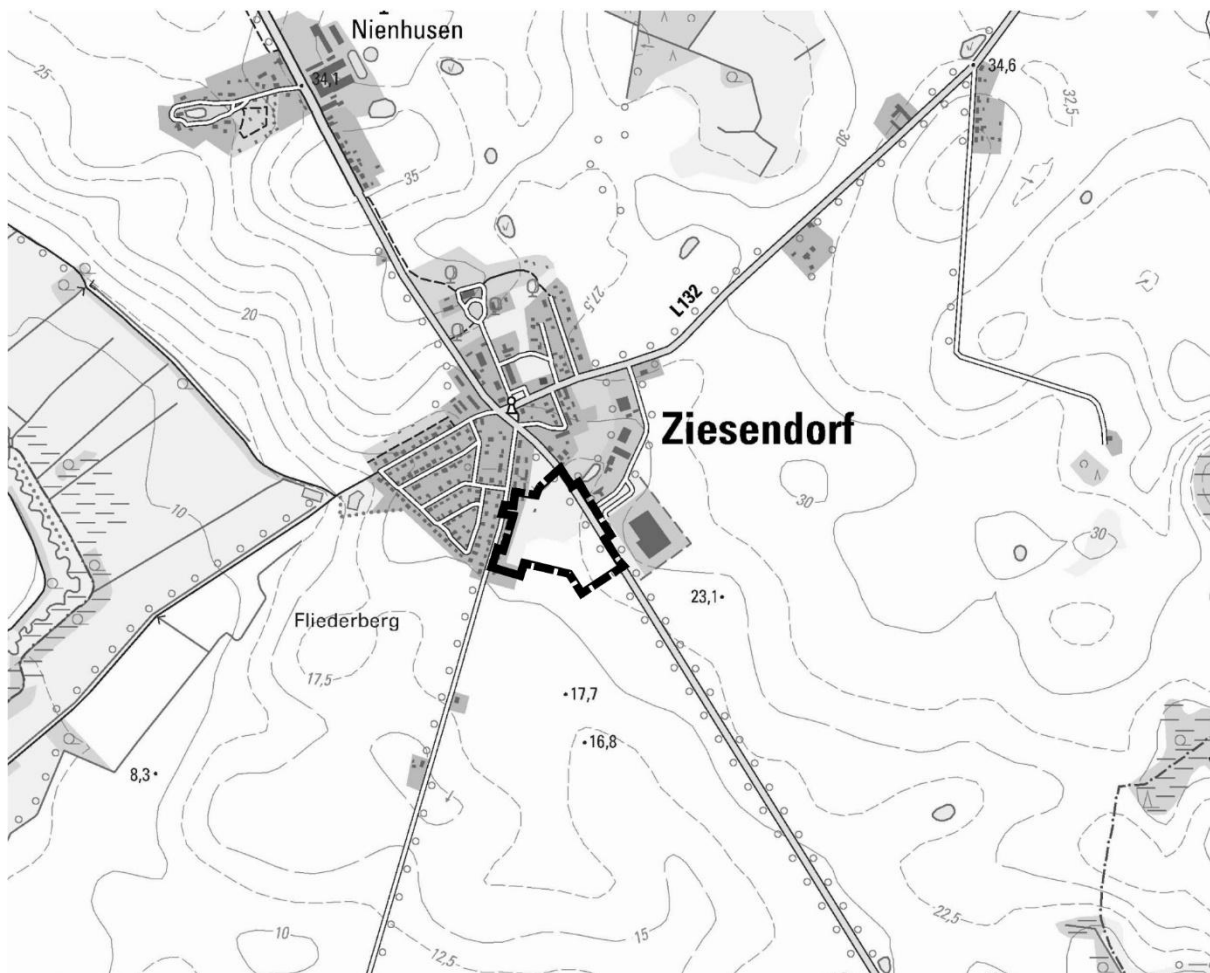




Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER GEMEINDE ZIESENDORF

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ (ehemals „Gewerbegebiet I“)

begrenzt durch die Straße „Am Dorfteich“ (L13) im Nordosten,
durch landwirtschaftliche Flächen im Süden sowie durch Gehölzflächen und
Grundstücke mit Wohnbebauung im Westen

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 17.06.2026

Begründung zum Entwurf

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht, Raumordnung und Planverfahren	4
2. Planungskonzept	8
2.1 Ausgangssituation	8
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
2.3 Örtliche Bauvorschriften	12
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	13
2.5 Flächenbilanz	16
3. Ver- und Entsorgung	16
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	17
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	17
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation	20
3.4 Abfallentsorgung/ Altlasten	20
4. Immissionsschutz	21
5. Bodenordnende Maßnahmen	24
6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	24
7. Sonstiges	24

Teil 2 - Umweltbericht

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fridke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@sip-wismar.de www.sip-wismar.de

Teil 1 – Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziesendorf hat in ihrer Sitzung am 18.10.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen.

Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes betrifft Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 aus dem Jahr 1992 im Süden von Ziesendorf, zwischen den Straßen „Am Dorfteich“ (L13) und „Kiesweg“. Für die unbebauten Flächen wurde dort eine gewerbliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet. Eine Erschließung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben hat jedoch nicht stattgefunden. Ein Bedarf für derartig große Gewerbegebietsflächen besteht in der Gemeinde nicht mehr, da auch auf der gegenüberliegenden Seite, im Bereich „Am Mühlenberg“, Gewerbeflächen vorhanden sind bzw. planungsrechtlich vorbereitet werden.

Ziel der Gemeinde ist es nun, diesen Standort als Wohnstandort bzw. als gemischten Standort für Wohnen und nicht störendes Gewerbe zu entwickeln. Bereits im Jahr 2017 gab es dazu einen Austausch mit dem zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung. Im Gegenzug zu dieser wohnbaulichen Entwicklung sollen im wirksamen Flächennutzungsplan bisher dargestellte Wohnbauflächen in Fahrenholz zurückgenommen werden. Diese Rücknahme erfolgt im Zuge der parallelen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die städtebauliche Zielsetzung sieht eine Staffelung der Nutzungen von Mischgebieten im Osten an der Straße „Am Dorfteich“ (L13), gegenüber der bestehenden bzw. geplanten gewerblichen Nutzung, hin zu Allgemeinen Wohngebieten, die an die Grundstücke im „Kiesweg“ anschließen, vor. Durch diese durchmischte Nutzung können im Plangebiet die Entwicklungskontingente für die Wohnnutzungen und für nachgefragte, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen bereitgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten Regelverfahren, das mit einer umfangreichen Betrachtung der Umweltbelange (Erarbeitung eines Umweltberichtes) sowie einer zweifachen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verbunden ist.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Ziesendorf befindet sich im Landkreis Rostock und südwestlich der Hansestadt Rostock. Der Hauptort der Gemeinde, die Ortslage Ziesendorf, liegt etwa 1,5 km von der Autobahn (BAB 20) mit der Anschlussstelle „Bad Doberan“ entfernt.

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 4,8 ha liegt im Süden der Ortslage Ziesendorf, wird begrenzt durch die Straße „Am Dorfteich“ (L13) im Nordosten, durch landwirtschaftliche Flächen im Süden sowie durch Gehölzflächen und Grundstücke mit Wohnbebauung im „Kiesweg“ im Westen.

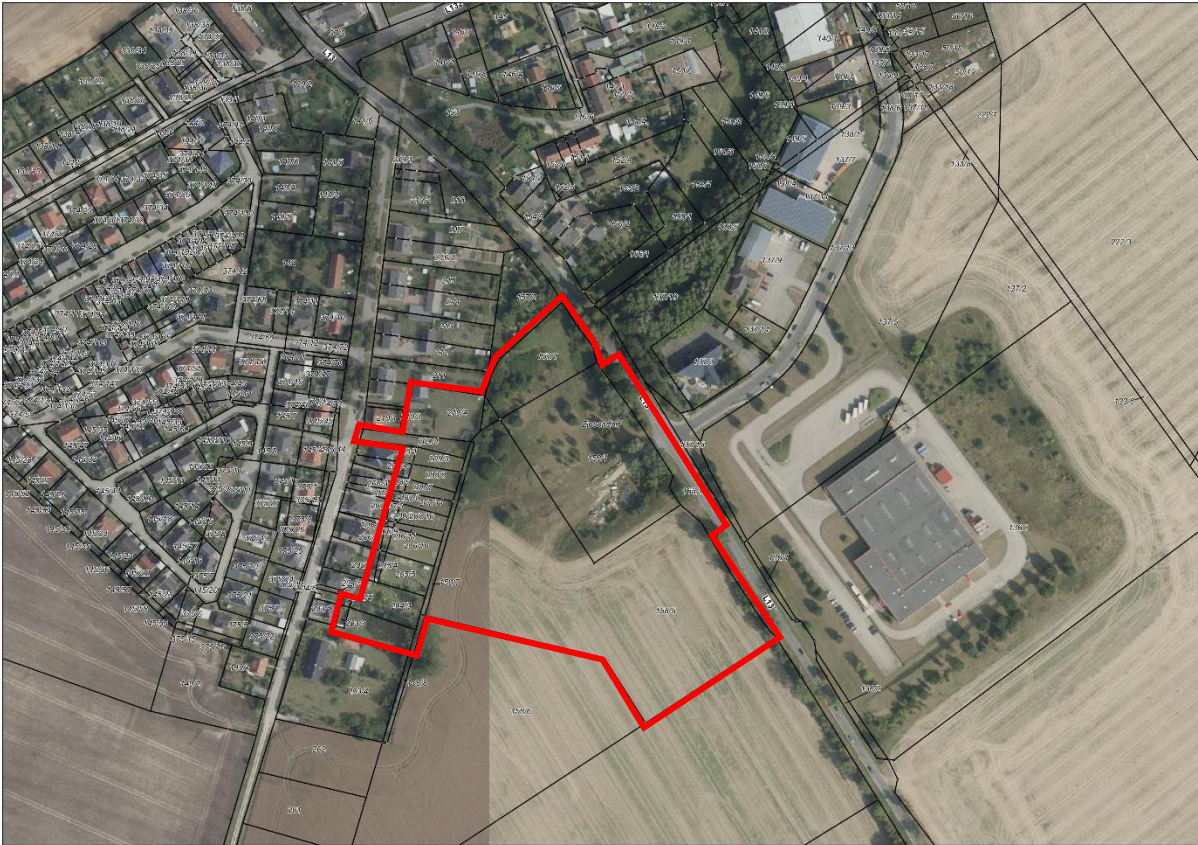


Abbildung 1: Luftbild (und Liegenschaftskataster) mit Lage des Plangebietes
(© GeoBasis DE/M-V 2022)

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung bezieht sich im Wesentlichen auf die Flächen der bisher festgesetzten, unbebauten Gewerbegebiete einschließlich der angrenzenden Grünflächen. Darüber hinaus wird ein bisher als Dorfgebiet festgesetzter Grundstücksbereich einbezogen, da für diesen, im Gegensatz zu den übrigen Dorfgebietsflächen, über die neuen Planstraßen eine verkehrliche Erschließung für eine Bebauung gesichert werden kann. Von diesem städtebaulichen Gesichtspunkt abgesehen, besteht nach einer Befragung durch die Gemeinde bei den übrigen Grundstückseigentümern im „Kiesweg“, deren Grundstücke als Dorfgebiete festgesetzt sind, kein Interesse für eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich. Mit der Ursprungsplanung wurden teilweise in den rückwärtigen Grundstücksbereichen aufgrund der Nähe zum damals geplanten Gewerbegebiet Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ersetzen für diesen Teil die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2. Die Festsetzungen für den Bereich, die nicht von der vorliegenden Planänderung betroffen sind, behalten ihre Rechtskraft.

1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht, Raumordnung und Planverfahren

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- 4

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a in 18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Golnik, Rostock, Stand: März 2022, die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/ M-V 2022 sowie eigene Erhebungen.

Zum Gemeindegebiet zählen die Ortsteile Ziesendorf, Buchholz, Buchholz-Heide, Fahrenholz und Nienhusen. Es leben 1.430 Einwohner in der Gemeinde (Stand Dez. 2022). Es gibt eine Kindertagesstätte, die Freiwillige Feuerwehr und verschiedene Vereine.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Mai 2016 sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) vom August 2011 verankert.

Die Gemeinde Ziesendorf ist Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock und dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet. Gemäß Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock im Kapitel II.A.1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025 erfolgt für die Gemeinde Ziesendorf die Festsetzung eines Entwicklungskontingents „Grundbedarf“ von etwa 23 Wohneinheiten.

Die Gemeinde Ziesendorf ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und teilweise als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung ausgewiesen.

Ziesendorf liegt mit der Landesstraße L13 (Straße „Am Dorfteich“) am regionalen Straßennetz zwischen Bad Doberan und Schwaan.

Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung hat im Rahmen der Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V folgende Hinweise mit Schreiben vom 12.01.2022 gegeben:

„[...] Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2 (2)) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1 (2)) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)). Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr vorhandene Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen. [...]

Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden. [...]

Entsprechend der Ersten Fortschreibung des SUR [Stadt-Umland-Raum]-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 im Kapitel Wohnentwicklung kann die Gemeinde Ziesendorf im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 im Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ 23 WE entwickeln. [...]

Mit der Planung wird dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß LEP, Programmsatz 4.1 (5), und RREP, Programmsatz Z 4.1 (3), entsprochen.“

Im Zeitraum 2001 (1.326 Einwohner) bis 2015 (1.374 Einwohner) ist für die Gemeinde Ziesendorf eine positive Bevölkerungsentwicklung (+3,5 %) aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung festzustellen. [Bevölkerungsprognose 2030, Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR), Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock im Dezember 2016].

Im Zeitraum 2015 (1.374 Einwohner) bis 2021 (1.417 Einwohner) hat sich diese positive Bevölkerungsentwicklung (+3,2 %) fortgesetzt (Einwohnerstand: jeweils 31.12. des Jahres [Statistische Berichte, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern]).

Die Gemeinde Ziesendorf hat eine ausführliche Erhebung der Innenentwicklungspotenziale für alle Ortsteile vorgenommen. Im Hauptort Ziesendorf sind demnach keine Flächen mehr verfügbar, auf die die Gemeinde Zugriff hat. In den weiteren Ortslagen steht lediglich ein einzelnes Grundstück im gemeindlichen Eigentum zur Verfügung und könnte aufgrund der Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB bebaut werden. Seitens des Landkreises Rostock wird darauf hingewiesen, dass für die Betrachtung von verfügbaren Wohnbaugrundstücken auch Grundstücke, für die keine Verfügbarkeit durch die Gemeinde besteht, anteilig mit hinzuzuziehen sind. Flächen im privaten Eigentum beziehen sich auf Baulücken, die als private Gärten genutzt oder sich als Wiese/Brache darstellen. Realistisch erscheint es, dass 20% der ermittelten Flächen als Potentialflächen heranzuziehen sind. Für das Gemeindegebiet ergeben sich somit insgesamt sechs potentielle Bauplätze.

Der SUR-Entwicklungsrahmen geht von einem Zeitraum bis 12/2025 aus. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden etwa 24 Wohngrundstücke sowie weitere Wohnnutzungen im Bereich der gemischten Nutzung planungsrechtlich vorbereitet. Die Gemeinde geht von einer Entwicklung von etwa 30 Wohneinheiten WE) innerhalb des Plangebietes aus. Die Umsetzung dieser Planungsziele wird über den o.g. Zeitraum

hinausgehen. Die Rücknahme von Wohnbauflächen (etwa 30 potentielle Wohngrundstücke) in Fahrenholz erfolgt im Zuge der parallelen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gemäß der Ersten Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 im Kapitel Wohnentwicklung konnte die Gemeinde Ziesendorf bisher im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 im Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ Wohnungsbauf Flächen für 23 Wohneinheiten (WE) entwickeln. Mit dem auf dem 8. Stadt-Umland-Forum am 03. November 2022 vorgestellten Strategiepapier der Kernstadt zur Neukontingentierung der Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden des Stadt-Umland-Raums gesteht Rostock den Umlandgemeinden, ergänzend zu den im Jahr 2018 bereits festgelegten Zuweisungen, ein zusätzliches Wohnungsbaukontingent in Höhe von 600 Wohneinheiten (WE) im Zeitraum zwischen 2023 und 2025 zu. Begründet wird dies mit der Einschätzung, dass es weiterhin einen hohen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern gibt, den die Kernstadt innerhalb ihrer Stadtgrenzen auch in naher Zukunft nicht im benötigten Umfang decken kann. Unter Berücksichtigung des bisher gültigen einwohnerbezogenen Verteilungsschlüssels entfallen von diesem Zusatzkontingent 19 WE auf die Gemeinde Ziesendorf.

Insgesamt ist damit eine Entwicklung von 42 WE bis zum Jahr 2025 für die Gemeinde Ziesendorf möglich. Etwa 30 WE wurden laut Information des Landkreises Rostock bereits bis zum Jahr 2021 verbraucht. Bei einer zusätzlichen Umsetzung von etwa 30 WE im Plangebiet wäre der Entwicklungsrahmen überschritten, jedoch werden Wohnbauflächen in einer Größenordnung von etwa 30 WE in Fahrenholz zurückgenommen. Der vorliegenden Planung kann daher aus regionalplanerischer Sicht des Landkreises Rostock gefolgt werden.

Nach aktuellem Stand geht die Gemeinde Ziesendorf davon aus, dass ihr Potentialflächen in einer Höhe von 36 WE bis zum Jahr 2025 zur Verfügung stehen.

Aus Sicht der Gemeinde ist die vorliegende Planung daher mit den landesplanerischen und raumordnerischen Belangen vereinbar.

Mit dem Vorentwurf wurden im Zeitraum März/April 2023 die frühzeitige Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung durchgeführt. Aus dieser Beteiligung sowie aus der Erschließungsvorplanung ergeben sich folgende Änderungen für den Entwurf des Bebauungsplanes:

- Das Flurstück der Landesstraße L13 (Straße „Am Dorfteich“) ist nun im Wesentlichen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In Teilen sind zusätzliche Versiegelungen zur Herstellung des verkehrlichen Anbindepunktes und eines Gehweges vorgesehen, die Grünfläche „Verkehrsgrün“ reduziert sich damit. Es ist davon auszugehen, dass dadurch zwei Alleebäume entfallen, die durch sechs Kompensationsbäume (zwei Anpflanzungen sowie Einzählung in den Alleefonds M-V) auszugleichen sind.
- Die Verkehrsflächen der Planstraßen wurden entsprechend der Vorplanung für die Erschließung angepasst.
- Der Geltungsbereich wurde um das Gebiet WA 5 erweitert, um für ein Grundstück, das direkt von den Planstraßen verkehrlich angebunden werden kann, eine Bebauung planungsrechtlich vorzubereiten.
- Die rückwärtigen Grundstücksflächen im Süden der Wohnbebauung im „Kiesweg“ werden nun als Allgemeine Wohngebiete anstelle als Grünfläche

„Hausgarten“ festgesetzt, da in diesen Bereich in der Vergangenheit bereits Nebenanlagen errichtet worden sind.

- Für die Errichtung von Wohngebäuden werden Dachneigungen zwischen 22° (anstelle von 25°) und 45° festgesetzt.
- Nach Vorliegen der Schalltechnischen Untersuchung vom 17.02.2023 wurden zum Schutz gegenüber Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen aufgenommen. Es besteht jedoch weiterhin ein Konflikt hinsichtlich der auftretenden Gewerbelärmimmissionen der Betriebe am „Mühlenberg“, der bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde zu lösen ist.

Nach der Gemeindevertretung am 07.12.2023, in der der Entwurf gebilligt wurde, wurde das Lärmgutachten (Untersuchung vom 17.04.2026) ergänzt. Änderungen für die Planung selbst, ergeben sich dadurch nicht, daher erfolgte keine erneute Beschlussfassung in der Gemeindevertretung. Im Ergebnis ist jedoch zu beachten, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse erst mit der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 oder des Bebauungsplanes Nr. 9, in dem jeweils Emissionskontingentierungen für gewerbliche Nutzungen Bestandteil sind, gesichert werden können. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der vorliegenden Planung kann daher erst nach Rechtskraft einer der o.g. Bauleitplanungen erfolgen.

- Hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung und der gedrosselten Ableitung des anfallenden Regenwassers werden in der Erschließungsvorplanung jeweils zwei Varianten aufgezeigt, die die Entsorgung sicherstellen. Für die Deckung des Löschwasserbedarfes sind Möglichkeiten (Löschwassersicherung über Hydranten) im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen. Bis zum Satzungsbeschluss sind die Belange der technischen Erschließung zu konkretisieren.
- Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt vor. Um Beeinträchtigungen für etwaige Gehölz- und Bodenbrüter auszuschließen, sind Rodungs- und Bauzeitenregelungen zu beachten.
- Für den Verlust von gesetzlich geschützten Bäumen sind 12 Neuanpflanzungen erforderlich, die geplanten Baumanpflanzungen im öffentlichen Straßenraum können dafür genutzt werden.
- Es ist ein Kompensationsbedarf von etwa 50.600 m² EFÄ außerhalb des Plangebietes auszugleichen. Der Ausgleich, ist z.B. durch ein anerkanntes Ökokonto in der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, zu bringen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Ziesendorf. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße „Am Dorfteich“ (Landesstraße L13) im Nordosten des Plangebietes. Der angrenzende Abschnitt der L13 verbindet die Bundesautobahn (BAB 20) und die Stadt Schwaan. Parallel der Fahrbahn der Straße „Am Dorfteich“ verlaufen Gräben. Der Straßenraum wird durch eine Allee geprägt. Nordöstlich, im Bereich der Landesstraße laufen Planungen zur Herstellung eines Radweges.

An die Landestraße schließen die Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gewerbegebiet „Am Mühlenberg“ an. Dieser Bebauungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung und überplant zum Teil Flächen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5.

Im Süden des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen die rückwärtigen Gartenflächen der Wohngrundstücke im „Kiesweg“, die über den „Kiesweg“ erschlossen werden.

Ein verrohrtes Gewässer 2. Ordnung (2LV33-R/KW) in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Warnow-Beke“ quert das Plangebiet.

Die südlichen Plangebietsflächen sind durch eine landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Der nördliche Bereich stellt sich als Brachfläche mit Gehölzen dar.

Das Geländeniveau neigt sich im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche von Osten (etwa 24,0 m ü.NHN) nach Westen (etwa 21,0 m ü.NHN) sowie im nördlichen Bereich aus Richtung Norden (etwa 23,0 m) nach Westen (etwa 21,0 m ü.NHN).

Für den Plangeltungsbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 2, Ausführungen dazu sind im Punkt 1. der Begründung enthalten.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die städtebauliche Zielsetzung sieht eine Staffelung der Nutzungen von Mischgebieten im Osten, gegenüber der bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzung, hin zu Allgemeinen Wohngebieten, die an die Grundstücke im „Kiesweg“ anschließen, vor. Durch diese durchmischte Nutzung können im Plangebiet die Entwicklungskontingente für die Wohnnutzungen und für nachgefragte gewerbliche Nutzungen bereitgestellt werden. Durch die vorgesehene verkehrliche Erschließung können kleine Wohnbaugrundstücke sowie auch größere Grundstücke für eine gemischte Nutzung angeboten werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Straße „Am Dorfteich“ im Osten des Plangebietes durch die Ausbildung eines neuen Knotenpunktes. Darüber hinaus soll in Richtung Westen zum „Kiesweg“ eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden, die auch als Havarieweg dient, und eine kurze Anbindung an die Ortslage gewährleistet.

Die künftigen Straßen sollen von Bäumen gesäumt werden. Hier können auch öffentliche Parkplätze eingeordnet werden. Alle Grundstücke können von den Planstraßen verkehrlich erschlossen werden. Eine Einbindung in das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Grünstruktur entlang der Straße „Am Dorfteich“ gegeben und wird durch die geplante Heckenanpflanzung im Süden des Plangebietes unterstützt. Diese südliche Heckenanpflanzung dient als interne Ausgleichsmaßnahme. Eine öffentliche Wiesenflächen wird im Bereich des vorhandenen verrohrten Gewässers festgesetzt.

Die Einzelbaumanpflanzungen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes dienen auch dem Ausgleich für den Verlust von neun gesetzlich geschützten Bäumen. Es werden 12 Neuanpflanzungen erforderlich.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzungen zum einen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und zum anderen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Die Ferienwohnnutzung wird ausgeschlossen, um Wohnraumangebote für das Dauerwohnen schaffen zu können.

Die festgesetzten Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6. Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen sowie Nr. 8 Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise unzulässig.

Mögliche zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen, da störende Wirkungen solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen, auch in Verbindung mit dem geplanten angrenzenden Wohngebiet beurteilt werden.

Aufgrund der relativ lockeren Bebauung im „Kiesweg“ und der Lage des Allgemeinen Wohngebietes am Ortsrand wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 bestimmt. Als mögliche Bauformen sind maximal zweigeschossige Einzelhäuser und eine ausschließlich offene Bauweise zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 9,00 m und die zulässigen Dachneigungen werden zwischen 22° bis 45° festgesetzt. Damit besteht für die künftigen Bauherren ein Spielraum für die Gestaltung der Gebäude. Die festgesetzten Dachneigungen beziehen sich auf die Gestaltung der Hauptgebäude.

Für die Mischgebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und die maximale Gebäudehöhe mit 10,0 m festgesetzt. In der zulässigen offenen Bauweise sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen möglich. Festsetzungen zu Dachneigungen werden nicht getroffen, um einen Gestaltungsspielraum für künftige Bauherren zu schaffen. Mit diesem Spielraum wird es möglich, z.B. ein zweigeschossiges Gebäude mit steilgeneigtem Dach und damit einem ausgebauten Dachgeschoss (das kein Vollgeschoss ist) oder ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach zu errichten.

Die Gemeinde möchte an dieser Stelle auf die Regelungen der Landesbauordnung zur Definition eines Vollgeschosses und von Aufenthaltsräumen verweisen. Entsprechend dieser Definition gilt ein Staffelgeschoss als Vollgeschoss und damit ist es nicht möglich innerhalb der Mischgebiete ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen zuzüglich einem Staffelgeschoss zu errichten.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für die festgesetzten First- und Gebäudehöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupteerschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks. Die Erschließungsplanung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, so dass der jeweilige Bezugspunkt künftig genau definiert werden kann. Die Gemeinde wählt die Oberkante der angrenzenden Planstraße, damit sich die Bebauung in die künftigen Geländegegebenheiten einfügt und nimmt damit positiven Einfluss auf das Ortsbild. Bei Eckgrundstücken liegt der Bezugspunkt auf der Grundstücksseite, auf der sich die Grundstückszufahrt befindet.

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nicht in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einzubeziehen und bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

Das Gelände des Plangebietes steigt zur Dorfstraße (Landestraße L 10) an. Das notwendige Maß von Aufschüttungen sowie Abgrabungen im Rahmen der Erschließung und Grundstücksherstellung wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt. Gegebenenfalls ist im Rahmen der Erschließung, sofern die Entwässerung im freien Gefälle erfolgen soll, die Anhebung der Planstraße B um bis zu einem Meter erforderlich, was entsprechende Geländeaufschüttungen für die Grundstück zur Folge hätte. Es sind im Rahmen der Erschließung weitgehend auch das Planum für die bebaubaren Grundstücksflächen herzustellen und zu hohe Böschungen zwischen den Planstraßen und den Grundstücksflächen zu vermeiden, daher wird die Festsetzung für Geländeaufschüttungen und -abgrabungen getroffen.

Die vorgeschlagenen Grundstücksparzellen im den Allgemeinen Wohngebieten besitzen Größen zwischen etwa 600 bis 700 m². Die Gemeinde möchte eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten. Daher werden Mindestgrundstücksgrößen von 600 m² für Einzelhäuser festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je Einzelhaus maximal eine Wohnung zulässig. Die Festsetzung erfolgt aufgrund des Planungsziels einer wenig verdichteten Bebauung, auch in Bezug auf die Versiegelung für Stellplätze und Nebenanlagen, sowie der raumordnerischen Belange.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Abstände der Baugrenzen zu den Planstraßen betragen 5,0 m. Zur angrenzenden Straße „Am Dorfteich“ (L13) halten die Baugrenzen einen Abstand von mindestens 20,0 m ein und berücksichtigen damit die Anbauverbotszone zur Landestraße L13 außerhalb von geschlossenen Ortschaften.

Die Errichtung von Carports, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Die Vorgärten haben positive Wirkung auf den Straßenraum und damit auf das Ortsbild, da keine optische Einengung durch bauliche Anlagen erfolgt. Innerhalb der übrigen Grundstücksflächen besteht für die künftigen Bauherren hinreichend Spielraum zur Errichtung baulicher Anlagen. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße, die zur Erschließung des Grundstücks dient, an der sich die Grundstückszufahrt befindet, und der straßenseitigen Baugrenze.

Außerhalb dieses festgesetzten Vorgartenbereiches ist bei Eckgrundstücken für diese Anlagen zu den Planstraßen ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Zu den festgesetzten öffentlichen oder privaten Grünflächen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 1,00 m zu berücksichtigen. Die Festsetzungen dienen der Gestaltung und dem Erhalt eines attraktiven Ortsbildes. Städtebauliches Ziel ist es, das die Hauptgebäude im Straßenraum optisch dominieren und nicht die Nebengebäude.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von freistehenden Antennenmasten sowie die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehältern im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die Errichtung von oberirdischen Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Wärmepumpen ist nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Nachbarschaft vor visuellen bzw. akustischen Beeinträchtigungen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Plangebietes gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für Dacheindeckungen der Hauptgebäude nur nicht glänzende rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Damit fügen sich die neuen Gebäude in das vorhandene Gestaltungsspektrum der Wohngebäude im „Kiesweg“ ein und unerwünschte Spiegelungen können vermieden werden.

Innerhalb der Mischgebiete sind Dacheindeckungen der Hauptgebäude nur in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig, damit sollen Dächer gegenüber den Wohngebäuden im Wohngebiet attraktiv gestaltet werden. Bitumenbahnen sind nur unter 10° Dachneigung zulässig. So wird das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes optisch aufgewertet.

Innerhalb der Mischgebiete sind fensterlose Fassadenflächen, die eine Länge von 20 m überschreiten, mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen, um lange Fassadenflächen zu gliedern und das Ortsbild positiv zu gestalten.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes aufliegen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind ebenso wie freistehende PV-Anlagen nicht zulässig, da sich diese technischen Anlagen nicht in das Ortsbild des Gebietes einfügen.

Die Errichtung von Blockbohlenhäusern ist unzulässig. Häuser aus Blockbohlen sind eher im süddeutschen Raum ortstypisch und sollen daher ausgeschlossen werden.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen auszuschließen. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Drahtzäune und Doppelstabmattenzäune sind jeweils nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe an den Planstraßen beträgt 1,20 m. Abweichend davon sind Einfriedungen im Zufahrtsbereich der Grundstücke nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Zypressengewächse sind generell unzulässig. Damit nimmt die Gemeinde positiven Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes. Darüber hinaus werden mit der maximalen Höhe von 0,80 m für Einfriedungen, an deren Grundstückseiten auch die Grundstückszufahrt ist, die ausreichenden Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt von den Grundstücken berücksichtigt.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen unterzubringen, daher wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auf jedem privaten Baugrundstück mindestens zwei Pkw-Stellplätze herzustellen sind. Damit soll vermeiden werden, dass der öffentliche Straßenraum durch parkende Fahrzeuge beeinträchtigt wird. Öffentliche Stellplätze für Besucher werden in den Planstraßen integriert.

Der definierte Vorgartenbereich ist mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein-/ Schotterflächen ist unzulässig. Diese haben u.a. durch die erhöhte Wärmespeicherung einen negativen Einfluss auf das Mikroklima. Ziel der Gemeinde ist eine Gestaltung mit Stauden, Sträuchern sowie Rasen, um ökologisch wertvolle und ästhetisch ansprechende Vorgärten mit Wirkung in den öffentlichen Straßenraum zu schaffen. Die Herstellung von Grundstückszufahrten/-zuwegungen ist im Vorgartenbereich zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Im gesamten Plangebiet gilt: Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Mit diesen Maßnahmen sollen Grundprinzipien der Gestaltung gewahrt werden und unpassende oder störende Elemente der Freiraumgestaltung unterbunden werden.

Bezüglich der Material- oder Farbwahl für Fassaden erlässt die Gemeinde keine engen Vorschriften, um ein möglichst breites Kundenspektrum anzusprechen.

Abschließend wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Herstellung neuer Straßen mit der Anbindung zum einen an die Straße „Am Dorfteich“ als Hapterschließung und zum anderen an den „Kiesweg“ als Fuß- und Radweg, der auch als Havarietrasse genutzt werden kann.

Eine Haltstelle als Anbindepunkt zum öffentlichen Personennahverkehr befindet sich nördlich des Plangebietes an der Straße „Am Dorfteich“ (L13). Diese Haltstelle ist über den Fuß- und Radweg (Planstraße C) und weiter über den „Kiesweg“ erreichbar.

Die verkehrliche Anbindung der Planstraße A an die Straße „Am Dorfteich“ (L13) wurde durch den Erschließungsplaner mit dem Straßenbauamt abgestimmt. Die Planung dazu ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Die im Vorfeld erarbeitete Verkehrstechnische Untersuchung gibt die Anlage eines Linksabbiegers und die Notwendigkeit einer Fußgängerquerung im Bereich der L13 vor. Mit dem Ausbau der Kreuzung wird auf der L13 jeweils eine Aufstellfläche für Linksabbieger aus Richtung Bundesautobahn (BAB20) und aus Richtung Schwaan angelegt.

Ein Fußweg parallel der Planstraße A ist auch parallel der L13 in Richtung Ortsmitte vorgesehen. Am Ende dieses Fußweges an der L13 wird eine Querungshilfe berücksichtigt, um eine sichere Anbindung an den nordöstlichen Fußweg, der in Richtung Ortsmitte etwas verlängert werden soll, zu schaffen. Derzeit ist davon auszugehen,

das mit dem Ausbau der Verkehrsflächen zwei gesetzlich geschützte Alleebäume gerodet werden. Damit entsteht ein Kompensationsumfang von sechs Bäumen, davon sind zwei vor Ort im Bereich einer Allee neu zu pflanzen und für vier Bäume kann eine Kompensationszahlung in den Alleefonds M-V erfolgen.

Das Flurstück der Straße „Am Dorfteich“ (L13) ist im Wesentlichen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da in Teilen zusätzliche Versiegelungen zur Herstellung des verkehrlichen Anbindepunktes und eines Gehweges erfolgen werden. Konkretisierungen dazu sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erwarten, daher wird hier auf eine detaillierte Festsetzung der Verkehrsfläche verzichtet. Neben den versiegelten Flächen von Straßen und Wegen gehören auch Grünstreifen/-flächen als unbefestigte Nebenflächen planungsrechtlich zu den Verkehrsflächen.

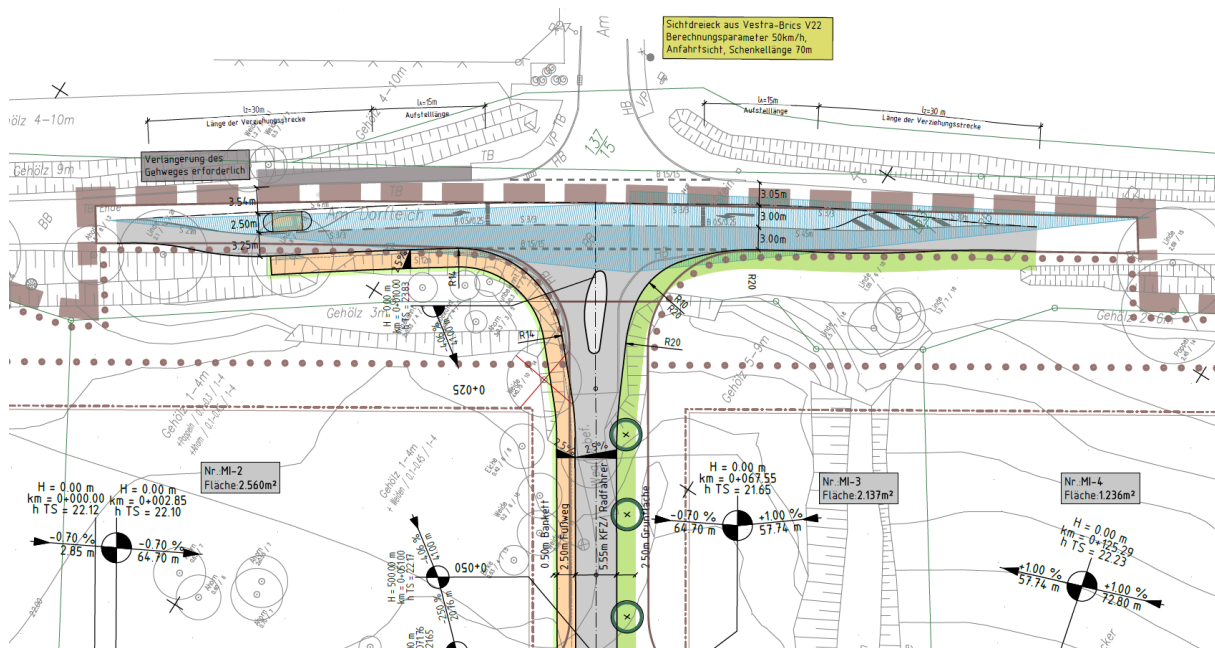


Abbildung 3: Lageplan Straßenbau - Variante B, Vorplanung (Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan, 10.02.2023)

Für die Planstraße A, die sowohl die Allgemeinen Wohngebiete als auch die Mischgebiete verkehrlich anbindet, wird ein Ausbau mit einseitigem, separaten Fußweg empfohlen, um die Sicherheit für Fußgänger zu erhöhen, da für die gewerblichen Nutzungen von einem höheren Verkehrsaufkommen ausgegangen wird. Im unmittelbaren Zufahrtsbereich ist eine Verkehrsfläche von 11,05 m, als Empfehlung aufgeteilt in 2,50 m als Grünstreifen, 5,55 m als Fahrbahn für Kraftfahrzeuge und Radfahrer sowie 2,50 m als Gehweg zuzüglich Bankett, festgesetzt. Im weiteren Verlauf ist die Verkehrsfläche mit einer Breite von 10,55 m, aufgeteilt in 2,50 m für Grün bzw. Parken, 5,55 m für Kraftfahrzeuge und Radfahrer sowie 2,50 m für Gehweg mit Bankett als Empfehlung, bestimmt.

Die Planstraße B dient ausschließlich der verkehrlichen Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete. Es wird ein Ausbau als 8,05 m breite Mischverkehrsfläche (5,55 m befestigte Fläche plus 0,50 m Bankettbereich und einem einseitigen 2,0 m breiten Grün- /Parkstreifen) vorgeschlagen. Hierbei nutzen alle Verkehrsteilnehmer die befestigte Verkehrsfläche. Die Anlage eines separaten Fußweges wird nicht erforderlich, da es sich hier ausschließlich um eine Anliegerstraße handelt.

Die Planstraße C bindet als Fuß- und Radweg bzw. Havarietrasse an die Planstraße B und den „Kiesweg“ an. Es steht eine Fläche von 8,0 m zur Verfügung, wobei ein Ausbau in einer Breite von 4,0 m mit beidseitigen Grünflächen empfohlen wird.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen unterzubringen. Öffentliche Besucherparkplätze sollen innerhalb der Planstraßen integriert werden. Darüber hinaus ist im Norden der Planstraße B eine öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt.

Die dargestellten Ausbauprofile der Planstraßen haben empfehlenden Charakter und werden im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert. Die Ausführungsplanung zur Herstellung der Planstraßen wird zur Erteilung der Fachgenehmigung bei der Straßenaufsichtsbehörde des Landkreises Rostock vorgelegt.

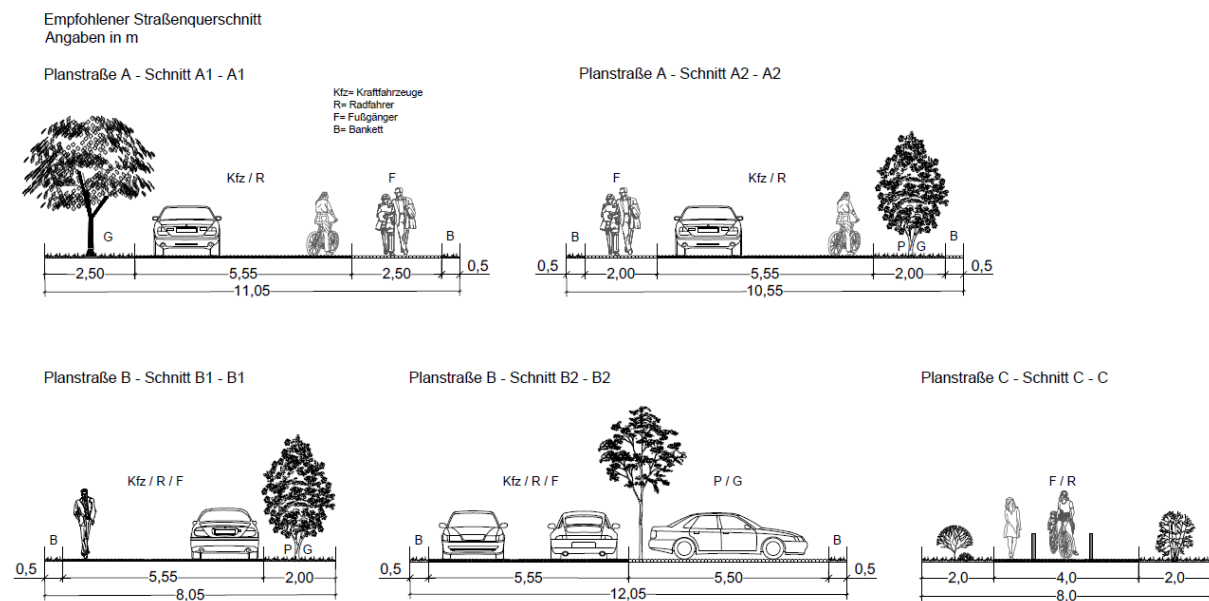


Abbildung 4: Empfohlene Straßenquerschnitte

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beträgt rund 4,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung		Flächengröße in m²
Allgemeine Wohngebiete		21.170
WA 1	1.215 m²	
WA 2	1.505 m²	
WA 3	5.075 m²	
WA 4	11.645 m²	
WA 5	1.730 m²	
Mischgebiete		11.785
MI 1	4.700 m²	
MI 2	7.085 m²	
Grünfläche		6.315
Wiese, öffentlich	990 m²	
Verkehrsgrün, öffentlich	2.235 m²	
Siedlungshecke, öffentlich	1.510 m²	
Hausgarten, privat	1.580 m²	
Flächen für Ver- und Entsorgung		25
Abwasserpumpwerk	25 m²	
Straßenverkehrsfläche		5.820
Planstraße A	3.270 m²	
Am Dorfteich (L13)	2.550 m²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		2.625
Planstraße B	1.880 m²	
Planstraße C	600 m²	
Parkfläche	140 m²	
Plangebiet, gesamt		47.740

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Versorgung des Gebietes erfolgt durch Anbindung an vorhandene Anlagen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Gemeindegebietes Ziesendorf vom Warnow- Wasser- und Abwasserverband als Versorgungsträger geregelt. Der Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH.

Im „Kiesweg“ liegt eine Trinkwasserleitung DN 100 PVC und in der Straße „Am Mühlberg“ eine Trinkwasserleitung DN 150 GG. Eine Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die Herstellung neuer Anlagen mit Anbindung an das vorhandene Netz. Zwischen beiden Bestandsleitungen ist ein Ringschluss herzustellen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

Für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h bereitzuhalten. Zur Löschwasserversorgung steht ein Hydrant mit einer Leistung von 96 m³/h in der Straße „Am Mühlberg“, gegenüber der Zufahrt in das Plangebiet, zur Verfügung. Dieser befindet sich somit innerhalb des erforderlichen 300 m Radius. Ein weiterer Hydrant mit einer Leistung von 24 m³/h befindet sich Ecke „Kiesweg/Talstraße“, ebenfalls innerhalb des 300 m Radius.

Der Warnow-Wasser- und Abwasserverband hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mitgeteilt, dass bei der Verlegung neuer Trinkwasserleitungen grundsätzlich die Trinkwasserversorgung Vorrang hat. Dem Mitführen von Löschwasser im öffentlichen Trinkwassernetz wird nur dann zugestimmt, wenn keine anderen Möglichkeiten der Löschwasserbereitstellung bestehen und die dadurch notwendigen Leitungsdimensionierungen zu keinen Qualitätsbeeinträchtigungen führen. Für die Deckung des Löschwasserbedarfes sind Alternativmöglichkeiten im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen. Eine Möglichkeit sieht die Gemeinde darin, Löschwasser über einen neuen Hydranten bereitzustellen, der an der Planstraße A gesetzt wird und an die Versorgungsleitung DN 150 in der Straße "Am Mühlberg" angebunden wird.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Für die Ortslage Ziesendorf existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung des Warnow- Wasser- und Abwasserverband als Entsorgungsträger. Der Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende häusliche Abwasser ist über neue Leitungen in das zentrale Entsorgungsnetz einzuleiten. Laut Stellungnahmen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist das anfallende Schmutzwasser den Schmutzwassersammlern im „Kiesweg“ oder in der Straße „Am Dorfteich“ zuzuleiten. Gemäß Vorplanung der Erschließung soll der Abwasserkanal im „Kiesweg“ genutzt werden. Für die Schmutzwasserentsorgung wurden zwei Varianten aufgezeigt. Eine Variante sieht die Ableitung im freien Gefälle vor. In der anderen Variante wird ein Abwasserpumpwerk erforderlich, deren Standort zunächst in der Planzeichnung als Entsorgungsfläche aufgenommen ist. Bei der Umsetzung eines Pumpwerkes muss dieses für Spül- und Wartungsfahrzeuge anfahrbar sein. Es ist darauf zu achten, dass es bei den angrenzenden und geplanten Wohnbebauungen zu keiner Geruchs- und Geräuschbelästigung kommt. Dieses gilt auch bei der Anordnung von

Druckunterbrecherschächten. Mit dem vorliegenden Stand der Erschließungsplanung wurde aufgezeigt, dass die Ableitung des Schmutzwassers grundsätzlich möglich ist.

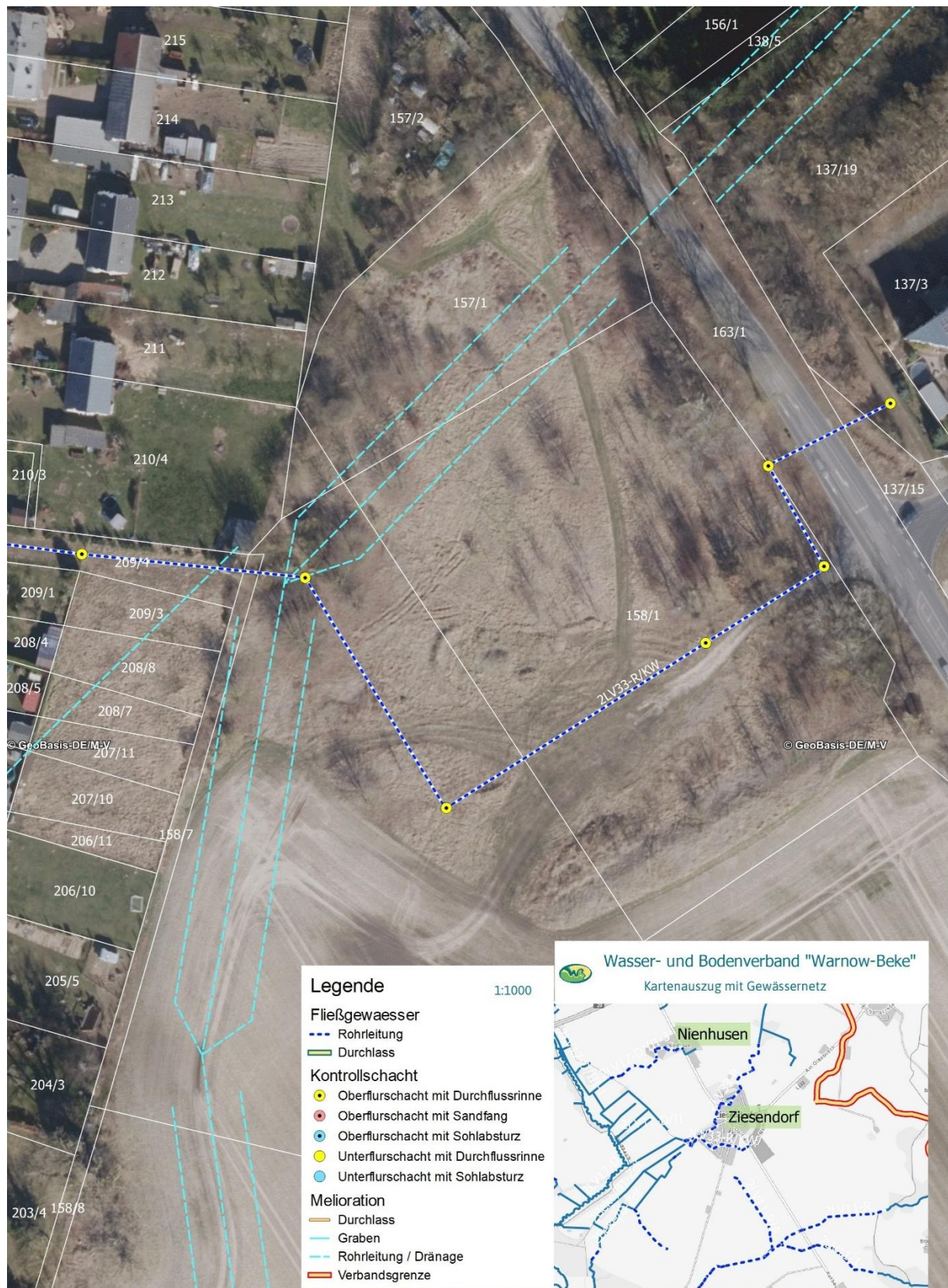


Abbildung 5: Luftbild mit verrohrtem Gewässser 2. Ordnung und Drainageleitungen (Wasser- und Bodenverband, Anlage zur Stellungnahme vom 07. März 2023)

Ein verrohrter Graben, Gewässer 2. Ordnung (2LV33-R/KW) in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Warnow-Beke“ quert das Plangebiet. Er verläuft zum einen im Bereich der Planstraßen und zum anderen wurde der Verlauf innerhalb einer öffentlichen Grünfläche berücksichtigt. Innerhalb des gesamten Plangebietes ist der Gewässerverlauf nachrichtlich dargestellt.

Dieses Gewässer bildet die Vorflut für das östlich der Straße „Am Dorfteich“ (L13) gelegene Gewerbegebiet und ein großflächiges Dränsystem von den östlich des Gewerbegebietes angrenzenden Ackerflächen, welches bei der Erschließung des Gewerbegebietes in den 1990er Jahren abgefangen worden ist. Nach der Querung der L13 durchfloss das damalige Dränsystem auch das Areal des Bebauungsplanes Nr. 2. Die Leitung befindet sich nach Kenntnis des Wasser- und Bodenverbandes noch im Boden. Die Trasse ist in der folgenden Abbildung des Wasser- und Bodenverbandes mit dem Hinweis, dass es sich um eine informative Darstellung, ohne Anspruch auf Lagegenauigkeit, handelt, gekennzeichnet.

Aufgrund der Erkenntnisse aus benachbarten Planungen ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht örtlich versickern kann. Gemäß der Vorplanung der Erschließung ist eine gedrosselte, zentrale Ableitung in die örtliche Vorflut grundsätzlich möglich. Vor einer Einleitung ist jedoch eine Rückhaltung in öffentlichen und/oder privaten Bereichen erforderlich.

Die Variante 1 beinhaltet eine gesamte, öffentliche Rückhaltung, die insgesamt drei Staukanäle erfordert; zwei Nördliche, an den auch die Mischgebietsflächen und einen Südlichen, an den nur die Wohngrundstücke angeschlossen werden. Die Staukanäle sind innerhalb der Planstraßen einzubauen.

Neben der Möglichkeit (Variante 1) die gesamte Rückhaltung im öffentlichen Straßenraum unterzubringen, können auch die Einleitmengen der Grundstücke (Variante 2) begrenzt werden. Dafür ist das auf den Baugrundstücken (WA- und MI-gebiete) anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst, z.B. in Zisternen, zu sammeln und gedrosselt in die zentralen Anlagen abzuleiten. Die genaue Dimensionierung dieser Anlagen muss aufgrund der künftig realisierten Grundstücksgrößen im Rahmen der weiteren Planungen erfolgen. Für eine Festsetzung von einer Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken ist die planungsrechtliche Rechtsgrundlage unsicher, die Durchsetzung und Kontrolle ist schwierig, so dass Folgeschäden nicht ausgeschlossen werden können.

Die Gemeinde favorisiert die Variante 1 zur kompletten Rückhaltung im öffentlichen Raum. Im Zuge der weiteren Planung trifft die Gemeinde eine Entscheidung hinsichtlich der zu realisierenden Variante.

Beispielhaft wird in der Erschließungsvorplanung berechnet, dass für ein Grundstück im Allgemeinen Wohngebiet von 500 m² mit einer maximalen baulichen Auslastung von 45 % bis zu 3,7 l/s Niederschlag anfallen würden, davon könnten 2,75 l/s ($500 \cdot 0,55 / 100$) in das öffentliche Netz eingeleitet werden. Um das zu ermöglichen, sind 1 m³ Speichervolumen auf dem Grundstück notwendig. Durch Gründächer, den Verzicht voller baulicher Auslastung sowie den Einsatz von Pflaster mit breiten Fugen lässt sich die abflusswirksame Fläche verringern. Es könnten so weniger als 2,75 l/s anfallen und eine zusätzliche Rückhaltung würde ggf. nicht erforderlich werden.

Für die gesamten Mischgebietsflächen müssten gemäß Erschließungsvorplanung im ungünstigsten Falle, dass die 11.972 m² gemäß Bebauungsplan vollständig abflusswirksam befestigt würden, insgesamt 125 m³ Rückhalteraum geschaffen werden.

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass möglichst viel Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken verbleiben und durch die Anlage von Zisternen, z.B. zur Gartenbewässerung, genutzt oder durch die Errichtung von Gründächern, insbesondere auf gewerblich genutzten Gebäuden, zurückgehalten werden sollte. Des Weiteren sollen Stellplatzflächen teilversiegelt hergestellt werden, unversiegelte Grundstücksflächen und Grünflächen fungieren als natürliche Retentionsflächen. Es ist darauf zu achten, dass Regenwasser nicht auf benachbarte Grundstücke abfließen kann.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Aufgrund dessen sind die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow (Beschluss-Nr. 54-15/80 des ehem. Bezirks Rostock vom 27.03.1980) einzuhalten.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Elektroenergieversorgung wird über die Herstellung neuer Anschlüsse an das Netz der e.dis AG gewährleistet.

Die zentrale Gasversorgung in Ziesendorf erfolgt seitens der Stadtwerke Rostock AG. Südlich und nördlich der Straße „Am Dorfteich“ (L13) sowie im „Kiesweg“ liegen Gasleitungen der Stadtwerke Rostock. Die südlich der Straße „Am Dorfteich“ (L13) befindliche Leitung (Mitteldruckgasleitung) verläuft innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“, diese Leitung wurde mit einem Leitungsrecht von insgesamt 3,0 m Breite, was auch Flächen des Gebietes MI 2 berührt, in die Planzeichnung aufgenommen. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungssystem sind im Rahmen der Erschließung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation kann durch die Deutsche Telekom AG bzw. einem Kabelnetzbetreiber sichergestellt werden. Nördlich der Straße „Am Dorfteich“ (L13) sowie im „Kiesweg“, außerhalb des Plangebietes, verlaufen Leitungen der Deutschen Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

3.4 Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Planstraßen mit der Anbindung an die Straße „Am Dorfteich“ sichergestellt. Die Abfallbehälter sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer an den öffentlichen Straßen (Planstraßen) bereitzustellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Konkrete Anhaltspunkte

dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock mitzuteilen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden.

Die Gemeinde Ziesendorf hat sich mit den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Das Plangebiet liegt an der Straße „Am Dorfteich“ (L13) und gegenüber einem bestehenden bzw. geplanten Gewerbegebiet.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung, erstellt durch die UmweltPlan GmbH Stralsund, 17.02.2023, waren daher die Lärmimmissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu prüfen. **Zusammenfassend** wird dargestellt:

„[...] Im Rahmen der Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ der Gemeinde Ziesendorf waren die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch Gewerbebetriebe und den Verkehrslärm zu bestimmen. Zur Ermittlung der Verkehrsmengen wurde von der Fa. Merkel Ingenieur Consult eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Die Gewerbelärmimmissionen wurden auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet II“ und dem Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Nr. II a“ ermittelt.

- Verkehrslärmimmissionen Planfall

In der Höhe des Außenwohnbereiches wird im Bereich der Bauflächen MI 2 an der zur Landesstraße L13 gelegenen Baugrenze der Orientierungswert Tag von 60 dB(A) um bis zu 3 dB(A) überschritten. Im Bereich der Bauflächen MI 1 sowie WA 1 bis WA 4 liegen die Verkehrsrgeräusche unterhalb bis maximal in Höhe des Tagrichtwertes.

In der Immissionsorthöhe des 2.OG/DG entstehen im Bereich der Bauflächen MI 1 und MI 2 Verkehrslärmimmissionen, die um bis zu 5 dB(A) über den Orientierungswerten am Tag und in der Nacht liegen. Im Bereich der Bauflächen WA 1 bis WA 4 werden die Orientierungswerte noch um bis zu 1 dB(A) am Tag und um bis zu 2 dB(A) in der Nacht überschritten.

Werden zur Abschätzung des Abwägungsspielraumes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeines Wohnen von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts bzw. für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts als Vergleichswerte eingesetzt, verbleiben im Bereich der Baufläche MI 2 Überschreitungen um 2 dB(A) im Nachtzeitraum.

Gegenüber dem Bestand 2022 erhöhen sich die Verkehrsrgeräusche im Planfall (Prognose 2035 mit Induzierung) im Bereich der zur Landesstraße L13 nächstgelegenen Wohnbebauung (BP 1) um bis zu 0,3 dB(A) am Tag und in der Nacht.

Mit Beurteilungspegeln bis 65 dB(A) am Tag und bis 55 dB(A) in der Nacht wird am Berechnungspunkt BP 1 die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Misch-/Dorfgebiete von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts nicht überschritten.

Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm:

Mit der Lärmschutzwand LSW-1 im südlichen Teil des Plangebietes können im Bereich der Baufläche MI 2 (IO 2.3 und IO2.4) die Verkehrsgeräusche von der L13 soweit vermindert werden, dass im Tagzeitraum der Orientierungswert Tag von 60 dB(A) bis in Höhe des Erdgeschosses eingehalten wird.

Die verbleibenden Richtwertüberschreitungen im 1. OG und 2. OG/DG von bis zu 4 dB(A) müssen durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden.

Bei einer Riegelbebauung auf den Bauflächen MI 1 und MI 2 verbleiben an den lärm-belasteten Gebäudeseiten Orientierungswertüberschreitungen bis 5 dB(A) am Tag und bis 6 dB(A) in der Nacht. Diese sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen auszugleichen. [...]“

Zum Schutz gegenüber Verkehrslärm wurde gutachterlich die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Länge von 60 m und einer Höhe von 2,50 m geprüft. Diese würde zu einer Einhaltung der Orientierungswerte für den Bereich des Erdgeschosses auf südlichen Flächen des Gebietes MI 2 führen; für den Bereich des Obergeschosses wären weiterhin passive Maßnahmen notwendig. Die Errichtung der Lärmschutzwand wird innerhalb der Anbauverbotszone, im Bereich des Straßenbegleitgrüns der Landesstraße L13, in dem sich auch ein Graben und geschützte Einzelbäumen befinden, empfohlen. Ziel der Gemeinde ist der Erhalt der prägenden Einzelbäume. Mit einer möglichen Verlagerung in das Plangebiet hinein, entsteht ein Konflikt zu der bestehenden Mitteldruckgasleitung.

Die Errichtung einer Riegelbebauung ist aus Sicht der Gemeinde an dieser Stelle städtebaulich nicht zielführend. Ziel ist hier eine Durchmischung der Nutzungen mit unterschiedlichen Bauherren, was eine kleinteiligere Bebauung nach sich zieht. Die Umsetzung einer Riegelbebauung müsste durch einen Bauherrn realisiert werden.

Mit passiven Lärmschutzmaßnahmen kann ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden. Daher wägt die Gemeinde ab und favorisiert die Umsetzung von passiven Maßnahmen. Die entsprechenden Festsetzungen sind in den Teil B – Text aufgenommen.

- Gewerbelärmimmissionen

In der Zusammenfassung des Gutachtens vom 17.02.2023 wird festgestellt, dass im Rahmen der Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Lärmkonflikt zwischen dem Planungsziel und der Gewerbelärmvorbelastung nicht gelöst werden kann.

Um die Lärmkonflikte im Nachtzeitraum zu lösen, wurden daher im Gutachten mehrere Varianten geprüft mit dem Ergebnis, dass weder eine 10 m hohe Lärmschutzwand entlang der Landesstraße L13 noch ein Gebäuderiegel oder passive Lärmschutzmaßnahmen am Immissionsort eine ausreichende Lärminderung im Nachtzeitraum bewirken.

Lösbar ist der Konflikt durch eine Emissionskontingentierung für die noch unbebauten bzw. ungenutzten Gewerbeflächen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 oder der vorgesehenen Gewerbegebiete des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 9.

Zur Betrachtung der **gewerblichen Lärmimmissionen** für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und einer möglichen Kontingentierung wurde eine gutachterliche Ergänzung der ursprünglichen Schalluntersuchung, erstellt durch die UmweltPlan GmbH Stralsund, 17.04.2026, erarbeitet.

Die Beurteilungspegel für die Gewerbelärmimmissionen wurden für zwei Szenarien ermittelt:

Das betrachtete Szenario x.1 bedeutet für die vorliegende Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, dass nur mit einer Kontingentierung der unbebauten Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 im Rahmen einer 1. Änderung, die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Ohne diese Änderung gilt der Bebauungsplan Nr. 5 in seiner Ursprungsfassung, der keine Kontingentierung enthält.

Das Szenario x.2 bedeutet für die vorliegende Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, dass nur mit einer Kontingentierung der Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9, die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Ohne den Bebauungsplan Nr. 9 gilt der Bebauungsplan Nr. 5 in seiner Ursprungsfassung, der keine Kontingentierung enthält.

Darüber hinaus wird im Rahmen der Schalluntersuchung vom 17.02.2023 in der Zusammenfassung ausgeführt, dass für das ehemalige Betriebsgelände der Coca-Cola-Erfrischungsgetränke AG der Nachweis erbracht wurde, dass der gemäß Betriebsbeschreibung zum Bauantrag [...] beantragte Anlagenbetrieb auch mit der erforderlichen Änderung der Flächennutzung, vom uneingeschränkten Gewerbegebiet zum eingeschränkten Gewerbegebiet mit einem Emissionskontingent von 60 dB(A) pro qm tags und 45 dB(A) pro qm nachts, möglich ist.

Ergebnis

Im Rahmen der Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 kann der Lärmkonflikt zwischen dem Planungsziel und der Gewerbelärm nicht gelöst werden.

Um die Immissionsrichtwerte im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes einzuhalten, sind Festsetzungen zu maximal zulässigen Schallleistungspegel (Emissionskontingente) gemäß DIN 45691 für die gewerblichen Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 oder des Bebauungsplanes Nr. 9 zu treffen.

Vor Satzungsbeschluss, für die Rechtskraft und damit Realisierung von geplanten Bauvorhaben ist es erforderlich, dass alle Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionswerte für die geplanten Wohn- und Mischgebiete realisiert bzw. gesichert sind. Erst mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 oder des Bebauungsplanes Nr. 9 können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert werden. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 darf daher erst nach Rechtskraft einer der beiden o.g. Pläne zur Rechtskraft geführt werden.

Ziel der Gemeinde ist die Bereitstellung von Wohngrundstücken, die mögliche vollumfängliche Nutzung von gewerblichen Grundstücken wird im Gegenzug zurückgestellt und Kontingentierung sollen festgeschrieben werden, um die Wohn- und gemischte Nutzung zu ermöglichen.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum nicht auszuschließen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Für die Realisierung der Planung ist die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der Neubebauung notwendig.

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich sowohl im Eigentum der Gemeinde Ziesendorf und als auch im Privateigentum. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden zwischen den Grundstückseigentümern geteilt. Die Sicherung der Kostenübernahme der Privaten erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Ziesendorf.

Die gemeindlichen Kosten zur Aufstellung und Realisierung der Planung sollen durch die Grundstücksverkäufe refinanziert werden.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde 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 ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 – Umweltbericht

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Änderung bzw. die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht anzufertigen. Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch und seine Gesundheit) mit ihren Wechselwirkungen geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Änderung des Flächennutzungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von beabsichtigten Neuausweisungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Der Umweltbericht ist als eigenständiger Teil beigelegt.

Ziesendorf, den

Der Bürgermeister