



Gemeinde Poppendorf

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3-2

für die Gebietserweiterung des Wohngebiets Poppendorf-Fasanenberg, westlich der vorhandenen Bebauung an der Straße „Am Kreuzbruch“ im Bebauungsplan Nr. 3-1, nördlich des Dorfgemeinschaftshauses im Bebauungsplan Nr. 5 und östlich und südlich landwirtschaftlicher Flächen

- Entwurf -

Poppendorf, Juni 2017

Jörg Wallis
Bürgermeister

Arbeitsstand: 01.06.2017

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3-2

- Entwurf -

für die Erweiterung des Wohngebiets Poppendorf-Fasanenberg

Inhalt:	Seite
1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebiets	5
4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen	7
5. Grünordnung	9
6. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans	10
7. Technische Infrastruktur	11
8. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	11
9. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung	12

Anlage

Verfasser
Bauleitplanung:



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr M. Sc. F. Winter

TEL.: (0381) 7703 533
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: fwinter@tuev-nord.de

Grünordnerischer
Beitrag:



Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel
Freiraumplanung + Landschaftsplanung + Umweltplanung

Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: (0381) 490 99 82
Fax.: (0381) 490 99 83

1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Poppendorf erfreut sich weiterhin großer Beliebtheit, besonders als Unternehmensstandort. Derzeit beabsichtigt die CLEARUM GmbH eine Neuansiedlung im Gewerbestandort der Gemeinde. Aufgrund solcher Neuansiedlungen und der bisherigen starken Auslastung des Standortes besteht ebenfalls ein erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde. Der Zuwachs an Wohnraum innerhalb der Gemeinde hat sich an dem Eigenbedarf zu orientieren und ist bisher nicht vollständig ausgeschöpft worden. Dementsprechend gibt es noch Kapazitäten zur städtebaulichen Fortentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes.

Um der zu erwartenden Nachfrage nach Wohnraum rechtzeitig zu begegnen, wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 3-1 in Richtung Westen erweitert. Dementsprechend soll westlich der vorhandenen Bebauung an der Straße „Am Kreuzbruch“ im Bebauungsplan Nr. 3-1, nördlich des Dorfgemeinschaftshauses im Bebauungsplan Nr. 5 und östlich und südlich landwirtschaftlicher Flächen weitere Wohnbauflächen geschaffen werden.

Die damit verbundene Nähe zu dem Gewerbestandort Poppendorf garantiert vor allem kurze Wege und kann auf diese Weise auch die umliegenden Gemeinden entlasten, indem der Entwicklungsdruck innerhalb der Gemeinde Poppendorf abgefangen wird.

Der dafür nötige Bebauungsplan ist vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und soll Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, enthalten. Weiterhin werden örtliche Verkehrsflächen festgesetzt, weshalb der Festsetzungsrahmen eines qualifizierten Bebauungsplans vorliegt, der im Regelverfahren aufgestellt werden soll, da die Voraussetzung für ein vereinfachtes (§ 13 BauGB) oder beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) nicht gegeben sind.

Für den Bebauungsplan ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 15. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722) eine Umweltprüfung zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen.

Aufgrund der Nähe zu der Landesstraße L 182, der Feuerwehr und Stellplätzen als Emissionsorte, ist es ebenfalls notwendig eine genauere schalltechnische Untersuchung durchzuführen und mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm mit Maßnahmen zum Schallschutz zu begegnen.

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets. Dabei soll eine Bauweise entsprechend des Bebauungsplangebietes Nr. 3-1 erreicht werden, um das bestehende Ortsbild fortzuführen.

Die Potenziale einer geordneten Innenentwicklung wurden geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes Poppendorf keine Reserven vorhanden sind, die in dieser Form geeignet wären, den Wohnbauflächenbedarf zu decken. Die vereinzelt vorhandenen Baulücken entziehen sich auch weitgehend der gemeindlichen Steuerung, da dort allein private Interessenlagen ausschlaggebend sind.

Die Gemeinde Poppendorf ist mit der Sicherung und Umsetzung der vorliegenden Planung bestrebt, ihre gewachsene und zugewiesene Rolle für die Entwicklung der Deckung des Wohnbedarfs und zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich auszufüllen und wahrzunehmen. Dabei wird vornehmlich auf Angehörige der ortsansässigen Unternehmen abgezielt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3-2 wird angestrebt, den zu erwartenden gemeindeeigenen Wohnbedarf abzudecken und weiterhin ein maßvolles und attraktives Angebot für arbeitsplatznahes Wohnen zu leisten.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Für den vorliegenden Bebauungsplan erfolgte der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 20.06.2016. Im Aufstellungsbeschluss wurden die Ziele der Planung wie folgt formuliert:

- Verbindliche Sicherstellung der Errichtung von Wohnbebauung und
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, Mitteilungsblatt der Gemeinde Poppendorf, am 20.10.2016.

Mit erfolgtem Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 12.07.2016 die beabsichtigte Planung bei dem zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock angezeigt. Die Antwort vom 22.08.2016 ist im zuständigen Bauamt im Amt Carbäk am 26.08.2016 eingegangen und ist im Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock unter der Registriernummer 2_078/16 geführt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen für die Neugestaltung des Gebiets die in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, wurde durch Bereithaltung des Vorentwurfs zu jedermanns Einsicht, mit entsprechender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung, in der Zeit vom 21.04.2017 bis zum 23.05.2017 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2017 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert.

In dieses Verfahren wurde die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und der Raumordnungsbehörde integriert.

Die Entwürfe des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, werden durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, Mitteilungsblatt der Gemeinde Poppendorf, ortsüblich bekannt gemacht, dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß § 4a Abs. 2 BauGB etwa gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29), soll die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3-2 der Gemeinde Poppendorf zwischen der vorhandenen Bebauung an der Straße „Am Kreuzbruch“ im Bebauungsplan Nr. 3-1 im Osten, des Dorfgemeinschaftshauses im Bebauungsplan Nr. 5 im Süden und landwirtschaftlicher Flächen im Westen und Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung erlassen werden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3-2 liegenden Grundstücke sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Poppendorf als Wohnbaufläche W 1 dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, wird die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3-2 rechtswirksam. Der Satzung wird eine zusammenfassende Erklärung beigelegt. Jedermann kann den Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Für die vorliegende Planung werden die Vorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) und die
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29),

unmittelbar und vollständig wirksam.

3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 3-2 liegt innerhalb der Wohnbaufläche W 1 des Flächennutzungsplans, westlich der vorhandenen Bebauung an der Straße „Am Kreuzbruch“ im Bebauungsplan Nr. 3-1, nördlich des Dorfgemeinschaftshauses im Bebauungsplan Nr. 5 sowie östlich und südlich landwirtschaftlicher Flächen und umfasst die Flurstücke 145/1, 145/3, 145/4, 146/111 und Teile des Flurstücks 146/112 der Flur 1, Gemarkung Poppendorf.

Mit der Planung erfolgt ein Abschluss der Wohnbebauung innerhalb der im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche W 1 der Gemeinde Poppendorf. Nordöstlich des Bebauungsplangebietes, befindet sich in ca. 1300 m Entfernung, eine genehmigungspflichtige Anlage der YARA GmbH & Co. KG. Durch die Einstufung als Störfallanlage mit erweiterten Pflichten ist gemäß Abstandsgebot des § 50 BImSchG ein Abstand von mindestens 500 m einzuhalten. Durch den vorliegenden Abstand von 1300 m wird diesem Abstandsgebot entsprochen.

Die Fläche des Bebauungsplangebiets umfasst insgesamt ca. 2,3 ha. Davon beträgt die bebaubare Fläche ca. 1 ha, die Grünfläche ca. 1,1 ha (davon 700 m² Hausgärten) und die Verkehrsfläche ca. 0,2 ha.

Wohnfläche gesamt	10.391 m ²
WA 1	1.570 m ²
WA 2	4.963 m ²
WA 3	3.858 m ²
Grünfläche gesamt	11.381 m ²
Verkehrsfläche gesamt	1.924 m ²

Verkehrsanbindung

Mit der Lage direkt östlich angrenzend an der Hansestadt Rostock und der Nähe zu den Autobahnen A 19 und A 20 sowie der Anbindung an die Bundesstraße 105 über die Landesstraße 182 ist Poppendorf gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Der Ort Poppendorf wird durch die Buslinien 112 und 131 bedient. Dieser Linienverkehr verbindet Poppendorf mit dem Oberzentrum Rostock und den umliegenden Gemeinden. Damit bestehen auch gute Möglichkeiten für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung, den Ort Poppendorf mit dem ÖPNV zu erreichen.

Zustand und bauliche Nutzung des Gebiets

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine baulich genutzten Anlagen. Die Fläche ist derzeit ohne Nutzung.

Gesetzlich geschützte Biotop, Wald, Gewässer, Schutzgebiete und Artenschutz

Durch das Bebauungsplangebiet wird das gesetzlich geschützte Biotop DBR 07089 mit einer Grünfläche überplant. Das Biotop soll gemäß § 20 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist begleitend zur Planaufstellung eine entsprechende Untersuchung durch das Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel durchgeführt worden. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich sind.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde, weshalb keine Widersprüche zu der Entwicklung des Gebietes gesehen werden.

Besondere Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung etwa im Sinne der § 14 (Veränderungssperre) oder § 45 (Bodenordnung) BauGB sind daher derzeit nicht vorgesehen.

Die einzelnen Festsetzungen werden im nächsten Kapitel erläutert.

Schallschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird begleitend zur Planaufstellung ein entsprechendes Gutachten erarbeitet. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfs ist bereits erkennbar, dass eine erhöhte Belastung durch die anliegende Landesstraße L 182 vorhanden ist. Dementsprechend ist es sinnvoll eine lärmabgewandte Raumorientierung und bauliche Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Es werden zum Entwurf Lärmpegelbereiche ausgewiesen und genaue Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

Bereits zum Vorentwurf werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 3.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Bettenräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

*Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

- 3.2 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A) und
 - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- 3.3 Schlaf- und Kinderzimmer innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind neben der Realisierung der erforderlichen Schalldämmung der Gebäudeseiten und Dachflächen ab Lärmpegelbereich III auch aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, erforderlich.
- 3.4 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Terrassen und Balkone nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Wo dies nicht möglich ist, sind Wintergärten oder verglaste Balkone vorzusehen.

4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen

Die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 3-2 ermöglichte und angestrebte Nutzung für Wohnzwecke lässt sich am besten mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO erreichen.

Dabei wird der grundsätzliche Zulässigkeitsrahmen der BauNVO im vorliegenden Fall fast vollständig beibehalten.

Lediglich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kein Bestandteil des Bebauungsplans.

Der damit verbundene Flächenverbrauch durch Gartenbaubetriebe und die Störungen die vom Betrieb einer Tankstelle ausgehen, wären mit der angestrebten Nutzung schwerlich vereinbar.

Gemäß § 13 BauNVO sind in Baugebieten, auch in allgemeinen Wohngebieten, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Lediglich in dem südlichen Abschnitt des Bebauungsplangebiets wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um flächenintensivere Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Dabei wird die Entwicklung im Bestand bei bescheidener Ergänzung gesichert und gleichzeitig der von der Gemeinde gewünschte Charakter erreicht. Die Höhe der geplanten Gebäude soll auf maximal zwei Vollgeschosse, gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V beschränkt und weiterhin durch maximale Traufhöhen definiert werden. Dies ist für die gewünschte Entwicklung eines Wohngebietes für Einfamilienhäuser ausreichend und gewährleistet, dass sich das Wohngebiet harmonisch in die nähere Umgebung einfügen wird.

Die verbleibenden Flächen entfallen auf die Erschließung der Baufläche von der Straße Am Fasanenholz kommend und in einem Ring wieder in die Straße Am Wall mündend.

Überbaubaren Grundstücksflächen

Die festgesetzten zulässigen Grundflächen orientieren sich ebenfalls am Bestand der angrenzenden Grundstücke, gleicher Prägung. Damit werden Baugrenzen gemäß der Planzeichnung festgesetzt, die eine Bebauung 3 bis 5 m Abstand zu den örtlichen Verkehrsflächen bzw. Grünflächen.

Stellplätze, Garagen oder Carports mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Straße Am Fasanenholz ringförmig in die Straße Am Wall. Damit wird die Erschließung des Bebauungsplangebiets Nr. 5 genutzt. Insgesamt entsteht dadurch ein harmonisches Siedlungsbild und eine sinnvolle Fassung des Gebiets wird erreicht.

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aus der Erfahrung beim Bauen innerhalb der Bebauungsplans Nr. 1 besteht aufgrund der Baugrundverhältnisse nicht die Möglichkeit das Regenwasser zu versickern sondern in das vorhandene Regenwassernetz, über das Regenrückhaltebecken im Norden des Bebauungsplans Nr. 3-1, einzuleiten. Ob die Einleitung in das örtliche Niederschlagswassernetz auch mittels eines Staukanals möglich ist, ist im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung zu klären.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für dieses Wohngebiet einen gestalterischen Rahmen vorgeben, der mit individuellen Vorstellungen gefüllt werden kann. Sie gewährleisten die städtebauliche Qualität des Wohngebietes, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem eigenständigen charakteristischen Siedlungsbild in zeitgemäßer architektonischer Gestaltung. Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

„In allen Baufeldern sind die Hauptdachflächen als Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis weniger/gleich 45° festgesetzt.“

Damit wird erreicht, dass die Siedlung ein homogenes Erscheinungsbild erhält.

„Die Dächer aller Gebäude sind nur mit festen Baustoffen, einschließlich Dachpappe (feste Bedachung), herzustellen. Die Verwendung so genannter weicher Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet- oder Schilf, ist unzulässig.“
Diese Regelung erfolgt auch zur Sicherstellung einer geringen Brandlast.

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften gemäß (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V) werden lediglich Regelungen zum Material und der Art der Dächer der Gebäude getroffen.

Neben dem gestalterisch bedingten Ausschluss von Reet- oder Schilfdächern wird mit der festgesetzten festen Bedachung auch allgemein die Brandlast in diesem stark überbauten Gebiet reduziert.

5. Grünordnung

Grünordnung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

In diesem Sinn hat das Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan eine Bestandsaufnahme durchgeführt, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und Maßnahmen zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs vorgeschlagen. (Stand: März 2017)

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben, können mit den Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Überschuss, der anderen Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet werden kann.

Der Bebauungsplan weist entlang der Westgrenze des Geltungsbereiches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus. Gleichzeitig wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll ein strukturreicher, vielfältiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere entstehen und dauerhaft erhalten werden.

Entlang des Bebauungsrandes soll eine 5-reihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern angepflanzt werden. Bäume sollen in diese Pflanzung nicht integriert werden, um Verschattung der Grundstücke zu vermeiden. Als Pflanzdichte wird ein Abstand von 1,50 m innerhalb und zwischen den Reihen festgesetzt. Durch diese Hecke entsteht ein grüner Ortsrand und die Baugrundstücke erhalten gleichzeitig einen Windschutz. Auf der verbleibenden Fläche sollen Gehölzgruppen angepflanzt werden. Diese sollten vorzugsweise entlang der Grenze des Bebauungsplanes zur Ackerfläche hin angepflanzt werden, um eine dauerhafte Abgrenzung der Wiesenfläche zu schaffen. Innerhalb der Pflanzengruppen oder auch einzelnen in der verbleibenden Offenlandflächen sollen insgesamt 10 Laubbäume angepflanzt werden, dabei ist auch die Verwendung von historischen Obstsorten möglich. Diese sind aber auch als Hochstamm zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen. Empfohlen wird die Errichtung von Wildschutzzäunen um die Pflanzungen.

Auf den verbleibenden Flächen soll dauerhaft ein Aufwuchs von Gehölzen verhindert werden. Daher wird eine Mahd mindestens alle 2 Jahren festgesetzt. Möglich ist aber auch die Entwicklung einer naturnahen Grünlandfläche. Dabei ist aber maximal eine 2-malige Mahd pro Jahr zulässig. Mit der Begrenzung der Mähtermine nach dem 10. Juli und dem 15. September wird ein Schutz von bodenbrütenden Vögel erreicht. Das Mähgut ist zu beräumen, um dem Boden Nährstoffe zu entziehen und ihn auszuhaarn.

Entlang der Nordgrenze weist der Bebauungsplan eine naturbelassene Grünfläche aus. Mit dieser Grünfläche wird ein vielfältiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere um das vorhandene Soll herum geschaffen. Gleichzeitig entsteht auch in diesem Bereich ein grüner Ortsrand.

Entlang des Bebauungsrandes soll eine 5-reihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern angepflanzt werden. Bäume sollen in diese Pflanzung nicht integriert werden, um Verschattung der Grundstücke zu vermeiden. Als Pflanzdichte wird ein Abstand von 1,50 m innerhalb und zwischen den Reihen festgesetzt.

Auf der verbleibenden Fläche sollen Gehölzgruppen angepflanzt werden. Diese sollten vorzugsweise entlang der Grenze des Bebauungsplanes zur Ackerfläche hin angepflanzt werden, um eine dauerhafte Abgrenzung der Wiesenfläche zu schaffen. Innerhalb der Pflanzengruppen oder auch einzelnen in der verbleibenden Offenlandflächen sollen insgesamt 8 Laubbäume angepflanzt werden, dabei ist auch die Verwendung von historischen Obstsorten möglich. Diese sind aber auch als Hochstamm zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen. Empfohlen wird die Errichtung von Wildschutzzäunen um die Pflanzungen.

Für die Anpflanzgebote werden Mindestqualitäten festgesetzt. Damit soll eine stabile Entwicklung der Bäume und Sträucher gesichert werden. Für Bäume sind verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe gefordert. Für Obstbäume sind ebenfalls Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu verwenden. Für Sträucher sind verpflanzte Sträucher H 60-100 cm gefordert.

Für die Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine Entwicklungspflege von 3 Jahren festgesetzt. Diese richtet sich nach den fachlich üblichen Grundsätzen.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans galt es auch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben auf vorkommende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie ausgelöst werden. Sofern Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen in Betracht kommen, gilt es deren Durchführbarkeit zu prüfen. Schließlich ist zu ermitteln, ob Ausnahmen nach § 45 BNatSchG aus naturschutzfachlicher Sicht gewährt werden können.

In einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der durch das Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel erstellt wurde (Stand: März 2017), werden die zu erwartenden Wirkfaktoren des Bebauungsplans Nr. 3-2 ermittelt und in Bezug auf die Erheblichkeit ihrer Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie analysiert.

Mit der Umsetzung der Satzung kann es zu bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf die vorhandenen Lebensräume kommen.

Das Vorkommen von Pflanzenarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kann für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Nach der Relevanzprüfung können das Vorkommen geschützter Amphibien, Reptilien, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter und Säugetiere im Untersuchungsgebiet weitgehend ausgeschlossen werden.

Eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sollen in dem Bebauungsplan Nr. 3-2 festgesetzt werden:

„Zum Schutz vor Störungen der Brutvögel in Gehölzen ist eine Beseitigung und Bau-feldfreimachung nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.“

„Zum Schutz der Amphibien ist während der Bauarbeiten ein Amphibienschutzzaun im nördlichen Bau-feld zu errichten.“

6. Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ausführlich in den vor-herigen Kapiteln dargelegt, die einzelnen Gegenstände der Planung im Kapitel 4.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3-2 zielt auf die dringend benötigte Entwick-lung von Wohnungsbauflächen in Poppendorf für die wirtschaftliche Fortentwicklung der Gemeinde ab. Durch das Vorhalten weiterer Wohnbauplätze werden die strukturellen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Gewerbetriebe geschaffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen auf andere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange durch die Aufstellung des qualifizier-ten Bebauungsplans erkennbar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3-2 und das damit verbundene Ziel der Pla-nung wirken nicht negativ auf die Schutzgüter Landschaft (Ortsbild) und Mensch aus.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange werden nicht gesehen.

Die Gemeinde Poppendorf entwickelt die Flächen, die sich in ihrem Besitz befinden, aufgrund der abzusehenden Steigerung des Wohnbedarfs durch die Ansiedlung der CLEARUM GmbH im Gemeindegebiet. Mit der Planung ist beabsichtigt, Wohnbauflä-chen für maximal 15 Einfamilienhäuser herzustellen. Durch das Mehrgenerationenhaus sollen ebenfalls andere Wohnformen ermöglicht werden, wodurch auch kleinere Woh-nungen für Auszubildenden realisiert werden können. Auf diese Weise kann zeitgleich dem speziellen Wohnbedarf für den älteren Bevölkerungsanteil, als auch für jüngere Einwohner entsprochen werden.

Die Bevölkerungsentwicklung, die in dem Zeitraum von 2012 bis 2015 in der Gemeinde Poppendorf positiv verlaufen ist, mit einer Steigerung von 5,7 %, von 671 auf 709 Ein-wohner, spricht für weitere Wohnbauvorhaben innerhalb des Gemeindegebietes. Be-sonders relevant ist die Entwicklung aufgrund der Nähe zu Arbeitsplätzen. Die Ge-meinde bietet im Verhältnis zu der Gesamteinwohnerzahl (709 EW) einen hohen Anteil an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen (477) und stellt ebenfalls für die Um-liegenden Gemeinden, inklusive der Hansestadt Rostock, einen wichtigen Arbeits-standort dar. Dies lässt sich in dem hohen Anteil der beruflichen Einpendler von 456 erkennen. Sollte eine weitere Unternehmensansiedlung wie beabsichtigt stattfinden, ist abzusehen, dass der Bedarf an Wohnraum steigen wird oder anderweitig eine Verstär-kung der Einpendlerzahlen stattfindet. Um der Entwicklung der Einpendlerzahlen und der damit einhergehenden Nebeneffekte wie zum Beispiel erhöhte Verkehrszahlen entgegenzuwirken ist es ebenfalls sinnvoll neuen Wohnraum auszuweisen.

Die beabsichtigte Entwicklung und die zu erwartende Neuversiegelung erfolgt auf Flä-chen mit einem Bodenrichtwert von 38 und unterschreitet damit deutlich den festge-setzten Höchstwert von 50.

Weiterhin wird ein Wohnungsneubau angestrebt, um eine positive Einwohnerentwick-lung im Stadt-Umland-Raum Rostock insgesamt zu befördern, wie es bereits in der Bevölkerungsprognose 2030 Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) formuliert wurde:

„Wenn eine bestimmte Entwicklung eintreten soll, muss in der Regel etwas dafür getan werden! Das heißt, die positive Einwohnerentwicklung im Stadt-Umland-Raum Rostock kann nur eintreten, wenn Wohnungsneubau in den Gemeinden und Ausbau der sozia-len Infrastruktur erfolgen.“

Die diesem Abschnitt zugrundeliegenden Zahlen und Prognosen stammen aus: *Bevölkerungsprognose 2030 Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR), Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Rostock 2016.*

7. Technische Infrastruktur

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser wird durch die EURAWASSER NORD GmbH im Anschluss an das in Poppendorf vorhandene Netz in den Straßen Am Fasanenberg und Am Wall sichergestellt.

Löschwasser

Über das örtliche Trinkwassernetz kann maximal eine Löschwassermenge von 24 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Dementsprechend soll eine Löschwasserzisterne die benötigte Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 h bereitstellen. Mit der konkreten Erschließungsplanung erfolgt die detaillierte Planung.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist in die örtliche Kanalisation in den Straßen Am Fasanenberg und Am Wall einzuleiten.

Niederschlagswasser

Im Bereich des Bebauungsplans besteht derzeit kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das Niederschlagswasser soll in das angrenzende Netz mit den entsprechenden Regenwasserkanälen in den Straßen Am Fasanenberg und Am Wall eingeleitet werden. Um die Ableitung problemlos sicherzustellen ist die Errichtung eines Staukanals notwendig. Die genaue Erschließung ist mit der weiteren Planung zu klären.

Vorbeugender Gewässerschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz sind die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebiets mit Erdgas soll über das Netz HanseWerk AG, als Netzbetreiber innerhalb der Gemeinde Poppendorf, erfolgen.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie soll über die E.DIS AG durch Anschluss an das in Poppendorf vorhandene Netz gewährleistet werden. Dazu ist nach entsprechender Antragstellung eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung mit den entsprechenden Dienstleistungen der Telekommunikation erfolgt in der Gemeinde Poppendorf durch die Deutsche Telekom AG. Die Versorgung des Bebauungsplangebiets soll ebenfalls durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

8. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Gemeinde Poppendorf sieht sich in Übereinstimmung mit den Eigentümern bzw. Investoren.

Von daher sind keine speziellen Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach §§ 45 ff BauGB (Umlegung) vorgesehen oder beabsichtigt.

Zur Sicherung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sieht sich die Gemeinde in Übereinstimmung mit dem Eigentümer und wird entsprechend die Ausgleichsmaßnahmen eintragen lassen.

9. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung

Hinweise auf eine Belastung mit **Kampfmitteln oder Altlasten** sowie Besonderheiten der Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Rostock über diesen Tatbestand zu informieren. Die **Altlasten** sind vom Abfallbesitzer bzw. dem Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrWG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Mögliche **Asbestbelastungen** darf nur durch Fachbetriebe – unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) – erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

Auch wenn das Gebiet des Bebauungsplans nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist es jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten **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 sind die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt der Gemeinde Sanitz hinzuzuziehen. Weiterführende Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden.

Es gehört zu den allgemeinen Pflichten des Bauherrn, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Plangebiets einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Ausgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten **kontaminierte Bereiche** – im Sinne des Gefahrstoffrechts – festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Funde auftreten können. In diesem Fall gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Dann ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch

kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter des Landesamtes bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Für anfallende **Überschussböden** und Bodenmaterial das auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

Eventuell aufgefundene **Leitungssysteme** (Meliorationsanlagen in Form von Dränageröhren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Die **abwasser- und trinkwassertechnische Erschließung** des Bebauungsplans ist vertraglich über einen Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger, der Gemeinde Bentwisch sowie Warnow- Wasser- und Abwasserverband und der EURAWASSER Nord GmbH zu regeln.

Zu den Betriebsmitteln der **E.DIS AG** sind nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 Abstände einzuhalten und vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel nicht freigelegt oder überbaut werden. Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung nötig. Eine Umverlegung von Anlagen ist mittels Antrag abzustimmen.

Bohrungen zur Baugrunderschließung sind dem geologischen Dienst des LUNG M-V anzuzeigen.

Notwendige **Grundwasserabsenkungen** im Rahmen von Baumaßnahmen benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis, die durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock erteilt werden kann.