 1.3)



(Bild rechts: Bodenschätzung, ALKIS M-V / Flächenanteile mit BWZ 53/AWZ 47 bzw. BWZ 53/AWZ 53)

Hinzuweisen ist auf eine Altablagerung im südlichen Teil des Plangebietes (Bereich WA 8b), die im Zeitraum 1962 – 1986 angelegt wurde. Die betroffene Fläche ist im B-Plan gekennzeichnet. Die Ablagerung hat eine Mächtigkeit von ca. 1,7 m und besteht aus Boden, Bauschutt (10 – 20 Masse%) und geringen Mengen von Bruchstücken verwitterter Kohle (<0,1 Masse%).

Prognose der Umweltauswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Der B-Plan beinhaltet primär eine Änderung der Nutzungsfunktion des Bodens auf insgesamt 107.924 m² (= Geltungsbereich); die vormals landwirtschaftliche Nutzung, die seit 03/2023 aufgegeben wurde, wird mit dem B-Plan in eine Siedlungsnutzung umgewandelt. Aufgrund des B-Plans wird eine Bodenfläche von ca. 45.600 m² den natürlichen Bodenfunktionen i.S.v. § 2 (2) BodSchG durch die zugelassene Versiegelung für bauliche Nutzungen und Verkehrsflächen weitestgehend entzogen. Im geplanten Bau- und Erschließungsbereich werden anlagebedingt Bodenabträge sowie Aufschüttungen aus naturnahen Materialien, mit Anteilen technogener Substrate vorgenommen; auf Teilflächen entstehen stark verdichtete Profile. Dies bewirkt eine Minderung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Naturnähe der betroffenen Böden von Stufe 3 auf Stufe 4 nach der Einstufungssystematik des Konzeptionellen Bodenfunktions-Bewertungsverfahrens M-V (KBFBV). Gleichzeitig wird durch die vorgesehenen Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen, die der Erhaltung der lokalen Wasserhaushaltsbilanz dienen, die örtliche Versickerung und Verdunstung des zusätzlich anfallenden Regenwassers gefördert. Dadurch wird die Grundwasserneubildung als wesentlicher Bestandteil der natürlichen Bodenfunktionen um ca. 49 mm/a auf einen Anteil von 29% an der lokalen Wasserhaushaltsbilanz gesteigert (Ist-Zustand: 22%)⁵. Aufgrund der Textfestsetzungen TF 3.1, 3.2 wird außerdem die anlagebedingt zu erwartende Reduzierung der Verdunstung als bodenbasierter Klimafaktor minimiert. Bei konservativen Annahmen zum Nutzerverhalten wird durch die Festsetzungen die anlagebedingte Verringerung der Verdunstung auf höchstens 10,5 % begrenzt (ausgehend vom Ist-Zustand der Fläche).

Die ackerbauliche Nutzung des Wassereinzugsgebietes östlich von Kessin, zu dem das Plangebiet zählt, verbunden mit starken Hangneigungen und großen offenen Hanglängen und einem entsprechend hohen Oberflächenabfluss (Ist-Zustand: 65% des lokalen Wasserhaushalts) begünstigen die Wassererosion des Bodens. Neben weiteren kumulierenden Umständen wurden diese Faktoren als antropogen beeinflussbare Größe zur Vermeidung von erosionsbedingten Schäden ermittelt. In einer Untersuchung zu dem Erosionsereignis im Jahr 2011 wurden diesbezüglich Maßnahmen vorgeschlagen, die neben angepasster Technologie der Bodenbearbeitung als Sofortmaßnahme u.a. die Schaffung von Sedimentations- und Rückhalteräumen im Bereich des B-Plangebietes beinhalten. Darüber hinaus wurde eine Anpassung der Flächennutzung auf den Hangbereichen mit mehr als 4% Neigung empfohlen¹. Die Aufgabe der Ackernutzung und in der Folge eine anlagebedingte Verfestigung der Oberbodenschichten, eine lokale Reduzierung der Hangneigungen im Bereich der Baugrundstücke und die festgesetzte Bepflanzung der Bereiche mit besonders starken Hangneigungen und letztlich die kontrollierte Fassung und Ableitung des Niederschlagswassers sind deshalb als nachhaltiger Beitrag zur Minderung der Wassererosionsgefahr der Plangebietsfläche zu bewerten^{1, 6} und tragen gleichzeitig einer Forderung zum Trinkwasserschutz Rechnung (vgl. Schutzzonen-VO Pkt. 3.3). Durch die Überplanung/Umnutzung des Gebietes mit Fassung des Oberflächenwassers und Versickerung sowie einem kontrollierten Notüberlauf durch die L39 und den Wiesenweg in Richtung Warnowwiesen wird dem unkontrollierten Abfließen von Starkregenereignissen und der damit einhergehenden Erosionsgefahr vorgebeugt. Die wasserwirtschaftliche Komponente des Planungskonzeptes übernimmt damit Bodenschutzfunktionen zur Stärkung der natürlichen Bodenfunktion des

Wasserkreislaufs und zur Minderung der Wassererosionsgefahr, die die planbedingte Änderung der Nutzungsfunktion des Bodens teilweise ausgleichen.

Das Schutzgut Boden hat eine hohe Empfindlichkeit gegen Funktionsbeeinträchtigungen - Stufe 3. Planbedingt erhöht sich die Intensität der Bodennutzung in einer 5-Stufigen Werteskala (nach KBFBV) um 1. Dies wird durch die vorgesehene erhöhte Grundwasseranreicherung teilweise kompensiert. Gleichzeitig ist die Inanspruchnahme einer Teilfläche von 4.100 m² mit hochwertigen landwirtschaftlichen Böden (Ackerwertzahl 53) sowie von Böden, die mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionen bewertet wurden (4,06 ha), nach der Bewertungssystematik dieses Umweltberichts als hohe Intensität der Bodennutzung anzusehen. Sie ist in der Güterabwägung jedoch planerisch vertretbar und wird primär mit dem Wohnbaubedarf der Gemeinde und der Standortlage in Kessin, die raumordnerisch als ein Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde anzusehen ist, begründet. Der Wohnbaubedarf wurde im Rahmen der 3. Änderung des F-Plans dargelegt und begründet (vgl. Vorentwurf v. 08.09.2023, Parallelverfahren). Alternativstandorte die vergleichbar in bestehende Siedlungen integrierbar wären und hier auch noch wesentliche Infrastrukturaufgaben leisten könnten, sind nicht verfügbar bzw. sind gleichermaßen in planerischer Vorbereitung (z.B. Kavelstorf). Eine Inanspruchnahme der hochwertigen bzw. der nach KBFBV schutzwürdigen Böden ist hier auch aufgrund der damit verbundenen Minderung der bestehenden Wassererosionsgefahr und insoweit der Verbesserung des Trinkwasserschutzes und der allgemeinen Gefahrenabwehr begründet. Sie wird durch eine Verbesserung der natürlichen Bodenfunktion des Wasserkreislaufs sowie auf den unversiegelbaren Teilflächen des Plangebietes (ca. 50 %) durch verminderte Nährstoffeinträge und verbesserte Naturnähe bzw. Lebensraumfunktionen des Bodens teilweise ausgeglichen. Die planbedingten Auswirkungen auf den Boden werden deshalb insgesamt als mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes bewertet – Stufe 2. Unter Berücksichtigung der Abwägungsentscheidungen der Gemeinde zum Wohnbaubedarf im Zusammenhang mit der Gewerbeentwicklung im Gemeindegebiet (3. Änderung des F-Plans) ist die teilweise Zurückstellung der Grundsätze zum Schutz der Böden / Bodenfunktionen deshalb planungsrechtlich vertretbar.

Bezüglich der Altablagerung wurden die Auswirkungen auf die Wirkungspfade Boden – Grundwasser und Boden – Luft geprüft¹². In der Ablagerung wurden Verunreinigungen mit PAK (gem. EPA-Liste), Benzo(a)pyren und TOC festgestellt, die zu einer Einstufung als gefährlicher Abfall führt, der nicht für den Wiedereinbau geeignet und ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Alle sonstigen nach LAGA M 20 (2004) untersuchten Parameter lagen wie in natürlich gewachsenen Böden und Gesteinen vorkommenden Konzentrationen vor. Bei den im Feststoff gemessenen erhöhten PAK-Konzentrationen (insg. 44,8 mg/kg TM; > Z2/Z2) sind bis auf die ersten 5 von den insg. 16 bestimmten PAK's, die restlichen 4- und mehrkernigen PAK im Wasser defacto unlöslich. Die Gesamtkonzentration der genannten 5 PAK's beträgt 5,83 mg/kg TM. Die in den höchsten Konzentrationen im Feststoff gemessenen PAK, Fluoranthen (9,08 mg/kg TM) und Pyren (6,95 mg/kg TM) sind dabei als nicht toxisch eingestuft. Im Eluat wurden entsprechend geringe PAK- und auch Benzo(a)pyren-Werte gemessen. Die Konzentration liegt hier für PAK bei 0,036 µg/l und somit um fast ein Zehnerpotenz geringer als der zur Beurteilung vorgegebene Wert von 0,2 µg/l aus der BBodSchV; der im Eluat gemessene Benzo(a)pyren-Wert < 0,01 mg/l liegt unterhalb der Bestimmungsgrenze. Eine Grundwassergefährdung ist deshalb auszuschließen.

In den Bohrungen, Schürfen und Rammkernsondierungen wurden keine Anteile an organischen Abfällen bzw. nennenswerte Konzentrationen an abbaubaren organischen Verbindungen gefunden (TOC = 1,6 Ma%). Auch eine Gasmigration auf dem Wirkungspfad Boden-Luft ist deshalb auszuschließen, weil anaerobe Abbauprozesse von organischen Verbindungen für die Ablagerung nicht relevant sind.

Auf dem Wirkungspfad Boden – Mensch geht im Falle eines oralen Kontaktes von der Ablagerung im Bereich des Baugebietes WA 8b ein Gefährdungspotenzial aus, das angesichts der diesbezüglich sensiblen Wohn- und Freiflächennutzung als erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Gesundheit zu bewerten ist. Im Bereich der von der Ablagerung berührten Grünfläche (Leitungskorridor, Pflanzfläche) und der Planstraße A ist nach der Funktionseignung der im Plan festgesetzten Nutzung und nach der Nutzungsintensität entsprechend der Bewertungsmatrix (vgl. Pkt. 8.1.5) eine geringe Beeinträchtigung für das Schutzgut Gesundheit anzunehmen.

Aufgrund der als Z1- bzw. Z2-Material klassifizierten Bodenanteile, besteht für die Tiefbauarbeiten im Bereich der Altablagerung Anzeigepflicht beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (§ 18 (2, 3) GefStoffV M-V). Die betroffene Fläche wurde im B-Plan entsprechend gekennzeichnet. Eine Beeinträchtigung

für das Schutzgut Gesundheit ist ausgeschlossen, da der Aushub entsprechend den technischen Regeln (LAGa 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen) für den Wiedereinbau ungeeignet und ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

Da aufgrund der o.g. Erstuntersuchung zu besorgen ist, dass von den belasteten Boden Gefahren im Sinne von § 4 (3) BBodSchG ausgehen, wurde eine auf die geplante Nachnutzung und das Grundwasser abstellende Detailuntersuchung des Altstandortes gemäß § 9 BBodSchG beauftragt, um den Sanierungsbedarf zu ermitteln. Zur Sicherung der Umsetzung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1, (6), Nr.1 BauGB wird i.S. des ‚worst case‘ bis zum Abschluss der Untersuchungen von einem Erfordernis von Sanierungsmaßnahmen ausgegangen. Soweit eine gegenüber der Ablagerung potenziell sensible Wohnnutzung geplant ist (WA 8b, geringflächig WA 7), wird eine Überbauung und Nutzung der Fläche gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung einer abgeschlossenen Sanierung des Altlastenbereichs zugelassen (Teil B Nr. 1.1). Dadurch wird sichergestellt, dass die Altlastsanierung durch die bauliche Nutzung nicht unmöglich gemacht oder erheblich erschwert wird und dass die zugelassene Wohnnutzung i.S. gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr auf bodengebundene Gefahren treffen kann.

8.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Das Plangebiet liegt im ca. 3.300 km² großen Einzugsgebiet der Warnow. Der betroffene Wasserkörper WAMU-0100 ist ca. 40 km lang und umfasst den Unterlauf der Oberwarnow von Bützow bis zum Mühlenwehr in Rostock. Das Eigeneinzugsgebiet (EEZG) des Wasserkörpers WAMU-0100 ist ca. 166 km² groß. Das B-Plangebiet macht mit ca. 10 ha Ausdehnung weniger als 0,01 % am EEZG des Wasserkörpers aus. Der Wasserkörper ist als natürlich eingestuft; es handelt sich um einen rückstau- bzw. brackwasserbeeinflussten Ostseezufluss (LAWA-Typcode: 23), mit sehr geringen Strömungsgeschwindigkeiten. Der Geltungsbereich des B-Plans liegt in den Trinkwasserschutzzonen II und III des Trinkwasserschutzbereiches „Warnow-Rostock“. Die Einleitung der Oberflächenwasserabflüsse aus dem Plangebiet erfolgt in der Trinkwasserschutzzone I. Für die Festlegung von Nutzungsverböten und -beschränkungen im betrachteten Gebiet gelten die nach DDR-Recht festgesetzte Schutzordnung für das Trinkwasserschutzbereich Warnow vom 27.03.1980 sowie ergänzend die TGL 43 850/01, TGL 43 850/06 gemäß § 136 (1) LWaG M-V fort. Die durch diesen B-Plan beröhrten Nutzungsverböte und -beschränkungen sind in Pkt. 4.4 aufgeföhrt.

Die direkte Vorflut für das Plangebiet wird durch das Gewässer II. Ordnung 3:0:K1/3/1 gebildet, die Einleitstelle liegt am westlichen Ende des Wiesenweges ca. 230 m westlich des Plangebietes. Es ist als offener Graben ausgebildet und schließt an den Vorflutgraben 3:0/K1 an. Die Vorflut entwässert nach einer Fließstrecke von 350 m in die Warnow.

Für den Wasserkörper Warnow (WAM-0100) ist die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele nach § 27 WHG (Verschlechterungsverbot, Verbesserungsgebot bezüglich des ökologischen und chemischen Zustands) unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen an den Trinkwasserschutz nachzuweisen. Für die Beurteilung ist dabei der Ausgangszustand, der zum Zeitpunkt der Planaufstellung im geltenden Bewirtschaftungsplan dokumentiert ist (BVerwG U. v. 09.02.2017, 7A 2.15.). Der aktualisierte, 3. Bewirtschaftungsplan (2022–2027) nach Artikel 13 WRRL bzw. § 83 WHG für die Flussgebietseinheit Warnow/Peene weist aus, dass der Oberflächenwasserkörper Warnow (WAMU-0100) bis zum Jahr 2039 den guten ökologischen Zustand und bis nach 2045 den guten chemischen Zustand erreichen soll. Der ökologische Zustand des Oberflächenwasserkörpers WAMU-0100 ist nach dem Bewirtschaftungsplan als mäßig eingestuft; maßgebend hierfür ist die mäßige Bewertung des Phytoplanktons und der Makrophyten in Folge anthropogen erhöhter Nährstoffkonzentrationen und langer Aufenthaltszeiten in der Warnow. Die Nährstoffeinträge und damit die Konzentrationen in der Warnow sind stark meteorologisch und hydrologisch bestimmt. Der chemische Zustand des Oberflächenwasserkörpers Warnow (WAMU-0100) ist nach den amtlichen Landesdaten, basierend auf den gängigen Bewertungsverfahren (vgl. OGewV), insgesamt als „nicht gut“ eingestuft. Ohne Berücksichtigung der ubiquitären Schadstoffe Quecksilber und Polybromierte Diphenylether kann der chemische Zustand, als „gut“ eingestuft werden.

Prognose der Umweltauswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen
Beachtung des Verschlechterungsverbötes (§ 27 WHG):

Als baubedingte Auswirkung kann es kurzfristig und räumlich eng begrenzt zu Beeinträchtigungen durch z. B. Erschütterungen, Sedimenteintrag und -resuspension oder Schad- und Betriebsstoffeintrag durch Baufahrzeuge und -maschinen kommen. Unter Einhaltung der einschlägigen Normen für Baustelleneinrichtung und -betrieb nach dem Stand der Technik sowie strikte Beachtung der gängigen Vorschriften des Grund- und Oberflächenwasserschutzes kann die Freisetzung wassergefährdender Stoffe verhindert und baubedingte Auswirkungen minimiert werden. Bauarbeiten in unmittelbarer Gewässernähe sind nicht vorgesehen. Für den WRRL-Wasserkörper Warnow (WAMU-0100) sind baubedingte Auswirkungen deshalb auszuschließen.

Anlagebedingt verursacht die Erschließung und Bebauung zusätzliche dauerhafte Bodenversiegelungen und Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes. Ohne Regenbewirtschaftungsmaßnahmen würde sich der mittlere jährlichen Oberflächenabflusses um 69 mm erhöhen. Im Rahmen der hydrologisch-hydraulischen Betrachtungen⁵ wurde aber nachgewiesen, dass über zentrale Versickerungsanlagen der zusätzlich anfallende Oberflächenabfluss komplett versickert werden kann, wodurch die Wasserhaushaltskomponente der Grundwasserneubildung gestärkt und ein nahezu neutraler Wasserhaushalt erreicht wird. Durch weitere dezentrale Maßnahmen (Retentionsdächer, dezentrale grundstücksbezogene Regenwasserrückhaltung und -verwertung) wird auch die Verdunstung gefördert und so eine weitere Annäherung an den potenziell natürlichen Wasserhaushalt erreicht. Anlagenbedingte Auswirkungen der Planung durch Veränderung des lokalen Wasserhaushalts können deshalb ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingt verursacht die Einleitung des Niederschlagswassers höhere Abflüsse und Stoffeinträge in das Oberflächengewässer. Die zusätzlichen Regenwetterabflüsse werden im Plangebiet überwiegend versickert (s.o.) und bleiben deshalb ohne Auswirkungen auf das Gewässer. Auch für den Fall eines Starkregenereignisses (T 100, D 15 min) und unter der Annahme, dass die Warnow zeitgleich ebenfalls ein extremes Hochwasser (T = 100) führt, wurde nachgewiesen, dass sich der Durchfluss in der Warnow um 0,5% auf 80 m³/s erhöht und als äußerst gering einzustufen ist. Der Wasserstand würde sich in diesem Fall um 0,5 cm erhöhen und hat somit faktisch keine Auswirkungen auf die potenzielle Ausuferungsfläche.⁵

Stoffliche Auswirkungen der Regenwassereinleitung.

Für die Bewertung der stofflichen Auswirkungen sind gemäß OGewV die mittleren Verhältnisse im Gewässer entscheidend. Im Jahresmittel macht der Gesamtabfluss aus dem B-Plangebiet weniger als 0,01 % vom mittleren Abfluss der Warnow (MQ 17,8 m³/s) aus. In den hydrologisch-hydraulischen Betrachtungen⁵ wurde aufgezeigt, dass unter Berücksichtigung von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen im Plangebiet (straßenbegleitende Überlaufgolen, Sickertunnel in den RWB-Flächen, Rückhaltung/Versickerung auf den Baugrundstücken) ein annähernd naturnaher Wasserhaushalt erreicht wird und der Direktabfluss den gegenwärtigen Oberflächenabfluss nicht übersteigt. Im Niedrigwasserfall, der einen kritischen gewässerökologischen Zustand während geringer Abflüsse darstellt, macht die Einleitung des Bemessungsregenereignisses (Starkregen $r_{15,1}$) nur ca. 12 % des Abflusses in der Warnow aus und hat gem. DWA-M 102-3 demnach keine Relevanz für die hydraulische Belastung im Gewässer. Für den Abfluss im Hochwasserfall wurde nachgewiesen, dass er weniger als 0,5 % am Abfluss in der Warnow ausmacht und es nicht zu messbaren Anhebungen der Wasserstände kommt.

Für die stoffliche Belastung ist der Parameter AFS₆₃ (Abfiltrierbare Stoffe mit einem Partikeldurchmesser $\leq 63 \mu\text{m}$) als Zielgröße der Regenwasserbehandlung definiert. Die unterschiedlichen Nutzungsarten im Plangebiet wurden dazu den jeweiligen Belastungskategorien nach DWA-A 102 zugeordnet, die eine Einteilung nach der Konzentration von AFS₆₃ im Jahresregenwasserabfluss und nach dem flächenspezifischen Stoffabtrag von AFS₆₃ beinhalten:

- Belastungskategorie I: angeschlossene Wohnbau- und Verkehrsflächen
- Belastungskategorie II: zentraler Erschließungsring des Wohngebietes (sicherheitsorientiert)
- Belastungskategorie III: Nahversorger, P+R-Parkplatz, Buswendschleife und -zufahrt (erhöhtes Verkehrsaufkommen); Feuerwehrstandort (Sondernutzung mit potenzieller Beeinträchtigung der Niederschlagswasserqualität)



Um den zulässigen flächenspezifischen Stoffabtrag von 280 kg / ha*a zu erreichen, ist für eine zentrale Reinigungsanlage ein AFS₆₃-Wirkungsgrad von mindestens 0,42 erforderlich. Für das Plangebiet ist hingegen eine dezentrale Reinigung vorgesehen. Die Straßenabflüsse (inkl. P+R-Platz, Buswendeschleife und -zufahrt) werden über eine Sedimentation vorgereinigt und anschließend in Überlaufrigolen bzw. – je nach Gefällesituation - über unterirdische Versickerungstunnel versickert. Bei der Versickerung kann von einem effektiven Rückhalt von AFS₆₃ und den daran gebundenen Schadstoffen über die belebte Bodenschicht ausgegangen werden. Der Rigolenüberlauf fließt in den öffentlichen Regenwasserkanal des WWAV. Das Regenwasser von den Wohngrundstücken wird über grundstücksbezogene Rückhalteeinrichtungen (vgl. B-Plan, TF 3.1, 3.2) in den öffentlichen Regenwasserkanal des WWAV eingeleitet. Für die Flächen des Nahversorgers und der FFW sind durch den zukünftigen Eigentümer bzw. die Gemeinde entsprechende dezentrale Reinigungsanlagen zu errichten, die dem Übergabepunkt in den öffentlichen Regenwasserkanal des WWAV vorgeschaltet sind. Die öffentliche Regenwasserkanalisation des gesamten Plangebietes fließt sodann dem RRB zu; an der Einleitstelle wird ein Lamellenklärer vorgeschaltet.

Da die hauptsächliche Belastung der Warnow die Eutrophierung infolge hoher Nährstoffeinträge ist, wurden die potenziellen Nährstofffrachten der Niederschlagswassereinleitung abgeschätzt und den Nährstofffrachten von der Ackerfläche im Ist-Zustand gegenübergestellt. Für die Parameter Gesamtstickstoff (TN) und Gesamtposphor (TP) wurde eine Reduzierung auf 49% bzw. auf 3% gegenüber dem Ist-Zustand prognostiziert. Für die Flächen der Belastungskategorie III (Nahversorger, FFW, P+R-Parkplatz) kann es zu einem Abtrag von straßenspezifischen Schadstoffen kommen. Aufgrund des geringen Flächenanteils der Belastungsflächen zum gesamten B-Plangebiet, sowie der dezentralen Reinigung würden im Jahresmittel selbst ohne Reinigung die entsprechenden Umweltqualitätsnormen (UQN) bereits im Zulauf zur zentralen Regenbewirtschaftungsanlage unterschritten⁶.

Zur Reinigung des gesammelten Niederschlagswassers sind Lamellenklärer sowie Koaleszenzabscheider vorgesehen. Koaleszenzabscheider dienen dem Abtrennen von Leichtflüssigkeiten (z. B. Öle, Treibstoffe) und sind in den Bereichen höherer Verkehrsbelastung auch im Sinne der Havarievorsorge und im Hinblick auf die hohen Anforderungen hinsichtlich des Trinkwasserschutzes unverzichtbar. Lamellenklärer dienen vorrangig der Sedimentation feiner Partikel ($\leq 0,1$ mm) und daran gebundener Schadstoffe. Die Bemessung der Lamellenklärer ist auf die geforderten Wirkungsgrade anzupassen.

Auswirkungen des Regenwassereinleitung auf den ökologischen Zustand:

Auf Grundlage der hydrologischen-hydraulischen Betrachtung sowie des geringen Anteils der Einleitung am Abfluss in der Warnow kann eine negative Auswirkung auf die hydromorphologische Qualitätskomponente ausgeschlossen werden. Durch die Einleitung von gereinigtem Niederschlagswasser kommt es im Wasserkörper WAMU-0100 zu keiner Erhöhung der Konzentrationen eutrophierungsrelevanter Parameter. Eine Verschlechterung der allgemein physikalisch-chemischen Qualitätskomponenten ist deshalb ebenfalls auszuschließen. Infolge der Einleitung ist keine Überschreitung einer UQN der flussgebietsspezifischen Schadstoffe in der Warnow zu erwarten. Eine Verschlechterung der chemischen Qualitätskomponenten kann ausgeschlossen werden. Eine Verschlechterung der biologischen Qualitätskomponenten durch die Einleitung von gereinigtem Niederschlagswasser im WAMU-0100 ist nicht zu erwarten. Auf Grundlage der dargestellten Ergebnisse kommt es zu keiner Verschlechterung der unterstützenden Qualitätskomponenten; eine negative Veränderung der biologischen Qualitätskomponenten der Warnow (Habitatstrukturen und Lebensbedingungen für die aquatische Flora und Fauna) kann demnach ebenfalls ausgeschlossen werden.

Auswirkungen der Regenwassereinleitung auf den chemischen Zustand:

Die Konzentrationen für die relevanten Stoffe des chemischen Zustandes nach Anlage 8 der OGewV unterschreiten größtenteils bereits ohne Berücksichtigung einer Reinigung die jeweiligen Jahresdurchschnitt-Umweltqualitätsnormen (JD-UQN). Unter Berücksichtigung einer minimalen Reinigungsleistung von 23 % werden im Ablauf der Reinigungsanlage die JD-UQN für die Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) Fluoranthen und Benzo[a]pyren geringfügig überschritten. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die JD-UQN für Benzo[a]pyren unterhalb der Bestimmungsgrenze liegt und selbst bei einer Reinigung nach höchsten technischen Standards (z. B. Retentionsbodenfilteranlagen) nicht erreicht werden kann.

Die resultierenden Konzentrationsänderungen bezogen auf die Durchflüsse in der Warnow liegen auch ohne Berücksichtigung einer Reinigung deutlich unter der Bestimmungsgrenze und sind damit messtechnisch nicht nachweisbar. Es kommt zu keiner UQN-Überschreitung.

Eine Verschlechterung des chemischen Zustands des Wasserkörpers WAMU-0100 durch die Einleitung von gereinigtem Niederschlagswasser kann deshalb ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch Einleitung des Niederschlagswassers vom B-Plangebiet für den Wasserkörper WAMU-0100 keine Verschlechterung des ökologischen Zustandes/Potenzials und des chemischen Zustandes zu erwarten ist.

Auswirkungen auf den Trinkwasserschutz:

Die Einleitung des gereinigten Niederschlagswassers erfolgt innerhalb der Trinkwasserschutzzone I über das bestehende Vorflutsystem ‚Kessin1‘. Hierdurch sind keine baulichen Maßnahmen oder sonstige Unterhaltungsmaßnahmen für die Warnowzuflüsse erforderlich. Die Nutzungsverbote und -beschränkungen der TWSZ I (ebenso NSG-VO) werden insoweit nicht berührt. Es wurde der fachliche Nachweis erbracht, dass durch die Einleitung des Niederschlagswassers vom B-Plangebiet der Schutzzweck nicht gefährdet wird. Selbst im schlechtesten Fall (keine Reinigung) kommt es durch die Einleitung des Niederschlagswassers zu keiner messbaren Erhöhung der Schadstoffkonzentrationen im Gewässer. Eine Erhöhung der Nährstofffrachten in die Warnow kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Im Sinne der Havarievorsorge ist die Integration von Koaleszenzabscheidern dringend erforderlich, um auch im Havariefall einen Eintrag von Schadstoffen in die Warnow zu vermeiden. Durch die Integration von Sedimentationsanlagen wird der Stoffabtrag aus dem Gebiet auf mindestens den zulässigen flächenspezifischen Stoffabtrag reduziert. Eine Versickerung durch die belebte Bodenzone führt zu einem weiteren Stoffrückhalt.

Eine Verschlechterung der Wasserqualität des zur Trinkwassergewinnung genutzten Wassers der Warnow infolge der Einleitung von Niederschlagswasser vom B-Plangebiet kann deshalb ausgeschlossen werden. Die Trinkwasserqualität ist durch das Vorhaben nicht gefährdet. Zu wasserrechtlichen Belangen (Befreiung von Verboten und Nutzungsbeschränkungen in der TWSZ) wird auf Pkt. 4.4 verwiesen.

Beachtung des Verbesserungsgebotes (§ 27 WHG):

Entsprechend dem aktualisierten Bewirtschaftungsplan für die Flussgebietseinheit Warnow/Peene für den Zeitraum 2022–2027 soll für den Wasserkörper WAMU-0100 bis 2027 der gute ökologische Zustand und der gute chemische Zustand erreicht werden. Dazu sind unterschiedliche Maßnahmen vorgesehen. Die Flächen des B-Planes werden bisher vorrangig landwirtschaftlich als Acker genutzt. Der darauf zurückzuführende Nährstoffeintrag (Phosphor, Stickstoff) sowohl durch Oberflächen- und Dränabfluss, aber auch über den Grundwasserpfad wird bezogen auf die Plangebietsfläche erheblich reduziert (s.o.). Aufgrund des geringen Anteils der Niederschlagswassereinleitung am Gesamtdurchfluss der Warnow sind jedoch keine messbaren Konzentrationsänderungen zu erwarten.

Die Planung steht somit den im Bewirtschaftungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Erreichung des guten ökologischen und chemischen Zustands der Warnow (WAMU-0100) nicht entgegen. Das Erreichen des Bewirtschaftungsziels wird durch das Vorhaben nicht gefährdet.

Den Maßnahmen zur Reduzierung der stofflichen Belastung, welche hauptsächlich auf landwirtschaftliche Nutzflächen, Altlastenstandorte sowie kommunale Kläranlagen abzielen, wirkt der B-Plan nicht entgegen. Entsprechend Maßnahme M19 werden die Belange der Schutzzonenordnung frühzeitig im Planungsverfahren berücksichtigt. In dem Wasserrechtlichen Fachbeitrag zu diesem B-Plan⁶ wurde der Nachweis erbracht, dass der Schutzzweck nicht gefährdet wird. Darüber hinaus sind Maßnahmen zum Erhalt des potenziell natürlichen lokalen Wasserhaushaltes vorgesehen. Angesichts der Hanglage und des starken Anteils des Oberflächenabflusses im Ist-Zustand, welche in der Vergangenheit schon zu verstärkten Erosionsereignissen führten, ist die kontrollierte Fassung und Ableitung des Niederschlagswassers positiv zu bewerten.

Unter Berücksichtigung der Trinkwasserentnahme aus der Warnow und der Nähe zur Schutzzone I ist die Funktionseignung und Verschmutzungsempfindlichkeit des Oberflächenwassers im Plangebiet als hoch einzuschätzen – Stufe 3. Die planbedingte Nutzungsintensität der Ressource ist unter gleichzeitiger Würdigung schädlicher planungsbedingter Stofffrachten, planbedingter Reduzierungen bisheriger Nährstoffeinträge und des geringen flächen- und mengenmäßigen Anteils des Plangebietes an dem Einzugsgebiet und an der Durchflussmenge der Warnow als gering zu bewerten – Stufe 1. Unter Beachtung der beschriebenen Minderungsmaßnahmen (ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz, Regenwasserversickerung, dezentrale Reinigungsanlagen) ergeben sich für das Schutzgut Oberflächenwasser insgesamt mittlere Beeinträchtigungen – Stufe 1.

Grundwasser:

Das Grundwasser stellt ein wichtiges Bindeglied im hydrologischen Haushalt dar. Es fungiert als Standortfaktor für Tier- und Pflanzenarten, als Klimafaktor sowie als Reservoir für die Trinkwasserversorgung. Für alle Grundwasserkörper gelten das o.a. Verschlechterungsverbot nach § 27 WHG und die Ziele zur Erreichung eines guten chemischen Zustands gleichermaßen. Von der Planung ist der Grundwasserkörper WP_WA_9_16 betroffen. Er hat eine horizontale Ausdehnung von ca. 365 km². Die Fläche des B-Plangebietes macht mit ca. 10 ha weniger als 0,01 % davon aus. Der Grundwasserkörper ist zu ca. 60 % der Flächennutzung durch Ackerbau geprägt. Ca. 55 % der Deckschichten sind durchlässig, was für potenzielle Stoffeinträge relevant ist (www.wrrl-mv.de). Im B-Plangebiet weist der Grundwasserkörper eine hohe bis mittlere Geschützhtheit auf.

Der Grundwasserkörper WP_WA_9_16 befindet sich in einem guten mengenmäßigen Zustand und hat diesbezüglich das Umweltziel bereits erreicht. Der chemische Zustand ist als „nicht gut“ eingestuft. Ursache hierfür ist eine Überschreitung des Schwellenwertes für Orthophosphat. Als Belastungsquellen werden im Steckbrief (FIS Wasser M-V) diffuse Quellen aus der Landwirtschaft mit der Folge von Verschmutzungen durch Chemikalien sowie die Wasserentnahme zur öffentlichen Wasserversorgung mit der Folge sinkender Wasserspiegel (Überschreitung der verfügbaren Grundwasserressourcen) angegeben.

Prognose der Umweltauswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Bezüglich des Grundwasserkörpers WP_WA_9_16 ist die Einleitung des Niederschlagswassers als wesentliche Planungsauswirkung zu sehen. Maßgeblich durch Versickerung des zusätzlich entstehenden Regenwetterabflüsse wird nahezu ein neutraler Wasserhaushalt mit einer Annäherung an die potenziell natürlichen Verhältnisse erreicht. Aufgrund des Geschützhtheitsgrades des Grundwasserkörpers kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der im Niederschlagswasser enthaltenen Schadstoffe auf der Sickerstrecke durch mikrobielle und physikalische Prozesse im Boden zurückgehalten, umgewandelt oder adsorbiert wird. Hinsichtlich der Bewirtschaftungsziele des guten mengenmäßigen und chemischen Zustands hat die Planung positive Wirkungen durch eine kleinflächige Grundwasseranreicherung und eine lokale Reduzierung landwirtschaftlicher Stoffeinträge.

Aufgrund des geringen Flächenanteils des B-Plangebietes an der gesamten horizontalen Ausdehnung des Grundwasserkörpers sowie den günstigen Geschützhtheitsgrad im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen liegen die Auswirkungen auf den Grundwasserkörper jedoch im nicht messbaren Bereich. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass das im Bereich des B-Plangebietes gebildete Grundwasser nach relativ kurzer Fließstrecke der Warnow zufließt. Eine nähere Prüfung betriebsbedingter Auswirkungen auf den Grundwasserkörper WP_WA_9_16 ist deshalb entbehrlich; Auswirkungen auf den Grundwasserkörper sind nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung des Geschützhtheitsgrades und der Nutzbarkeit des Grundwassers ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet als gering einzuschätzen – Stufe 1. Die planbedingte Nutzungsintensität des Grundwassers ist ebenfalls gering – Stufe 1, so dass sich für das Schutzgut Grundwasser insgesamt geringe Beeinträchtigungen ergeben – Stufe 1.

8.2.5 Schutzgut Klima, Klimawandelanpassung

Die Gemeinde Dummerstorf ist dem Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens zuzuordnen. Das Klima wird vor allem durch den Wechsel kontinentaler und maritimer Luftmassen geprägt. Der maritime Einfluss überwiegt jedoch. Das Planungsgebiet kann als Freilandklimatop an der Grenze zu einem Gartenstadt-Klimatop klassifiziert werden. Es grenzt an offen bebaute Flächen mit reichhaltigen Grünflächen (Versiegelungsgrad ca. 20 % bis 30 %). Das Freiland-Klimatop ist durch eine extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen und während Strahlungswetterlagen durch eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion gekennzeichnet. Im angrenzenden Gartenstadt-Klimatop sind alle Klimaelemente leicht modifiziert, wobei eine merkliche nächtliche Abkühlung stattfindet und Regionalwinde nur unwesentlich gebremst werden. Nach dem Norddeutschen Klimaatlas ist bis Mitte des 21. Jahrhunderts eine Änderung der Lufttemperatur um +1,4°C und eine Änderung des Niederschlags um + 7% im Vergleich zu heute (1961-1990) zu erwarten. Für die mittleren Windgeschwindigkeiten und ebenfalls die Intensität von Stürmen werden geringfügige Veränderungen prognostiziert +1%.

Belastete Klimatope / Siedlungsbereiche sind durch die Planung nicht berührt; von dem Plangebiet gehen keine klimaökologischen Einflüsse auf andere Gebiete aus. Durch Begrenzung der GRZ und eine offene Baustruktur im Plangebiet sowie den Grünflächenanteil verbleibt mit ca. 50% der Gesamtfäche des Plangebietes ein erhebliches Flächenpotenzial für Frischluftneubildung, so dass auch während länger anhaltender Hitzeperioden keine schwerwiegenden Probleme zu erwarten sind. Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb überflutungsgefährdeter Bereiche. Problemschwerpunkte, die systematische Lösungen für den Binnenhochwasserschutz erfordern, sind nicht berührt. Zur kleinflächigen Reduzierung des Anteils an globalen Treibhausgasemissionen kommt der passiven Solarenergienutzung und Verlustminderung durch kompakte Bauformen entsprechend den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden eine besondere Bedeutung zu. Der Effekt kann bis zu 30 % des Heizenergiebedarfes der zugelassenen Bebauung betragen. Auf Vorhabenebene ist hierfür neben der energetischen Qualität der Gebäude insbesondere der Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäude nachzuweisen. Eine entsprechende Potenzialausnutzung wird durch eine südorientierte Lage der Baukörper unterstützt. Die Ausrichtung der Erschließungsstrukturen durch den B-Plan berücksichtigt dies und ermöglicht damit dem überwiegenden Teil der Neubebauungen eine günstige südliche bis südwestliche Ausrichtung.

Das Plangebiet besitzt als Teil eines Freiland-Klimatops eine hohe klimaökologische Funktionseignung, die unter Berücksichtigung des Gartenstadt-Klimatops und der geringen Siedlungsdichte im Umfeld jedoch keine Wechselwirkungen auf weitere, benachbarte Siedlungsflächen hat. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegen planerische Veränderungen ist deshalb als gering – Stufe 2. Das lokale Kleinklima wird durch die Planung nur geringfügig beeinflusst, Auswirkungen auf globale Klimaeffekte sind wegen des geringen Planungsumfanges vernachlässigbar – geringe Beeinträchtigungen, Stufe 1. Für das Schutzgut Klima ergeben sich insgesamt geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1.

8.2.6 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Durch die Beschreibung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern soll berücksichtigt werden, dass diese nicht isoliert zu betrachten, sondern dass sie auf vielfältige Art und Weise miteinander verknüpft sind. Jedes Einwirken auf ein Schutzgut kann erhebliche Veränderungen anderer Ressourcen nach sich ziehen. Als wesentliche Planungsauswirkung dieses B-Plans sind dabei die Erfordernisse zur Gewährleistung der Gewässer Reinhaltung und des Trinkwasserschutzes zu sehen. Diesbezüglich ist die Kumulationswirkung mit ebenfalls in die Warnow einleitenden Baugebieten anzusprechen, die sich stromaufwärts des Plangebietes befinden. Dazu wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplans im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (BIOTA 2019) das Überlagerungspotenzial bzw. weitere Wirkungen durch Flächennutzungsänderungen hinsichtlich den Vorgaben der WRRL geprüft. Durch die systematische, komplexe und problemadäquate Prüfung wurden kumulative Wirkungen durch weitere Einleitungen bereits in der Studie angemessen berücksichtigt. Unter der Voraussetzung der Umsetzung der darin vorgeschlagenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird eine Verschlechterung der betroffenen Oberflächen- und Grundwasserkörper für das gesamte Entwicklungsgebiet in seiner kumulativen Wirkung ausgeschlossen (BIOTA 2019). Im weiteren Planungsverlauf erfolgt die Bewertung einzelner Bauprojekte hinsichtlich der WRRL detailliert in ihrer Einzelwirkung (z. B. B-Plan 25 ‚Logistikzentrum Ostsee 2.0‘, B-Plan Nr. 23 ‚Kavelstorf Südblick‘)

8.2.7 Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet „Unteres Warnowland“

Das Naturschutzgebiet „Unteres Warnowland“ (NSG) liegt westlich des Plangebietes jenseits der Neubrandenburger Straße und der Wohnbebauung am Wiesenweg. Es umfasst Teile der Warnow mit ihren Niederungen sowie Bereiche der Talhänge beiderseits der Warnow von Groß Viegeln im Südosten bis zum Stadtrand von Rostock im Norden mit einer Fläche von 11,6 km². Der Gebietsschutz dient der Erhaltung, Pflege und Entwicklung eines größeren, unverbauten und weitgehend naturnah gebliebenen Flussabschnittes der Warnow inmitten einer reizvollen jungeszeitlichen Urstromtallandschaft mit einer Vielzahl erhalten gebliebener Halbkultur-Lebensräume als Folge der Siedlungsgeschichte im Raum Rostock. Der Zweck des Naturschutzgebietes liegt gem. § 3 (2) NSG-VO im besonderen Schutz der vorhandenen natürlichen Lebensräume sowie im Erhalt, der Pflege und der Entwicklung der Warnow und seiner Randbereiche. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des NSG oder seiner Bestandteile oder zu einer erheblichen oder nachhaltigen Störung führen können, sind nach § 4 S.1 NSG-VO

verboten. Insbesondere sind verboten, Gewässer einschließlich ihrer Ufer zu ändern, zu beseitigen, zu schaffen oder umzugestalten oder Handlungen vorzunehmen, die zu einer Entwässerung der Niedermoorflächen führen können, sowie Stoffe einzubringen oder einzuleiten oder andere Maßnahmen vorzunehmen, die geeignet sind, die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit der Gewässer zu beeinträchtigen (§ 4 S.2 Nr. 6 NSG-VO).

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf den Schutzzweck des NSG und berührt die in der NSG-VO festgelegten Verbote nicht. Wechselwirkungen zwischen dem NSG und dem Plangebiet bestehen aufgrund der Niederschlagswassereinleitung in das Vorflutsystem des Grabens ‚Kessin 1‘ (WBV UWK) an der bestehenden Einleitstelle am südwestlichen Ende des Wiesenweges. In einem hydrologischen Fachbeitrag⁵ wurden – bezogen auf das Plangebiet – die Wasserhaushaltskomponenten (Verdunstung, Direktabfluss, Grundwasserneubildung) für den Ist-Zustand, basierend auf den aktuell vorhandenen Standortbedingungen, und für den Plan-Zustand, mit veränderten Versiegelungsgraden sowie Hangneigungen aufgrund der gepl. Bebauung, modelliert. Ohne Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen wäre danach zunächst betriebsbedingt von einer Erhöhung des mittleren jährlichen Oberflächenabflusses von 95 mm auf 157 mm auszugehen. In der Folge entstünden im NSG Ausbaurfordernisse an dem Vorfluter ‚Kessin 1‘; aufgrund der unmittelbar daran angrenzenden Warnow als Einleitgewässer wären gleichzeitig kleinräumige Überstauungen der angrenzenden Niederungsflächen nicht auszuschließen.

Im Rahmen der hydrologisch-hydraulischen Betrachtungen⁵ wurde aber nachgewiesen, dass über zentrale Versickerungsanlagen der zusätzlich anfallende Oberflächenabfluss komplett versickert werden kann, wodurch die Wasserhaushaltskomponente der Grundwasserneubildung gestärkt und ein nahezu neutraler Wasserhaushalt mit gleichbleibender Einleitung in die Vorflut erreicht wird. Durch weitere dezentrale Maßnahmen (Retentionsdächer, dezentrale grundstücksbezogene Regenwasserrückhaltung und -verwertung) wird auch die Verdunstung gefördert und so eine weitere Annäherung an den potenziell natürlichen Wasserhaushalt erreicht. Der mittlere jährliche Gesamtabfluss des Plangebietes (Grundwasserneubildung + Direktabfluss) macht weniger als 0,01 % vom mittleren Durchfluss der Warnow aus. Anlagenbedingte Auswirkungen der Planung auf das NSG durch Veränderung des lokalen Wasserhaushalts sind damit nicht zu erwarten; planbedingt entsteht kein Erfordernis für Gewässerausbaumaßnahmen im NSG. Negative Auswirkungen auf die hydromorphologischen Qualitätskomponenten wurden im Rahmen der hydraulisch-hydrologischen Betrachtungen deshalb ausgeschlossen. Im B-Plan wurden die für den Einbau straßenbegleitender Überlaufgölen, unterirdischer Versickerungstunnel und die Regenwasserrückhaltung erforderlichen Flächen berücksichtigt. Der Einbau der entsprechenden Anlagen sowie die gebäude- bzw. grundstücksbezogenen Maßnahmen (TF 3.1, 3.2) sind Gegenstand der nachfolgenden Planungsebene (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsplanung).

Auch für den Fall eines Starkregenereignisses (T 100, D 15 min) und unter der Annahme, dass die Warnow zeitgleich ebenfalls ein extremes Hochwasser (T = 100) führt, wurde nachgewiesen, dass sich der Durchfluss in der Warnow um 0,5% auf 80 m³/s erhöht. Damit sind die Auswirkungen des B-Plans auf das NSG, insbesondere auf die Warnow und ihre Ufer auch bei einem Starkregen- und Hochwasserereignis als äußerst gering einzustufen. Der Wasserstand würde sich in diesem Fall um 5 mm erhöhen und hat somit faktisch keine Auswirkungen auf die potenzielle Ausuferungsfläche bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis⁵.

Betriebsbedingt verursachen die im B-Plan festgesetzten Nutzungsarten veränderte Stoffeinträge in das abzuleitende Niederschlagswasser. Bereits aufgrund des geringen Anteils der Einleitung am Abflussgeschehen der Warnow ist eine Veränderung von Stoffkonzentrationen im NSG nicht zu erwarten; im Fachbeitrag⁶ wird dazu festgestellt, dass die resultierenden Konzentrationsänderungen bezogen auf die Durchflüsse in der Warnow auch ohne Berücksichtigung einer Reinigung der gebietsbezogenen Regenwetterabflüsse deutlich unter der Bestimmungsgrenze liegen und damit messtechnisch nicht nachweisbar sind. Tendenziell und ohne näheres Prüferfordernis ist jedoch aufgrund der Nutzungsänderung/Aufgabe der Landwirtschaft von einer Verringerung der Nährstofffrachten auszugehen. Die auf Bau- und Verkehrsflächen entstehenden zusätzlichen Regenwetterabflüsse werden im Plangebiet überwiegend versickert (s.o.). Die straßenspezifische Schadstoffe sind an die abfiltrierbaren Stoffe (AFS₆₃) gebunden und werden bei der Versickerung durch die belebte Bodenzone effektiv zurückgehalten⁶. Der verbleibende Regenwasserabfluss wird am Einleitpunkt der Regenwasserkanalisation in das Rückhalte- und Verdunstungsbecken durch entsprechende Reinigungsanlagen (Koaleszenzabscheider, Lamellenklärer, Sedimentationsanlagen) gereinigt. Für die Gebiete SO/N 1 und Feuerwehr, die gem. DWA-A 102-2 nach dem flächenspezifischen

Stoffabtrag der Belastungskategorie III zuzuordnen sind, werden entsprechend den Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie dem DWA-A 102-2 grundstücksbezogene dezentrale Reinigungsanlagen (Koaleszenzabscheider, Lamellenklärer) vor dem Übergabepunkt in die öffentliche Kanalisation erforderlich (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsplanung).

Die gesamte Regenwasserkanalisation des Plangebietes wird nach entsprechender Reinigung über das gepl. Rückhalte- und Verdunstungsbecken geführt. Die Ableitung aus dem Plangebiet soll über einen zu erneuernden Regenwasserkanal im Wiesenweg in das NSG bzw. in das bestehende Grabensystem ‚Kessin 1‘ (WBV UWK) erfolgen, welches der Warnow zufließt. Der zentrale Übergabepunkt am Auslauf des Rückhaltebeckens ermöglicht eine Überwachung der verbleibenden, über das Regenwasser in das NSG eingeleiteten Nährstofffrachten. Auf Grundlage der dargestellten Ergebnisse kommt es zu keiner negativen Veränderung der Habitatstruktur und Lebensbedingungen für die aquatische Flora und Fauna. Eine Verschlechterung der biologischen Qualitätskomponenten und des chemischen Zustands der Warnow durch die Einleitung von gereinigtem Niederschlagswasser ist nicht zu erwarten.

8.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Planung eintreten, sind durch die Gemeinden gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich unter Berücksichtigung der Maßnahmevorschläge zur Minderung der Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter keine erheblichen Auswirkungen im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung (Umweltministerium und Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg – Vorpommern, 2005) wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Das betrifft hier eine

Überwachung und Dokumentation

1. der Maßnahmen zum Artenschutz (vgl. Pkt. 6.3 sowie Hinweis A des B-Plans),
2. der Maßnahmen zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses und
3. der Vorkehrungen zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in die Warnow
4. Aushub und geordnete Entsorgung der Altablagerung im Baugebiet WA / 8b

Bezüglich des Ausgleichs von Eingriffen in den Naturhaushalt ist aufgrund der geplanten Abbuchung von einem Ökokonto ein Monitoring bereits im Rahmen der Zertifizierung abgesichert.

8.4 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe

8.4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die bestehende Ackernutzung des Plangebietes vsl. bestehen. Zur Deckung ihres Wohnbaubedarfs muss die Gemeinde auf andere verfügbare Flächen ausweisen; dies führt in der Gesamtbilanz zu einer Unterdeckung des Bedarfs auf Gemeindeebene.

Bezüglich des Baugebietes SO/N 1 bestünde bei einer Nichtdurchführung der Planung das Defizit bei der Nahversorgung für die Bevölkerung im Ortsteilbereich fort; die hier vorgesehene Arztpraxis wäre hingegen auch innerhalb der Wohnbebauung zulässig. Der Ersatzneubau für die Feuerwehr müsste vsl. am bisherigen Standort geplant werden und würde insbesondere für den Trinkwasserschutz vergleichsweise zu stärkeren Beeinträchtigungen führen.

8.4.2 Varianten der baulichen Nutzung, Planungsalternativen

Im Vorfeld der Planung wurden Standortalternativen für die Unterbringung der mit dem B-Plan zugelassenen Flächen für einen Lebensmittelmarkt und für einen Feuerwehrneubau geprüft. Dazu wurden nach Lage und Größe potenziell geeignete Flächen im Ortsbereich in Betracht gezogenen - FS 41/37; FS 40/20;

Gewerbegebiet Beselin; Standorttausch Feuerwehr und SO/N 1. Unter Berücksichtigung der Belange des Trinkwasserschutzes erwiesen sie sich als weniger geeignet als die mit dem B-Plan festgesetzten Flächen, weil sie jeweils näher an der Schutzzone I liegen und aufgrund geringerer Fließstrecken für Rückhalte- und Reinigungsvorkehrungen ein höheres Potenzial für Stoffeinträge in die Warnow und eine Gefährdung des Trinkwasserschutzes aufweisen (vgl. Pkt. 4.4). Zudem ist festzuhalten, dass potenzielle Gefährdungen des Trinkwasserschutzes schwerpunktmäßig von dem Verkehr auf der Neubrandenburger Straße / L39 ausgehen, auf den der B-Plan nur geringe Auswirkungen hat und der bei Unterbringung der geplanten Nutzungen an Alternativstandorten in vergleichbarer Stärke „sowieso“ durch die Ortslage führen würde.

Eine darüber hinaus geprüfte Unterbringung des Nahversorgers innerhalb des Plangebietes, jedoch außerhalb der Trinkwasserschutzzone II wurde (Verlagerung um >80 m nach Nordost) erwies sich wegen einer abseitigen (dysfunktionale) Verkehrseinbindung für den weit überwiegenden Kundenkreis und einer städtebaulich nicht erwünschten Verzahnung und Störung des Wohnens mit der gebietsübergreifenden Einzelhandelsnutzung als ungeeignet.

Kleinräumig wurde die Verkehrsanbindung an die Neubrandenburger Straße einer Alternativenprüfung unterzogen, um Eingriffen in den Straßenbaumbestand zu minimieren (vgl. Pkt. 6.2). Von zwei ursprünglichen Anbindungsvarianten mit Linksabbiegespur (ost- bzw. westseitige Aufweitung) und entsprechenden Baumfällungen konnte im Ergebnis einer verkehrstechnischen Berechnung nach HBV zugunsten einer einfachen Einmündung ohne Aufweitung der L39 abgesehen werden. Eine weitere untersuchte Einmündungsvariante in Höhe des Wiesenweges (kein Baumbestand) war wegen der hier aus topographischen und wasserwirtschaftlichen Gründen vorrangig unterzubringen Anlagen für die Regenwasserableitung nicht umsetzbar.

8.5 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Umweltbelange (§§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB)	Zusammenfassende Beschreibung
Inhalt und Ziele des B-Plans	- Geltungsbereich: ca. 10 ha, dav. ca. 1 ha Wohnbaufläche - Offene Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung für ca. 110 WE - Flächen für einen Spielplatz und einen Bolzplatz - Lebensmittelmarkt, Ersatzstandort Feuerwehr - Entwicklung eines Nahverkehrs-Verknüpfungspunktes - Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zur Erhaltung einer ausgeglichenen Wasserhaushaltsbilanz ohne zusätzliche Regenwassereinleitungen in die Warnow
Auswirkungen auf Bevölkerung / menschliche Gesundheit a) Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge b) Qualität der Nahverkehrsanbindung c) Verkehrslärm	- Behebung Nahversorgungsdefizit (Lebensmittel) - Feuerwache: Deckung Erweiterungsbedarf; Teil der kritischen Infrastrukturen zur Sicherung der öffentlichen Ordnung - Bushaltestelle, Umstiegspunkt Bahn/Bus/MIV; P+R-Parkplatz - Orientierungswertüberschreitungen tags/nachts am südl. und Westl. Plangebietsrand → Festsetzung lärmunempfindlicher Nutzungsarten (Feuerwehr, Lebensmittelmarkt) - Orientierungswertüberschreitungen nachts im gesamten Plangebiet → Festsetzung östl. Lärmschutzwall und Anforderungen an die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile in Abhängigkeit von Lärmpegelbereichen II -IV
Landschaftsbild-Auswirkungen	- keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds
Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere	- Biotopvernichtung und -beeinträchtigt durch Bebauung / Versiegelung; Ausgleich durch grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet und Abbuchung Ökokonto: 90.371 KFÄ)

Umweltbelange (§§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB)	Zusammenfassende Beschreibung
	- direkte Betroffenheit Feldlerche (1 Brutplatz); ökol. Kontinuität der Population im Planumfeld gewährleistet - indirekte Betroffenheit Zauneidechse und ubiquitäre (außerhalb Plangebiet) – Reptilienschutzzaun während der Baumaßnahme; Bauzeitenregelung, ökol. Baubegleitung - Fällung 2 Straßenbäume mit potenziellen Fledermaus-Einzelquartieren (kein Nachweis), erneuter Prüfbedarf vor Fällung
Bodenschutz	- 5,5 ha wertvolle Böden mit BWZ>50 betroffen, zurückgestellt hinter Entwicklungsbedarf Gemeinde und Minderung Erosionsgefährdung - Entzug nat. Bodenfunktionen auf 45.600 m², tlw. Kompensation durch Anreicherung Grundwasserkomponente (Förderung Versickerung)
Wasser a) Oberflächenwasser b) Grundwasser	- Betroffenheit TWSZ „Warnow Rostock“; Maßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen; keine Gefährdung der Wasserqualität des zur Trinkwassergewinnung genutzten Warnowwassers - WRRL-Berichtspflicht für Wasserkörper WAMU-0100 (Warnow): Nachweisführung Verbesserungsgebot, Verschlechterungsverbot (Ausschluss einer Verschlechterung des ökol. und chem. Zustandes des Wasserkörpers infolge der Niederschlagswassereinleitung); Maßnahmen zur Erhaltung einer ausgeglichenen Wasserhaushaltsbilanz; - vernachlässigbare Auswirkungen von Starkregenereignissen auf Ausuferung der Warnow/Überflutungsfläche - vernachlässigbare Auswirkungen auf betroffenen Grundwasserkörper WP_WA_9_16, - positive Wirkungen durch eine kleinflächige Grundwasseranreicherung
Klima, Klimawandelanpassung	- keine Auswirkungen - keine belasteten Klimatope / Siedlungsbereiche berührt - keine Berücksichtigungserfordernisse Binnenhochwasserschutz
Kultur- und Sachgüter	- keine Betroffenheit
Luftgüte	- keine Betroffenheit
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, sonst. Schutzgebiete d. Naturschutzrechts	- indirekte Betroffenheit EU-Vogelschutzgebiet „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildeinitz“ (außerhalb Plangebiet) - indirekte Betroffenheit FFH-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (außerhalb Plangebiet) - jwls gesonderte Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung: keine Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele (Abschichtung 3. Änderung FNP) - indirekte Betroffenheit NSG „Unt. Warnowland“, Verbotsnormen nicht berührt; keine Beeinträchtigung der Schutzziele
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	- planerisch nicht eingeschränkt - Umsetzungspflicht GEG-Vorgaben auf Vorhabenebene

Umweltbelange (§§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB)	Zusammenfassende Beschreibung
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	- keine Betroffenheit
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	- keine Betroffenheit
sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung (Innenentwicklung)	- Entscheidung über Flächeninanspruchnahme im F-Plan ; Potenzialanalyse Innenbereichsfläche und Evaluierung Wohnbauflächen des FNP 2019 - Abschichtung 3. Änderung FNP, Potenzialanalyse Innenbereiche
Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung des BNatSchG nach § 1a (3) BauGB	- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. LUNG 2018 - Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans und Abbuchung Ökokonto
Prognose der Entwicklung des Umweltzustands (a) bei Durchführung der Planung (b) bei Nichtdurchführung der Planung	- siehe Aussagen zu den Schutzgütern - landwirtschaftliche Nutzung / Erosionsgefahr, Nährstoffeinträge Warnow
wichtigste geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	- innerörtliche Standortalternativen Nahversorger, Feuerwehr; verworfen aus Gründen Trinkwasserschutz, Verkehrseinbindung - Varianten der Verkehrsanbindung, Vermeidung Baumfällungen
Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	- Erfordernis einer ökologischen Baubegleitung der Baufeldfreimachung und der Erschließungsarbeiten wg. Artenschutz - Maßnahmen zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses - Vorkehrungen zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in die Warnow - Aushub und geordnete Entsorgung der Altablagerung im Baugebiet WA / 8b