

- ENTWURF -



# Bebauungsplan Nr. 23

der Gemeinde Dummerstorf  
Landkreis Rostock

für das Wohngebiet „Kavelstorfer Südblick“  
in Kavelstorf, südlich des Friedhofs und östlich der Klingendorfer Straße

---

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.08.2021  
ausgefertigt: Dummerstorf,

---

Wiechmann, Bürgermeister

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen .....	3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen .....	4
3. Grundzüge der Planung .....	7
4. Bauliche und sonstige Nutzung .....	7
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung: .....	7
4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise: .....	8
4.3 Immissionsschutz: .....	8
5. Erschließung des Plangebietes .....	10
5.1 Verkehr .....	10
5.2 Technische Infrastruktur .....	11
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz .....	13
7. Flächenbilanz .....	14
8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges .....	14
9. Örtliche Bauvorschriften .....	15

## **1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen**

### **Planungsziele, Planungserfordernis:**

Mit dem B-Plan Nr. 23 setzt die Gemeinde planmäßig eine langfristige Entwicklungsabsicht um. Aus der landesplanerische Funktionszuweisung der Gemeinde als Entwicklungsstandort für Gewerbe und Wohnen, insbesondere die Standortausweisung des Gewerbeparks „Autobahnkreuz Rostock“ ergibt sich ein aktuelles Erfordernis zur Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Kavelstorf fungiert dabei als einer von 3 Siedlungsschwerpunkten im Gemeindegebiet, auf die das Wohnen konzentriert werden soll.

Nachdem sich die Wohnbauentwicklung im Gemeindegebiet zurückliegend schwerpunktmäßig auf bestehende Innenentwicklungspotenziale konzentrierte, möchte die Gemeinde mit einer aktiven Entwicklung von Wohnbauflächen nunmehr zielgerichtet auf die entstandene Wohnbau-Nachfrage reagieren. Dazu soll mit diesem Bebauungsplan am südlichen Ortsrand von Kavelstorf ein Wohngebiet für Einfamilienhäuser entwickelt werden.

Die Aufstellung eines B-Plans ist erforderlich, um das vorbereitende Baurecht des F-Plans in verbindliches Planungsrecht zu überführen und damit die Erschließung und Bebauung des Gebietes rechtlich zu ermöglichen. Dazu hat die Gemeinde am 14.05.2019 beschlossen, den B-Plan Nr. 21 aufzustellen.

### **Rechtsgrundlagen:**

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVObI. M-V S. 1033).

Der Bebauungsplan Nr. 23 wird gem. § 13b BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB sind gegeben, da der B-Plan an den Bebauungszusammenhang von Kavelstorf anschließt und auf die Zulassung von Wohnnutzungen gerichtet ist, deren Grundfläche i.S.v. § 19 (2) BauNVO 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (vgl. § 13b BauGB).

Darüber hinaus wird mit der Planung weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch sind Natura 2000 – Gebiete von Planauswirkungen betroffen.

Von einer Umweltprüfung wird deshalb gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB abgesehen.

### **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. Im landesplanerischen Zentralortesystem werden der Gemeinde die Funktionen eines Grundzentrums zugewiesen (LEP 3.2.3). Die Gemeinde kann deshalb auch über den gemeindlichen Eigenbedarf hinaus weitere Siedlungsflächen entwickeln, die allerdings auf die Gemeindehauptorte zu konzentrieren sind (RREP 3.2.2 (1), 4.1 (1)).

Die Gemeinde Dummerstorf liegt im Nahbereich des Oberzentrums Rostock und ist dem Stadt – Umland – Raum Rostock (SUR) zugeordnet. Wohnbau-Entwicklungsplanungen unterliegen insoweit einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage des Stadt-Umland-Konzeptes (LEP 3.3.3). Die mit dem B-Plan Nr. 23 geplante Wohngebietsentwicklung für ca. 50 Einfamilienhäuser ist nach dem Entwicklungsumfang dem Eigenbedarf der Gemeinde zuzurechnen. Eine interkommunale Abstimmung des Entwicklungsumfangs erfolgte auf der Ebene des Flächennutzungsplans, der raumordnerisch abgestimmt ist und aus dem dieser B-Plan entwickelt ist. Der Plan ist mit den landesplanerischen Vorgaben deshalb vereinbar (landesplanerische Stellungnahme v. 04.07.2019).

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird eine ca. 13.700 m<sup>2</sup> große Teilfläche mit einer Ackerzahl 52 überplant (ca. 25%). Nach den Vorgaben der Landesplanung zur Sicherung bedeutsamer Böden (LEP 4.5

(2)) sollen landwirtschaftliche Böden ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. 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 Lagegunst / RREP 4.1 (4)) sowie auch der bereits auf FNP-Ebene hierzu erfolgten landesplanerischen Abstimmung wurde dieses Ziel zurückgestellt.

#### Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Wohnbaufläche W9 und südlich angrenzend Flächen für die Landwirtschaft und ein Feuchtbiotop dar. Die mit dem B-Plan Nr. 23 geplante Wohnnutzung ist insoweit gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Ein landwirtschaftlicher Verbindungsweg zwischen der Prisannewitzer Straße und der Klingendorfer Straße, der mit dem B-Plan festgesetzt wird, dient agrarstrukturellen Verbesserungen der örtlichen Landwirtschaftsbetriebe, insbesondere der Umgehung der für Landwirtschaftsfahrzeuge z.T. engen Ortsdurchfahrt im Zentrum von Kavelstorf. Da der Verbindungsweg keine überörtliche Bedeutung entfaltet und Landwirtschaftszwecken dient, ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB diesbezüglich ebenfalls beachtet.

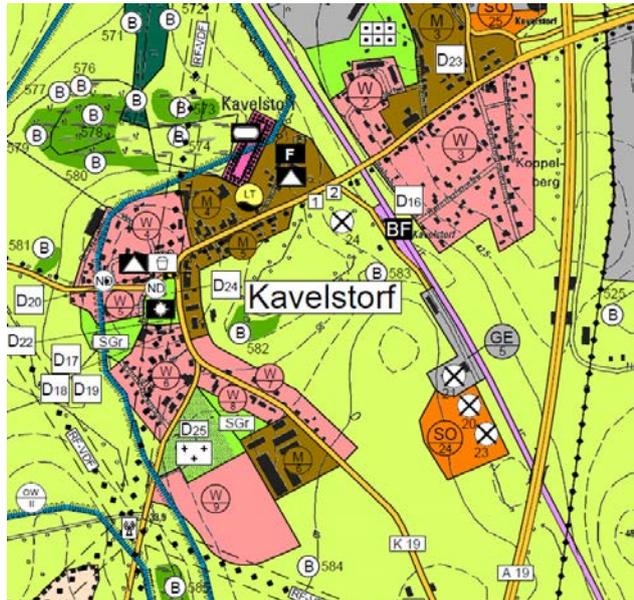


Abb. 1: FNP Dummerstorf v. 03.12.2019

## **2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen**

### **Geltungsbereich / Bestand:**

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23 erstreckt sich südlich der Ortslage Kavelstorf und beinhaltet eine Fläche von 5,7 ha. Das Plangebiet schließt südlich an die Erweiterungsfläche des Friedhofs an und liegt zwischen der Klingendorfer Straße im Westen und einem Hallenkomplex der Agrar GmbH. Im Süden grenzt das Plangebiet an Ackerflächen und ein Gehölzbiotop

Die Topografie ist durch eine Kuppe/ einen Sattel etwa im Zentrum des Plangebietes gekennzeichnet. Das Gelände fällt mit einer Hangneigung von ca. 7% nach Südwesten und ca. 3 % nach Nordosten ab. Nach Norden und Süden ist die Hangneigung gering (< 1%). Der tiefste Punkt der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen liegt bei 33,3 m NHN. Am südwestlichen Rand berührt das Plangebiet eine natürliche Regenwasser-Abflussbahn, die weiter nach Nord-Nordost entlang des südwestlichen Siedlungsrandes von Kavelstorf (Schmiedekoppel) führt und als Notwasserweg funktionell erhalten werden soll. Die nordöstliche Ecke des Plangebietes ist Teil einer lokalen Senke ohne oberflächigen Abfluss.

Das Plangebiet gehört hydrologisch zum Einzugsbereich des Dammer Grabens (Gewässer II. Ordnung 17/1 (Land)), der ca. 5 km stromabwärts vom Plangebiet in die Warnow entwässert. Örtlich bildet eine als Gehölzbiotop ausgebildete Senke südlich des Plangebietes eine natürliche Regenwasser-Retentionsfläche, die östlich der Klingendorfer Str. mit einer Rohrleitung DN 300 direkt an den Vorfluter 17/1 anschließt. Nach einer hydraulischen Bewertung wird am Rohrleitungseinlauf des Vorfluters ein Modellwasserstand von 31,53 m NHN (HQ002) bzw. 32,68 m NHN (HQ100) angegeben. Im Prognosefall unter

Berücksichtigung einer Regenwassereinleitung vom B-Plangebiet Nr. 23 in die besagte Senke wird eine Erhöhung dieses Pegels um 0,01 m erwartet<sup>1</sup>.

Der Planbereich ist zzt. überwiegend als Ackerfläche bewirtschaftet. Kleinflächig (ca. 1,3 ha) sind vergleichsweise hochwertige Böden mit einer Ackerzahl 52 betroffen. Im nördlichen Randbereich verläuft entlang des Zauns zur Erweiterungsfläche des Friedhofs ein bis ca. 7 m breiter Gehölzstreifen aus Weißdorn, Eschenahorn, Weide, Brombeere und Himbeere. Von der Klingendorfer Straße führt ein sparsam mit Mineralgemisch befestigter Weg mit einer Aufweitung zum Wenden an die Erweiterungsfläche des Friedhofs heran. Nördlich des Weges liegt - leicht erhöht - eine kleine gemähte Frischgrünlandfläche, die in den Randbereichen zur Klingendorfer Straße und zum Friedhof in einem dichten Gehölzrand übergeht.

Der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Klingendorfer Straße gehört bisher nicht zur Ortsdurchfahrt (Ortsschild Höhe Friedhof). Er ist ab der Einmündung des Reezer Weges jedoch auf Tempo 60 beschränkt. Der Straßenabschnitt ist auf einer Breite von ca. 5,5 m asphaltiert. Sommerwege sind nicht ausgebildet. In den Banketten befindet sich gemähtes Grün mit einer älteren Lindenreihe (StU 1,5 .. 1,7m) an der Westseite und einer jüngeren Lindenreihe (StU 0,6 .. 0,9 m) an der Ost- bzw. Plangebietsseite. Entlang der Plangebietsgrenze verläuft ein Straßengraben.

#### **Baugrund / Versickerungsfähigkeit:**

Für das Plangebiet liegen zzt. keine Baugrunduntersuchungen vor.

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 Sanden und Geschiebelehm /-mergel gebildet. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunäsebildung. Aufgrund der Lage des Gebietes in einem Übergangsbereich zwischen sandigen und Geschiebeböden kann nicht von einem ausreichend versickerungsfähigen Untergrund ausgegangen werden, so daß vom Erfordernis einer zentralen Regenentwässerung des Baugebietes auszugehen ist.

**Altlasten:** Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

#### **Schutzgebiete für Natur und Landschaft:**

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzobjekte des Naturschutzrechts.

Hinzuweisen ist jedoch auf die Straßenbegleitpflanzung an der Klingendorfer Straße, die als Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V geschützt ist. Nachhaltige Beeinträchtigungen der Bäume oder eine Rodung von Einzelbäumen für die Herstellung des Verkehrsanschlusses des Plangebietes unterliegen einem Ausnahmeverbehalt der Naturschutzbehörde.

Ein als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 20 NatSchAG M-V geschützte Feldgehölz südlich des Plangebietes wird von der Planung nicht berührt.

In einem Umkreis bis 300 m um das Plangebiet befinden sich keine Europäische Schutzgebiete des Netzes "Natura 2000" (FFH, SPA - Gebiete) oder nationale Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete

#### **Trinkwasserschutz:**

Das B-Plangebiet liegt überwiegend in der Schutzzone III der Oberflächenwasserefassung ‚Warnow-Rostock‘. Der westliche Randbereich gehört bereits zur Schutzzone II. Die Regelungen der Schutzzonenvo v. 27.03.1980 gelten gem. § 136 LWaG fort und sind entsprechend zu beachten.

Die natürliche Oberflächenwasserfließrichtung orientiert sich im Plangebiet zunächst in west-südwestliche Richtung. Das Oberflächenwasser wird westlich der Klingendorfer Straße von einer Rohrleitung DN 300 des Vorflutgewässers 17/1 Land erfasst und über eine ca. 5,92 km lange, z.T. verrohrte Fließstrecke gesammelt in die Warnow abgeleitet.

#### **Bodendenkmale:**

Im Plangebiet gibt es keine Bau- und Kulturdenkmale; Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde entdeckt werden (sh. Pkt. 8).

**Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes:** keine

#### **Luftverkehrsrechtlicher Zustimmungsvorbehalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb des luftverkehrsrechtlichen Bauschutzbereichs des militärischen Flugplatzes Rostock-Laage und außerhalb der Anflugsektoren in mehr als 8 km Entfernung zum Flughafenbezugspunkt. Danach bestehen für Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet keine Zustimmungsvorbehalte der Luftverkehrsbehörde gem. § 12 (2, 3) LuftVG. Gleichwohl können sich im Zusammenhang mit der militärischen Nutzung des Flughafens luftverkehrliche Betroffenheiten insbesondere aus der Bauhöhe ergeben. Angesichts der geplanten Bauhöhen bis 10,0 m ü.G. wird für die Entwurfsfassung des B-Plans einstweilen

<sup>1</sup> Machbarkeitsstudie und Variantenuntersuchung zum Umgang mit zusätzlichem Regenwasser, biota - Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, 06/2019

von einer Vereinbarkeit mit den Belangen des Luftverkehrs und der Landesverteidigung ausgegangen. Aufgrund der Lagebeziehung zu dem Flugplatz ist mit Lärm und Abgasemissionen durch den Flugbetrieb zu rechnen. Bestehender Schutzansprüche der Wohnbevölkerung im Umgebungsbereich des Plangebietes sind dabei einzuhalten Diese Schutzansprüche gelten für das Plangebiet gleichermaßen.

### **3. Grundzüge der Planung**

Als Grundzug der Planung wird die Wohnnutzung die überwiegende Nutzungsart festgesetzt. Die Bebauungsstruktur soll durch eine offene Straßenrandbebauung geprägt werden, die einer dörflichen Siedlungsstruktur entspricht und die nach der Dichte und der Bauweise an den Bedürfnissen einer Einfamilienhausbebauung ausgerichtet ist.

Die Erschließung des Baugebietes basiert auf einer öffentlichen Straße, die an die Gemeindestraße Klingendorfer Straße anbindet und das Plangebiet randseitig erschließt. Aufgrund der gem. FNP Sie ist für eine Weiterführung bis zur Prisannewitzer Straße konzipiert Eine Anbindung an die innerörtliche ‚Zum Kindergarten‘ soll auf eine Fußgängerverbindung beschränkt bleiben, die im Bedarfsfall für die Benutzung durch Einsatzfahrzeuge geeignet ist.

### **4. Bauliche und sonstige Nutzung**

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – 6) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeitsregeln der §§ 4, 12-14 BauNVO werden damit gem. § 1 (3) BauNVO Bestandteil des B-Plans – mit Ausnahme der durch Textfestsetzung Nr. 1.1 in diesem B-Plan ausgeschlossenen Nutzungsarten.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen, die nach § 4 (2, 3) BauNVO als allgemein bzw. ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungarten vorgesehen sind, werden gem Textfestsetzung Teil B Nr. 1.1 nicht Bestandteil des B-Plans.

Das Plangebiet soll vorrangig der Bereitstellung von Wohngrundstücken dienen. Der Ausschluss der vg. Nutzungsarten berücksichtigt insbesondere die sparsam bemessene Erschließung, die an den Wohnbedürfnissen und an der Baugebietsgröße ausgerichtet wird. Jegliche über das reine Wohnen hinausgehende Nutzungsarten bergen bei dieser Gebietsgröße die Gefahr unerwünschter Störwirkungen oder einer Überfrachtung mit gebietsfremden, ggf. publikums- bzw. störintensiven Nutzungen. Über das reine Wohnen hinausgehende Nutzungsarten werden deshalb auf solche Nutzungsarten beschränkt, die im dörflichen Umfeld typischerweise in Räumen der Wohngebäude untergebracht werden können (z.B. Büros/Praxen für Freiberufler, Physiotherapeuten o.ä., Friseursalon, Kindertagespflege) und die keine besonderen Anforderungen an die öffentlichen / Infrastrukturanlagen stellen oder sich als kleinerer, wenig publikumsintensiver Handwerks-/Gewerbebetrieb in die durch das Wohnen bestimmte Baustruktur einfügen.

Mit der festgesetzten Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten wird gleichzeitig sichergestellt, dass die engen Grenzen des § 13b BauGB nicht überschritten werden, wonach die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf B-Pläne begrenzt ist, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen.

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) geregelt.

Bauhöhe:

Dabei werden unter Berücksichtigung von Anregungen der Kirchengemeinde Kavelstorf an der Nordgrenze des Plangebietes Beschränkungen der Traufhöhe auf 4,7 m vorgesehen, die hier an der Nahtstelle zur bestehenden Dorflage bewirken sollen, dass Gebäude mit 2-geschossig aufgehenden Fassaden (Typ „Stadtvilla“) hier nicht errichtet werden können.

Im sonstigen Plangebiet werden Bauhöhen bis 10 m bei max. 2 Vollgeschossen zugelassen und insoweit die Gebäudetypologie der individuellen Bauherrenentscheidung überlassen.

Grundflächenzahl:

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wurde von einer Größe der künftigen Baugrundstücke von ca. 550 m<sup>2</sup> ausgegangen. Die GRZ wird darauf aufbauend mit 0,3 so festgesetzt, so dass unter dieser Voraussetzung auf einem typischen Einfamilienhaus-Grundstück jeweils Gebäudegrundflächen bis ca. 165 m<sup>2</sup> realisierbar sind. Die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen werden insoweit eingeschränkt. Dies entspricht der Intention, eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der ländlichen Siedlungsstruktur fortzuführen.

Eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche ist auch erforderlich wegen der fehlenden Versickerungsfähigkeit des Bodens und der gleichzeitig begrenzten Aufnahmefähigkeit der Vorflut für zusätzliche Regenwassereinleitungen. Die GRZ-Festsetzung berücksichtigt dabei eine mit vertretbarem Kosten- und Flächenaufwand mögliche Bemessung von Retentionsanlagen.

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

eingeschränkt. Auf die nach § 21a (3) BauNVO dabei zu beachtende Grenze für Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) wird hingewiesen.

#### **4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:**

Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung normiert die Einordnung der baulichen Anlagen - insbesondere der zur Hauptnutzung zählenden Gebäude - auf dem Grundstück. Mit der Festsetzung wird den privaten Bauherreninteressen nach einer möglichst freizügigen Anordnung der Grundstücksbebauung Rechnung getragen. In den Baugebieten des B-Plans wird entsprechend den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften ein Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen geregelt, der eine „Vorgartenzone“ sichert und der Ausformung des Freiraums im öffentlichen Bereich dient. Wo die Voraussetzungen für die Bildung von Grundstücken mit geeigneter Orientierung und hinreichender Größe gegeben sind, werden zugunsten des Freiraums am öffentlichen Raum größere Bebauungsabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

In den rückwärtigen (privaten) Grundstücksbereichen ergeben sich aufgrund der Freiraumsituation keine besonderen Regelungserfordernisse. Die Tiefe der zulässigen Grundstücksbebauung wird mit der Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen deshalb i.A. nicht beschränkt.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen:

Das Baugebiet WA 3a berührt eine natürliche Regenwasser-Ablaufbahn, deren Funktion als Notwasserweg im Falle eines extremen Starkregenereignisses zu beachten ist. Das natürliche Geländeniveau hat am tiefsten Punkt der hier festgesetzten überbaubare Fläche eine Höhe von > 33,5 m (NHN) und liegt damit > 0,7 m über dem für ein 100-jähriges Regenereignis prognostizierten Wasserstand in der südlich angrenzenden Senke (vgl. Pkt.2). Im Fall eines Extremereignisses besteht jedoch Überflutungsgefahr, denn die Klingendorfer Straße unterbricht die besagte Regenwasser-Abflussbahn mit Fahrbahnhöhen von rd. 34,0 .. 34,5 m (NHN) als Querbauwerk. Um für den Fall eines extremen Starkregenereignisses einen hydraulisch ausreichenden Abfluss durch Überströmung der Straße ohne Gefährdung der Wohnbauflächen zu gewährleisten, ist im WA 3a deshalb eine Geländeanhebung auf 34,5 m erforderlich. Die aufzuschüttende Fläche 1.350 m<sup>2</sup>) wird nach § 9 (1) Nr. 16, 17 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt.

Bauweise:

Die Bauweise regelt die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihr wesentliches Merkmal ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude und deren Längenausdehnung. In den Baugebieten des B-Plans wird gem. § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine besonders kompakte Bebauung z.B. mit Längenausdehnungen der Gebäude von mehr als 50 m unterbunden werden. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur entsprechend dem Planungsziel des Aufstellungsbeschlusses.

Bezüglich der Ausführung von Gebäuden sind aufgrund einer auf 48 m<sup>3</sup>/h begrenzten Löschwasser-Versorgungskapazität Grenzen hinsichtlich der Brandausbreitungsgefahr gesetzt. Bei Gebäuden mit weichen Bedachungen besteht eine erhöhte Brandausbreitungsgefahr und deshalb ein erhöhter LöWa-Bedarf. Solche Gebäude sind deshalb im Plangebiet nur zulassungsfähig, wenn der über 48 m<sup>3</sup>/h hinausgehende Löschwasserbedarf anderweitig nachgewiesen kann. Die Verantwortung hierfür liegt beim Architekten des Bauvorhabens.

#### **4.3 Immissionsschutz:**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Verkehrs- und Gewerbelärmquellen, die insgesamt und jeweils für sich genommen planungserheblich sind.

Als Verkehrslärmquellen sind zu berücksichtigen

- die Klingendorfer Straße im Nordwesten des Plangebietes
- die Prisannewitzer Straße (Kreisstraße 19) im Abstand von ca. 175 m östlich des Plangebietes,
- die Autobahn A 19 ca. 470 m östlich des Plangebietes und
- die Bahnstrecke 6325 (Neustrelitz-Warnemünde) ca. 510 m östlich des Plangebietes.

Als gewerbliche Lärmquellen waren im Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen

- ein Speditionsunternehmen (Flst. 14/4, ca. 70 m nordöstlich) und
- die zur Getreidelagerung / -trocknung genutzten Hallen der Agrar GmbH (Flst. 14/4, 54 / ca. 40 m nordöstlich).

In einer schalltechnischen Untersuchung <sup>2</sup> wurden die Geräuschimmissionen im Plangebiet für die jeweiligen Geräuschtypen ermittelt und bewertet. Für den Straßenverkehrslärm bildete dabei die Richtlinie ‚RLS 90‘, für den Schienenlärm die Richtlinie ‚Schall 03‘ und für die gewerblichen Anlagen die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG ‚TA Lärm‘ die Grundlage zur Ermittlung des jeweiligen Beurteilungspegels. Die Beurteilungspegel wurden für die Bedingungen einer freien Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets und unter Berücksichtigung der Topografie berechnet.

Als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung sind im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 schalltechnische Orientierungswerte für unterschiedliche schutzbedürftige Nutzungen vorgegeben. Für allgemeine Wohngebiete beträgt der Orientierungswert im Tagzeitraum 55 dB(A) und im Nachtzeitraum 45 dB(A) für Verkehrsgeräusche bzw. 40 dB(A) für gewerbliche Immissionen. Diese Orientierungswerte haben nicht den Charakter von Grenzwerten, sind aber als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes anzusehen und als Bewertungskriterium für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen anzulegen. Die Beurteilungspegel verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Gewerbe) werden dabei jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert.

#### Verkehrslärmimmissionen:

Der Straßen- und Schienenverkehr (Gesamtverkehr) erreicht im Tag- bzw. im Nachtzeitraum am Westrand des Plangebietes (WA 1c, WA2a, WA 3a) Beurteilungspegel bis 60/50 dBA. Das entspricht sowohl für den Tag- als auch den Nachtzeitraum Orientierungswertüberschreitungen jeweils bis zu 5 dB(A), die nach Osten abnehmen.

Am Ostrand des Plangebietes wurden Beurteilungspegel bis 54/49 dBA berechnet (nächtliche Orientierungswertüberschreitung bis zu 4 dB(A), nach Westen abnehmend).

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wurden im Bebauungsplan bauliche Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 festgelegt (TF 3.2 – Anforderungen an die Schalldämmwirkung der Außenbauteile, schallabgewandte Grundrissorientierung sowie im Bedarfsfall - schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) Als Grundlage für die Bestimmung der jeweils erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile wurden die Lärmpegelbereiche ermittelt und im Bebauungsplan abgegrenzt. Die insoweit betroffenen Flächen, auf denen ausgehend vom Verkehrslärm Orientierungswertüberschreitungen zu verzeichnen sind, wurden gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB als Flächen für Lärmschutzmaßnahmen im Plan festgesetzt. Die Umsetzung der Bauteil und Grundriss bezogenen Schallschutzanforderungen liegt in der Verantwortung des Bauherrn bzw. seines Architekten.

#### Gewerbelärmimmissionen:

Aus den Schalleistungspegeln und Zeiträumen für die einzelnen Betriebsabläufe beim Ein- / Auslagern und beim Trocknen von Getreide in der Halle östlich des Plangebietes sowie für die Betriebsabläufe des benachbarten Fuhrbetriebes wurden an der Ostseite der Plangebietes (WA 1c, WA 5) Beurteilungspegel bis zu 75 dB(A) im Tagzeitraum und bis zu 73 dB(A) im Nachtzeitraum berechnet. Neben den erheblichen Orientierungswertüberschreitungen von 20/33 dB(A) (tags/nachts) am östlichen Rand bedeutet dies auch für das gesamte sonstige Plangebiet – insbesondere im Nachtzeitraum – Orientierungswertüberschreitungen. Eine Wohngebietsfestsetzung ist unter diesen Voraussetzungen wegen der bestehenden Umweltbelastung im gesamten Plangebiet nicht vertretbar.

In einer weiteren schalltechnischen Untersuchung <sup>3</sup> wurden deshalb für die unterschiedlichsten Betriebsvorgänge in/an der Getreidehalle sowie beim Fuhrbetrieb und deren Kombination in verschiedenen Lastfällen die Beurteilungspegel resp. die Orientierungswertüberschreitungen nochmals detailliert ermittelt. Als pegelbestimmender Betriebsvorgang wurden dabei die Aggregate für die Lüftung / Trocknung bzw. deren Geräuschemissionen identifiziert. Hierfür wurden 2 Lärmschutzvarianten evaluiert, die zu einer Verbesserung der Immissionssituation in der Nachbarschaft führen:

Var. 1: 4 m hohe Wand vor den Gebläsen (Nordseite der Halle) und vor dem Lüftungsgitter (Südseite)

Var. 2: Ersatz der Aggregate durch je 2 schallreduzierte Gebläse (nur Kaltbelüftung, keine Trocknung) auf der Nord- und Südseite der Halle mit einem Schalleistungspegel von LWA = 80 dB(A)

Nur bei einer Kombination beider Lärmschutzvarianten wurde für das gesamte Plangebiet im Tag- und im Nachtzeitraum eine Einhaltung bzw. überwiegend eine Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte prognostiziert. Lediglich für das Baugebiet WA 1c wurde unter dieser Voraussetzung berechnet, dass der Orientierungswert im Nachtzeitraum gerade eingehalten werden kann (40 dB(A)).

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 23 Kavelstorf; LS Lärmschutz Seeburg, 26.09.2019

<sup>3</sup> Evaluierung von Lärmschutzvarianten; ; LS Lärmschutz Seeburg, 26.10.2019

Im Ergebnis dieser Betrachtung wurde entschieden, dass die geprüften Maßnahmeansätze keine ausreichende Prognosesicherheit bieten, um

- a) eine für die Gesundheit der künftigen Bewohner akzeptable Schallschutzsituation nachhaltig zu gewährleisten und
- b) für die betroffenen Betriebe (Agrar GmbH, Fuhrbetrieb Häfke) das künftige Verlangen von Betriebseinschränkungen in Folge der heranrückenden Bebauung dauerhaft auszuschließen.

Mit dem Eigentümer der Hallen wurde deshalb vereinbart, dass die störenden Nutzungen (Hallen) mit der Inbetriebnahme des gepl. Wohngebietes aufgegeben werden. Der Eigentümer hat dazu gegenüber der Gemeinde erklärt, dass „zum Zeitpunkt des Baubeginns, spätestens aber mit Beginn der Wohnnutzung auf der Fläche des B-Plans Nr. 23 „Kavelstorfer Südblick“ die Agrar GmbH ihren Geschäftsbetrieb auf der angrenzenden Gewerbefläche (u.a. Lagerung, Trocknung von Erntegut, ... ) aufgibt und den erforderlichen Lärmschutz gewährleistet.“ Im B-Plan wurde diese Betriebsaufgabe als aufschiebende Bedingung für die Zulässigkeit der Wohnnutzung festgesetzt (TF 3.1). Die vorliegende Erklärung bzgl. der Flurstücke 14/4 und 54 (Gmk. Kavelstorf, Fl. 3) wird zum Satzungsbeschluss in einen städtebaulichen Vertrag überführt, der die Vollzugsfähigkeit des B-Plans verbindlich gewährleistet.

## 5. Erschließung des Plangebietes

### 5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird verkehrlich in einem neuen Einmündungspunkt an die Klingendorfer Straße (Gemeindestraße) angeschlossen. Die neue Erschließungsstraße (Planstraße A) wird als Verkehrsfläche festgesetzt, die in einer Breite von 8 m durch das Plangebiet führt. Die Breite der Verkehrsfläche erlaubt den Ausbau einer 5,5 m breiten Fahrbahn und eines separaten, 1,5 m breiten Gehweges (Begegnung Kfz/Lkw, Müllfahrzeug als Regelanforderung – vgl. RAST 06, Pkt. 4.3, Bild 17). Sie genügt damit den verkehrlichen Anforderungen der Wohngebietserschließung – vgl. empfohlener Regelquerschnitt 1-1 (Planzeichnung).

Von der Planstraße A abzweigend wird die bisherige Friedhofszufahrt im B-Plan berücksichtigt (Planweg C). Der Planweg C dient künftig auch der Erschließung des Baugebietes WA 1, denn aufgrund des Geländeunterschiedes zur Klingendorfer Straße ist eine direkte Anbindung dorthin nicht zweckmäßig.

Die gebietsinterne Verkehrsverteilung wird an den Anforderungen des Anliegerverkehrs ausgerichtet, Fremd- oder Durchgangsverkehre sind auch anhand der zugelassenen Nutzungsarten (vgl. Pkt. 4.1) nicht zu berücksichtigen. Dazu wird eine ringförmige Mischverkehrsfläche in einer Breite von 7 m festgesetzt. Wegen der geringen Verkehrsbelegung und unter Berücksichtigung des nur geringen Fußgängerverkehrsaufkommens im Plangebiet besteht kein planbedingtes Erfordernis für die Anlage eines separaten Gehweges. Die Mischverkehrsfläche genügt den Anforderungen an die Begegnung von 2 Pkw unter den Voraussetzungen einer umsichtigen Fahrweise bei reduzierter Geschwindigkeit  $\leq 40$  km/h und wird dem marginalen Verkehrsaufkommen aufgrund der geringen Gebietsgröße damit hinreichend gerecht. Eine verkehrsrechtliche Festlegung als Tempo – 30 – Bereich oder verkehrsberuhigter Bereich wird angestrebt. Die räumlichen Anforderungen (Abschnittsbildung) sind aufgrund der Planung gegeben. Für die Wohnwege wird eine nicht lineare, in der Breite alternierende Verkehrsraumgestaltung als 'shared space' empfohlen, der allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt zur Verfügung steht.

Der Anschluss an die sonstigen Siedlungsbereiche des Dorfes wird über die Klingendorfer Straße hergestellt. Für den Fußgängerverkehr ist hier einseitig ein Gehweg zu ergänzen (vgl. Querschnittsempfehlung (Planzeichnung)). Für die Verwirklichung des Gehweges ist ein Grunderwerb über insgesamt ca. 8 m<sup>2</sup> erforderlich und die bestehende Feldsteinmauer des Friedhofs auf ca. 15 m Länge zu versetzen.

Eine weitere fußläufige Verbindung aus dem Plangebiet wird zu dem gem. FNP weiter östlich geplanten Mischgebiet vorgesehen. Diese Achse kann später bis zur Prisannewitzer Straße, ggf. auch bis zum Bahnhof Kavelstorf weitergeführt werden. Zusätzlich wird das Plangebiet außerdem durch eine Fußgängerverbindung an die Erweiterungsfläche des Friedhofs angeschlossen.

Unabhängig von den verkehrlichen Anforderungen des geplanten Wohngebietes wird mit dem B-Plan Nr. 23 eine neue Gemeindestraße festgesetzt (Planstraße B). Die Straße soll die innerörtlichen Straßen von Kavelstorf mit teilweise beengten Lichtraumverhältnissen von landwirtschaftlichem Verkehr entlasten und die Arbeitsbedingungen der örtlichen Landwirte gleichzeitig verbessern. Die neue Straße wird ausschließlich als Landwirtschaftsweg konzipiert. Sie wird in einer Breite von 7 m festgesetzt und soll einbahnig mit zwei ca. 1 m breiten Spuren befestigt werden. Bei der Umsetzungsplanung sind an geeigneten Stellen Ausweichmöglichkeiten vorzusehen. Für die Verwirklichung des Landwirtschaftsweges ist ein Grunderwerb über insgesamt ca. 4.369 m<sup>2</sup> erforderlich und in der Haushaltsplanung der Gemeinde entsprechend zu berücksichtigen.

An den Straßeneinmündungen der Planstraßen A und B in die Klingendorfer Straße und bei der Heranführung eines Gehweges entlang der Klingendorfer Straße sind insgesamt 4 gesetzlich geschützte Bäume betroffen, die zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse (vgl. RAS 06, Pkt. 6.3.9.3) und der Fußgängersicherheit (vgl. RAS 06, Pkt. 6.1.6.1) verkehrsbedingt gerodet werden müssen. Die Festsetzung der Straßen setzt insoweit eine Ausnahmeentscheidung der Naturschutzbehörde nach § 19 (2) NatSchAG M-V voraus. Die betroffenen Bäume sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bei der Festsetzung der Straßeneinmündungen wurden Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen der Baumreihe geprüft. Solche Alternativen erschließen sich für den betroffenen Abschnitt der Klingendorfer Straße jedoch nicht, weil die Baumreihe regelmäßige Abstände aufweist und weil die Planstraße B zwangsläufig auf den bestehenden Achsenschnittpunkt der Klingendorfer Straße und des Deezer Weges zu führen ist. Auch für den Gehwegausbau ergibt sich keine Alternative mit geringeren Beeinträchtigungen der Baumreihe, weil ein angrenzender Geländesprung einschränkend zu berücksichtigen ist.

## **5.2 Technische Infrastruktur**

### Wasserversorgung, Abwasserableitung:

Für die Schmutzwasserentsorgung und die Wasserversorgung des Plangebietes wird an bestehende Erschließungssysteme im Umfeld angeschlossen.

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 – ggf. im Rahmen eines Erschließungsvertrages – zwischen dem WWAV, der Nordwasser GmbH, der Gemeinde Dummerstorf und dem Erschließungsträger zu regeln.

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen. Das Schmutzwasser wird an die zentrale Ortsentwässerungsanlage angeschlossen und zur zentralen Kläranlage Rostock – Bramow abgeleitet. Ein Anschlusspunkt an das bestehende SW-Kanalnetz ist noch festzulegen. Eine Freigälleentwässerung wird angestrebt.

Für das im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser ist eine öffentliche Kanalisation vorgesehen, da der örtliche Baugrund nicht ausreichend versickerungsfähig ist. Die Baugrundstücke werden dazu an ein im Plangebiet neu aufzubauendes Regenwassernetz angeschlossen. Nach der Abwassersatzung entsteht damit für die Baugrundstücke Anschlusszwang. Beim Aufbau der Regenwasserkanalisation ist eine bestehende, vom Flst.14/4 (Agrar GmbH) kommende RW-Leitung einzubinden.

Nach einer Vorbemessung anhand der Festsetzungen des B-Plans ist von den Baugrundstücken und den öff. Verkehrsflächen des Plangebietes mit einem Gesamt-Niederschlagswasseranfall von 167 l/s zu rechnen<sup>4</sup>. Für die Ableitung des gefassten Regenwassers wird ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Dafür wird eine Fläche nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt. Ihre Größe wurde an den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen ausgerichtet und berücksichtigt die Unterbringung eines Sandfangs sowie eines Rückhaltebeckens mit einem Speichervolumen von ca. 281 m<sup>3</sup>, das nach Abklingen des Regenereignisses jeweils leerläuft. Bei der Bemessung des Rückhaltebeckens wurde eine Abflussspende von 15 l/s\*ha, bezogen auf die künftig versiegelten Flächen, angesetzt ( $Q_{dr}=22,7$  l/s).

Als Alternative wurde eine Regenwasserableitung über die natürliche Senke südlich des B-Plangebietes Nr. 23 (Flst. 12, 13, 55 / Kavelstorf, Fl. 3) und anschließende Einleitung in den verrohrten Vorfluter 17/1 (DN 300, Dammer Graben) geprüft. Dabei würde die als Gehölzbiotop ausgeprägte Senke zur Erreichung einer möglichst ausgeglichenen Wasserbilanz als natürlicher Retentionsraum genutzt, um entsprechend den Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 102/BWK-A 3<sup>5</sup> (Siedlungsentwässerung) den lokalen, natürlichen Wasserhaushalt in seinem lokalspezifischen Verhältnis zwischen den Hauptkomponenten Abfluss, Versickerung und Verdunstung möglichst aufrechtzuerhalten. Die potenzielle Eignung der Senke für Retentionszwecke wurde im Rahmen einer Studie über ein Entwässerungskonzept der Gesamtgemeinde untersucht (vgl. Pkt. 2). Der Lösungsansatz wurde nach Abstimmung zwischen der Wasserbehörde, der Naturschutzbehörde und dem WWAV jedoch verworfen, weil nach den Vorgaben der Abwassersatzung die Funktionsfähigkeit der Senke als Regenwasserbewirtschaftungsfläche durch den WWAV nicht gewährleistet werden kann und weil Bedenken wegen der Vereinbarkeit dieser Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahme mit den Anforderungen des Biotopschutzes gem. § 20 NatSchAG M-V bestanden.

<sup>4</sup> ROGA Ingenieurbüro GmbH, 08/2021

<sup>5</sup> Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, 12/2020.

Zur Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist ein Abschluss an die vorhandene TW-Leitung DN 150 Az an der Nordseite der Klingendorfer Straße vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschatzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Gemeinde. Die LöWa-Bereitstellung ist über Hydranten aus dem Trinkwassernetz vorgesehen. Entsprechend den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405: 2008-02<sup>6</sup> ergibt sich nach der im Plan festgesetzten Art und nach dem Maß der Nutzung eine erforderliche Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min), die über mind. 2 h zur Verfügung stehen soll. Damit wird der Grundschatz für das Plangebiet unter Berücksichtigung von Gebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen berücksichtigt. Die Installation ggf. zusätzlich erforderlicher Hydranten ist beim Versorgungsunternehmen (Nordwasser GmbH) im Rahmen der Erschließungsplanung gesondert zu beauftragen; die Herstellungskosten sind Bestandteil der Erschließungskosten und werden dem künftigen Erschließungsträger übertragen.

#### Energie:

Die Elt-Versorgung wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen gewährleistet; die entsprechenden Versorgungsnetze sind neu aufzubauen. Der Erschließungsträger hat sich dazu rechtzeitig vor Baubeginn mit der E.DIS AG, Regionalbereich M-V bezüglich der Erschließung des Plangebietes mit Elektroenergie und der Vorbereitung des Netzanschlusses neuer Gebäude in Verbindung zu setzen. Auf die Einhaltung der Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 wird hingewiesen (Erschließungsplanung).

Eine Entscheidung über eine Gasversorgung des Plangebietes bleibt der Erschließungsplanung und näherer Abstimmung mit der Hauptabteilung Gas der SWR AG vorbehalten. In Abhängigkeit davon ist bei der Erschließungsplanung eine Trassenfreihaltung für eine Gasleitung in Anlehnung an die DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) zu bedenken. Zu einem Gasanschluss des Gebietes ist klarzustellen, dass diese Form der Energieversorgung allein nicht ausreicht, 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 Gebäude nachzuweisen.

#### Abfallwirtschaft

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 5enaushub 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). Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bekannt werden (verunreinigte Böden, Altablagerungen), besteht Anzeigepflicht beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (§ 18 (2, 3) GefStoffV 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. Das Plangebiet wird allerdings von einer dinglich nicht gesicherten Leitungsführung der Global Connect GmbH in O-W-Richtung gequert. Die Leitungstrasse ist im Zuge der Plangebietsererschließung in den öffentlichen Bauraum zu verlegen. Als Trassenorschlag ist im B-Plan der unterirdische Bauraum der Planstraße B vorgesehen

<sup>6</sup> Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Technische Regeln (02/2008)

Im Zuge der Plangebietserschließung 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 den neu anzulegenden Planstraßen ist zu gewährleisten, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (Leerrohre) mitverlegt werden (§ 77i (7) DigiNetz-Gesetz). Sie können dann im Falle eines Ausbaus des Breitbandnetzes an den jeweiligen TK-Netzbetreiber verkauft werden. Die Errichtung und Überlassung solcher ‚passiver Netzinfrastrukturen‘ regelt das DigiNetz-Gesetz.

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

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes besteht kein Erfordernis für besondere grünordnerische Regelungen. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine vergleichbare Qualität erwartet werden kann, wie auf den benachbarten Wohnbauflächen bzw. den sonstigen Baugrundstücken des Dorfes.

Auf die planbedingt erforderlichen Ausnahmen vom Beeinträchtigungsverbot bzgl. der Baumreihe an der Ostseite der Klingendorfer Straße wird hingewiesen (vgl. Pkt. 5.1).

### **Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB**

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

### **Artenschutz:**

Neben den Vorschriften des BauGB ist die Vollzugsfähigkeit von B-Plänen 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 vgl. 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 Artenschutzfachbeitrag auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse erarbeitet<sup>7</sup>. Danach werden planungsrelevante Vorkommen geschützter Amphibien, Reptilien, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter und Säugetiere im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen. Als Sommer- oder Winterquartiere für Fledermäuse nutzbare Strukturen / Gebäude / Höhlen sind im Geltungsbereich des B-Plans nicht vorhanden (zzt. Maisacker). Ein planbedingtes Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG ist insoweit ausgeschlossen.

Im Plangebiet können geschützte Vogelarten vorkommen. Die Ruderalflur im Norden des Plangebietes ist mit dem Vorbehalt der nur geringen Flächengröße bedingt geeignet als Brutplatz und Nahrungsraum für die Grauammer. Ein Ausweichen wäre im Folgejahr ist aufgrund der zahlreich in der Umgebung vorhandenen Strukturen jedoch gut möglich Ein Eintreten der o.a. Verbotstatbestände ist deshalb nicht zu erwarten. Für Vogelarten aus der Gruppe der Gehölzbrüter, die potenziell in den Gehölzstrukturen am nördlichen / nordwestlichen Rand des Plangebietes vorkommen können, wird bereits aufgrund der gesetzlichen Beschränkung von Gehölzrodungen auf den Zeitraum 01.10. -28.02 - außerhalb der Brutperiode – das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden (§ 39 (5) BNatSchG). Die betreffenden Gehölze sind im Plan zudem zur Erhaltung festgesetzt.

<sup>7</sup> Artenschutzfachbeitrag auf Basis Potenzialanalyse, Lämmel Landschaftsarchitektur, 29.07.2019

Weitergehende Maßnahmen zur Gewährleistung des gesetzlichen Artenschutzes und zur Sicherung der Vollzugsfähigkeit des Plans sind deshalb nicht erforderlich.

## 7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m²)
<b>1.</b>	<b>Baugebiete (WA 1 - 6)</b>	<b>33.156</b>
	WA 1 (GRZ 0,3)	1.066
	WA 2a (GRZ 0,3)	1.345
	WA 2b (GRZ 0,3)	2.392
	WA 2c (GRZ 0,3)	563
	WA 3a (GRZ 0,3)	2.419
	WA 3b (GRZ 0,3)	10.198
	WA 4 (GRZ 0,3)	5.519
	WA 5 (GRZ 0,3)	4.193
	WA 6 (GRZ 0,3)	5.461
<b>2.</b>	<b>Verkehrsflächen (öffentlich)</b>	<b>12.428</b>
	Planstraße A (allgemeine Verkehrsfläche)	2.820
	Planstraße B (Landwirtschaftsweg)	4.336
	Planweg C-F (Wohnwege/Mischverkehrsfläche)	3.417
	Fußwege	137
	Klingendorfer Straße (Bestand) – Ausbau Gehweg	1.718
<b>3.</b>	<b>Grünflächen (privat)</b>	<b>1.216</b>
	Gehölzsaum, privat	757
	naturbelassenes Feuchtgrünland, privat	459
<b>4.</b>	<b>Versorgungsfläche (Regenwasserableitung, öffentlich)</b>	<b>2.130</b>
<b>5.</b>	<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>	<b>7.800</b>
<b>6</b>	<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>56.730</b>

Tabelle 1: Flächenbilanz

## 8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V -geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Im Plangebiet können Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden. Dem Erschließungsträger und sonstigen Vorhabenträgern wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind grundsätzlich zufällige archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

Für die medientechnische Ver- und Entsorgung des gepl. Gebietes sind ausreichende Flächen nach DIN 1998, DIN 18920 freizuhalten. Soweit bei vorgesehenen Baumpflanzungen ein Abstand von 2,5 m zu den

künftigen Leitungstrassen unterschritten wird, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Baumpflanzungen im Abstand von weniger als 1,5 m zu Leitungstrassen sind seitens des Wasserver-/entsorgungsunternehmens nicht zustimmungsfähig. Die Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 (Kabel) bzw. die Schutzabstände nach DIN 0105 (Freileitungen) sowie die Merkblätter H162, GW 125 des Wasserversorgungsunternehmens für Schutzmaßnahmen bei Abstandsreduzierung sind zu beachten.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz (TWSZ III) ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs.1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Grundwasserabsenkungen, die ggf. im Zuge der Baugrunderschließung notwendig werden, bedürfen als Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

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

Ab einer Bauhöhe von 30 m ü.G. können sich luftverkehrliche Betroffenheiten ergeben. Gegen die festgesetzte Bauhöhe von max. 10 m ü.G bestehen keine Bedenken. Soweit einzelne baul. Anlagen – einschl. untergeordnete Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m ü.G. überschreiten, ist die militär. Luftfahrtbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

In die Satzung werden gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften über die Vorgartennutzung und zur Höhe der Einfriedungen am öffentlichen Raum getroffen. Die Bauvorschriften dienen dem Zweck einer harmonischen Ortsbildentwicklung entlang des öffentlichen Raums Rechnung zu tragen. Bzgl. der festgesetzten Höhe von Einfriedungen wird darauf hingewiesen, dass hier nur gestalterische Regelungsabsichten verfolgt wurden und diese auch Angemessenheitskriterien bzgl. der priv. Abwehr von Diebstahl/Einbruch etc. (Versicherungsanforderungen) berücksichtigen. Nach den Erfordernissen der Erschließungsplanung können sich aus den Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06) weitergehende Höhenbeschränkungen auf 0,8 m für Teilabschnitte von Einfriedungen ergeben (vgl. Pkt. 5.1).