

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom
03.11.2017 (BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
zur Satzung der

Gemeinde Gelbensande Landkreis Rostock



über den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 *Mischgebiet am Wallbach* OT Willershagen

Westlich des Behnkenhäger Wegs, südlich des Wallbachs

Entwurf

Waren (Müritz), den 09.08.2024

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10

 **ign+** architekten
ingenieure

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Ziele und Zweck des Bebauungsplanes.....	3
3.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	4
4.	Ziele der Raumordnung	4
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	7
6.	Beschreibung des Vorhabens.....	8
7.	Inhalt der Satzung.....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Anzahl der Wohnungen	10
7.3	Überbaubare Grundfläche	10
7.4	Höhe baulicher Anlagen.....	10
7.5	Bauweise	11
7.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
7.7	Ver- und Entsorgungsanlagen	11
7.8	Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	12
7.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
7.10	Mit Geh- Fahr- und Fahrrechten zu belastende Fläche	12
7.11	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
7.12	Hinweise	13
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	14
8.1	Erschließung.....	14
8.1.1	Äußere und innere Erschließung	14
8.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr	15
8.2	Ver- und Entsorgung.....	15
8.2.1	Trinkwasser	15
8.2.2	Abwasser.....	16
8.2.3	Regenwasser.....	16
8.2.4	Elektrische Energie	17
8.2.5	Gas.....	17
8.2.6	Telekommunikation.....	17
8.2.7	Abfallbeseitigung	17
8.3	Brandschutz.....	17
8.4	Denkmalschutz	17
8.5	Altlasten/ Kampfmittel und Bodenschutz	18
8.6	Immissionen	19
8.7	Klimaschutz/ Klimaanpassung	20
8.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	20
9.	Durchführung der Maßnahme	24
10.	Umweltbericht	24

Anlage 1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 2 Umweltbericht

Anlage 3 Artenschutzfachbeitrag

1. Lage des Plangebietes

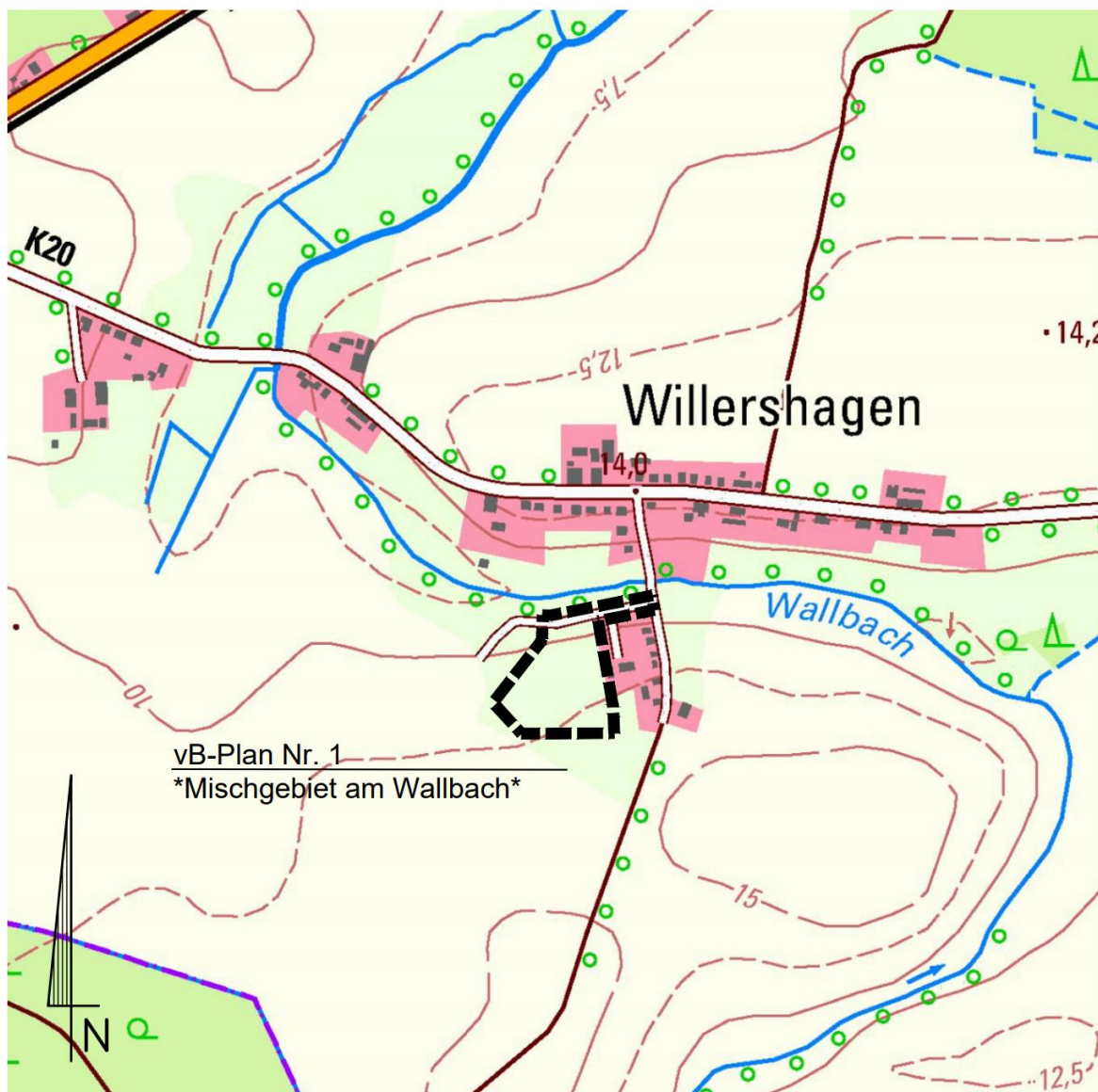


Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 04.10.2022) bearbeitet ign PartG-mbB

Das Plangebiet schließt sich südlich an die Bebauung des Ortsteils Willershagen an. Der Zugang erfolgt über den Behnkenhäger Weg von Osten. Nördlich fließt der Wallbach entlang der Grenze des Geltungsbereichs, im Süden und Westen geht das Plangebiet in die freie Landschaft mit Wiesen und Äckern über. Der Osten ist von Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Gärten geprägt.

Das Plangebiet umfasst zum Teil das Flurstück 45/15 der Gemarkung Willershagen Flur 2 und hat eine Größe von ca. 2,06 ha.

2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger möchte auf dem Grundstück des ehemaligen Bullenstallgeländes Willershagen ein Wohnhaus und die Betriebsstätte seines Solarbetriebs errichten. Der

vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Mischgebiet am Wallbach“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Büro sowie die Errichtung einer Lagerhalle für Material und Technik. Die Gemeinde begrüßt die Wiedernutzbarmachung des Gebietes und die Ansiedlung des Gewerbebetriebes in der Gemeinde.

3. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Gelbensande vom 13.07.2023 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

4. Ziele der Raumordnung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV 2016)

Willershagen ist im Landesraumentwicklungsprogramm dem ländlichen Raum zugewiesen. Es befindet sich am östlichen Rande des Stadt-Umland-Raums von Rostock und zählt zum Vorbehaltsgebiet Tourismus. In unmittelbarer Nähe verlaufen ein überregionales Straßennetz sowie ein internationales Eisenbahnnetz. Nördlich des Plangebiets besteht ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.

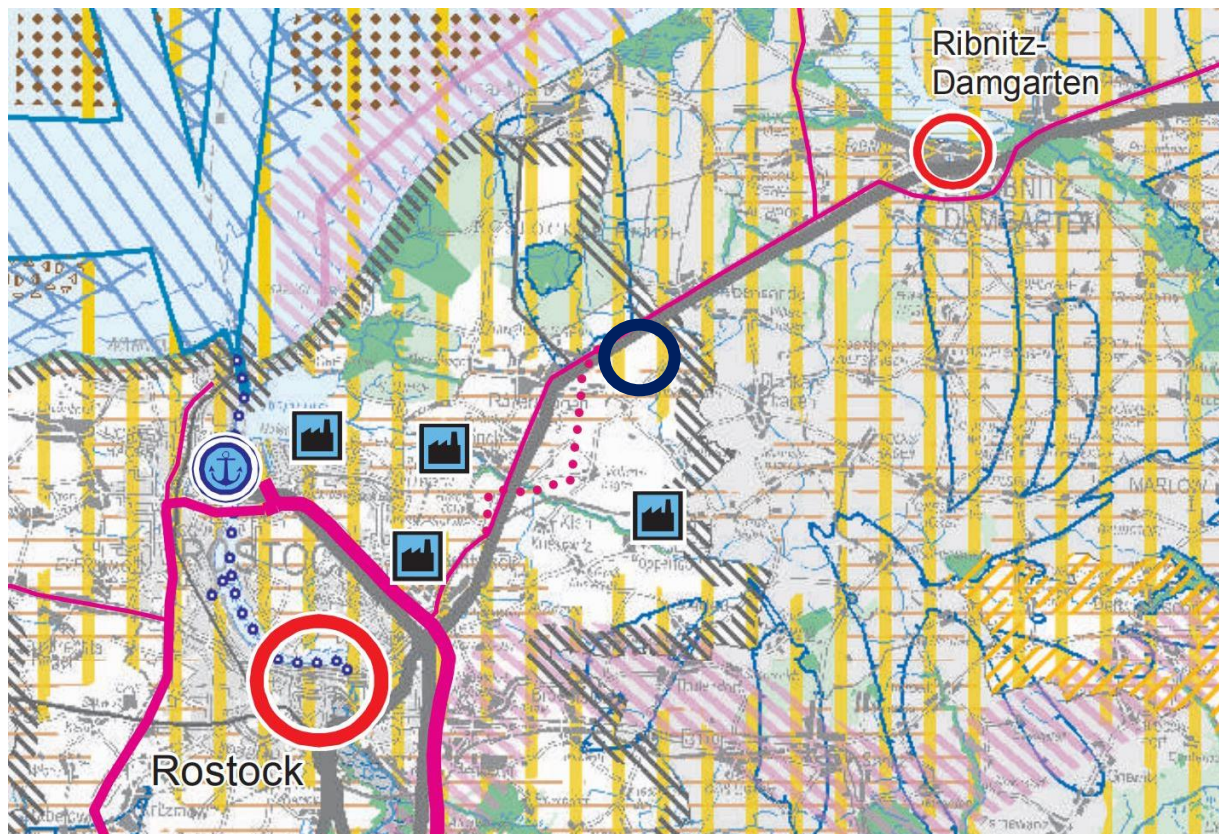


Abb. 2: Auszug aus der Karte des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (dunkelblauer Kreis Mitte),
bearbeitet ign PartG-mbB

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Willershagen befindet sich am östlichen Rande des RREP MM/R im Tourismusentwicklungsraum innerhalb des Stadt-Umland-Raums. In nächster Nähe zum Planungsgebiet verlaufen ein überregionales Straßennetz und ein großräumiges Schienennetz. Durch Willershagen führt ein bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz.

Weiterhin gibt es ein schmales Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung südwestlich der Ortslage, nordöstlich liegt ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

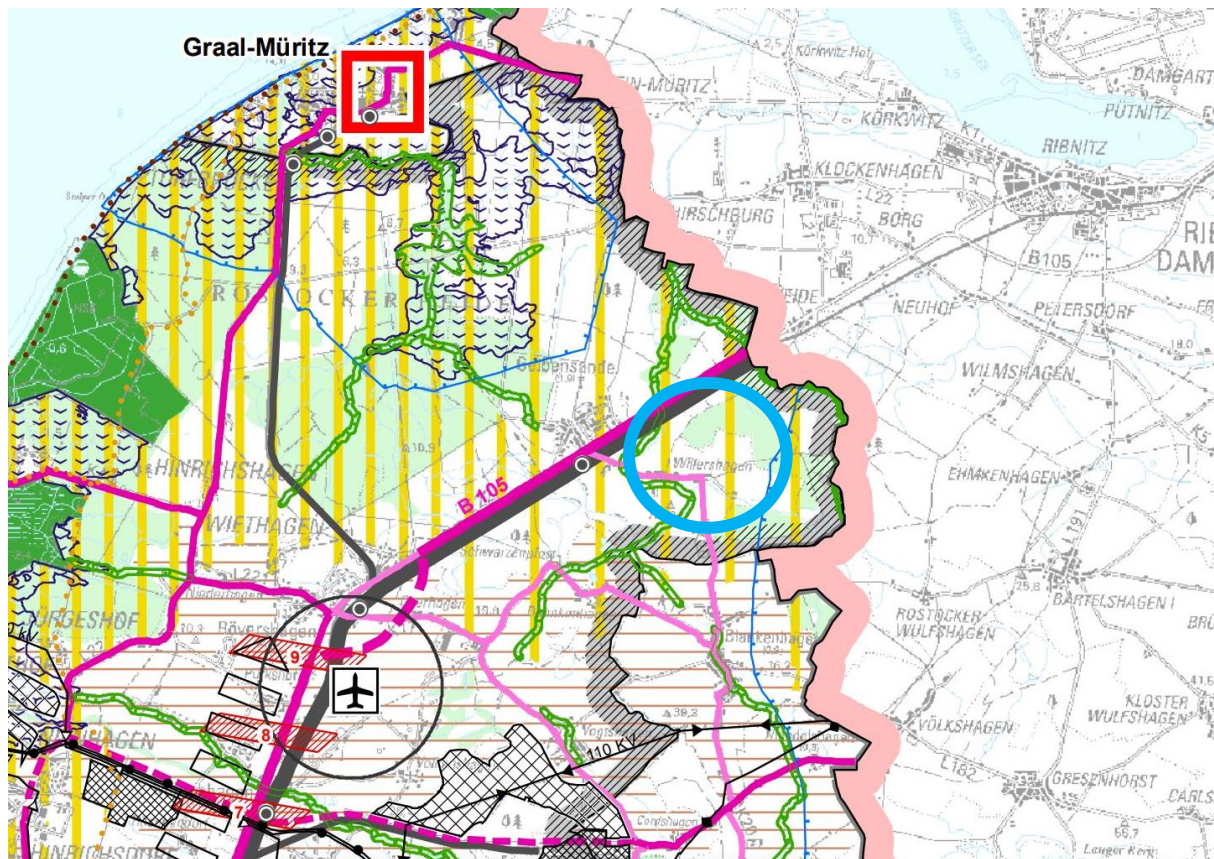


Abb. 3: Auszug aus der Karte des Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (hellblauer Kreis), bearbeitet ign PartG-mbB

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gelbensande hat einen wirksamen Flächennutzungsplan, der 2012 eine 1. Änderung, das Plangebiet betreffend, erfahren hat. Der geänderte Flächennutzungsplan stellt im betreffenden Gebiet eine schmale Wohnbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft dar. Für die Wohnbaufläche ist keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Entlang des Behnkenshäger Weges verläuft eine Hochdruckgasleitung.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

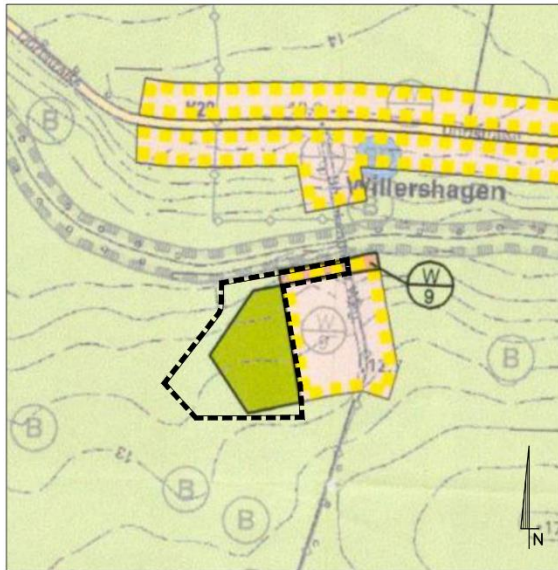


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Gelbensande mit markiertem Geltungsbereich bearbeitet ign PartG-mbB

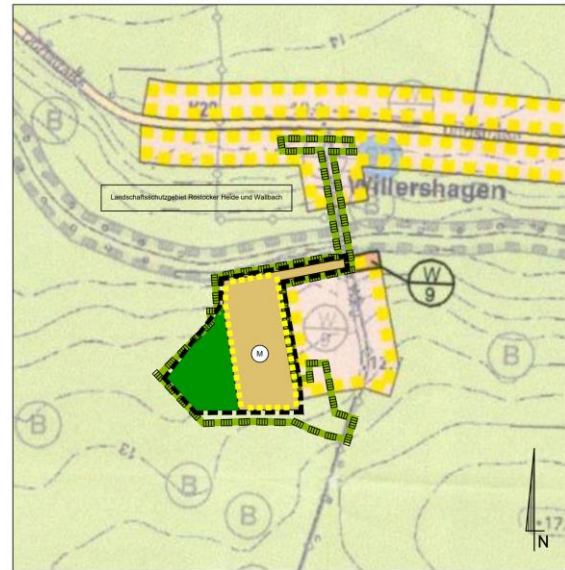


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans Gelbensande bearbeitet ign PartG-mbB

5. Bestehende Nutzung des Plangebietes

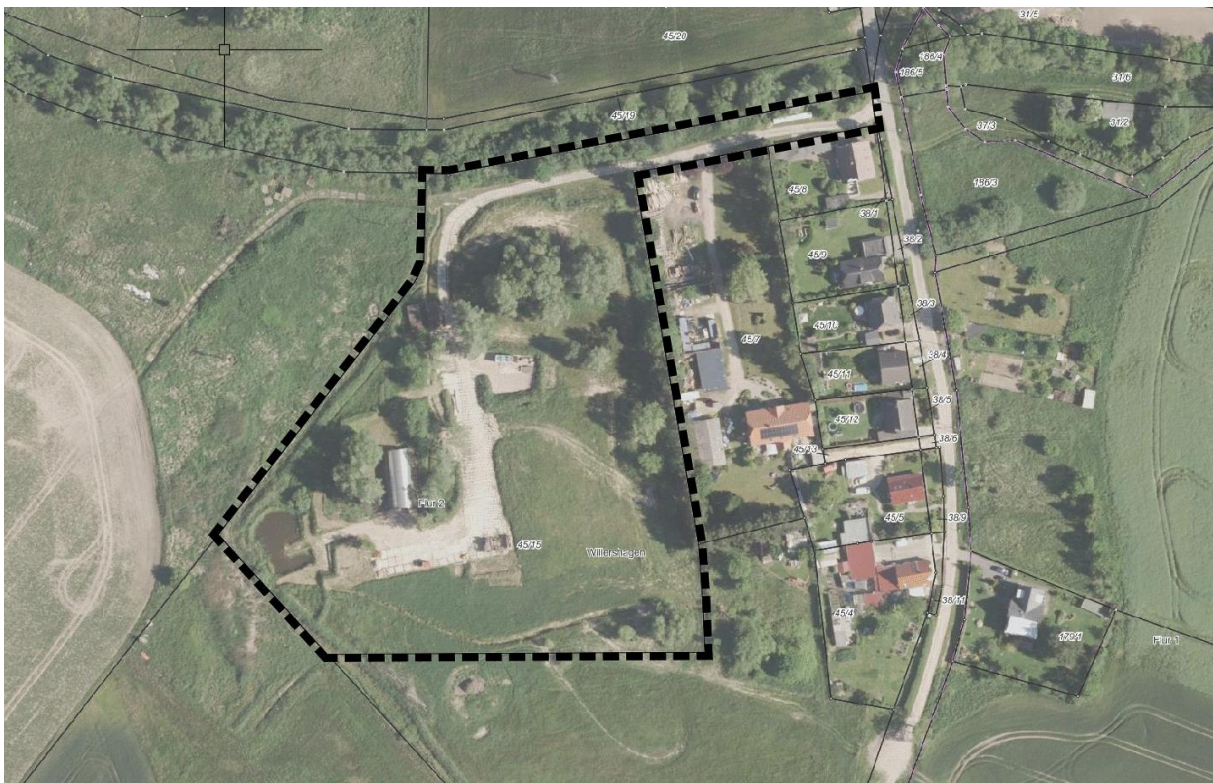


Abb. 6: Luftbild des Geltungsbereichs (Quelle: gaia.mv, 12.04.2023) bearbeitet ign PartG-mbB

Auf der Vorhabenfläche wurde ca. 1964 eine Bullenstallanlage mit Nebenanlagen betrieben und nach der Wende abgerissen. Im Plangebiet ist noch durch durch Betonplatten und Schotterflächen im größeren Maße versiegelt. Im Norden befindet sich der Wallbach. An der westlichen und Südlichen Plangebietsgrenze verlaufen Gräben, die in den Wallbach

entwässern. Ein Teich dient der Zwischenspeicherung. Der Vorhabenträger lagert auf der Fläche bereits einige Teile und Materialien für seinen Solarbetrieb in einem Zelt und in Containern. Auf der Fläche stehen zahlreiche Bäume.

6. Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde unterstützt den Vorhabenträger und Grundstückseigentümer bei der Wiedernutzbarmachung des Geländes der ehemaligen Bullenstallanlage Willershagen. Die zum Teil versiegelte Brache soll in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Das Gebiet ist durch einen 3 m breiten Betonplattenweg bereits erschlossen. Der Vorhabenträger möchte ein Wohnhaus mit Büro errichten und eine Mehrzweckhalle für seinen Solarbetrieb. In der Lagerhalle werden Materialien für den Stahlhochbau wie Verbrauchsmaterialien (Schrauben, Bleche, Kanteile) gelagert.

Für den Solarbau Aluminiumprofile und Verbindungsmaterial (Klemmen, Kabel). Größere Teile, die mit einem erhöhten und schweren Verkehrsaufkommen einhergehen, werden jedoch nicht stattfinden, da diese Materialien direkt auf die Baustellen geliefert werden. Die Mehrzweckhalle dient weiterhin seinem privaten Nutzen, zur Unterbringung von Geräten und Fahrzeugen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die vorgesehene Nutzung des Gebietes dargestellt.

Die bauliche Nutzung des Gebietes beschränkt sich auf den Ostteil, im Anschluss an den Siedlungszusammenhang Willershagen. Hier befanden sich auch die ehemaligen Stallgebäude. Die umgebenen Grünflächen mit ihrem Baumbestand bleiben erhalten und werden als private Grünflächen festgesetzt. Baumfällungen sind nicht erforderlich. Für das Gebiet ist die Errichtung einer Kleinkläranlage erforderlich, da es im Ortsteil Willershagen keine zentrale Abwasserbeseitigung gibt. Das Niederschlagswasser soll in dem vorhandenen Teich, wie es bereits im Bestand der Fall ist zwischengespeichert werden. Das Niederschlagswasser fließt über die Gräben in den Wallbach. Zusätzlich soll eine Zisterne das Regenwasser speichern und für eine Nutzung zur Verfügung stehen. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich eine Wiesenfläche im Eigentum des Vorhabenträgers. Ursprünglich war hier die Errichtung einer Solaranlage geplant (vgl. Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung). Von dieser Nutzung soll jedoch abgesehen werden, da sich der Netzanschluss in weiter Ferne befindet und das Projekt unwirtschaftlich wäre.

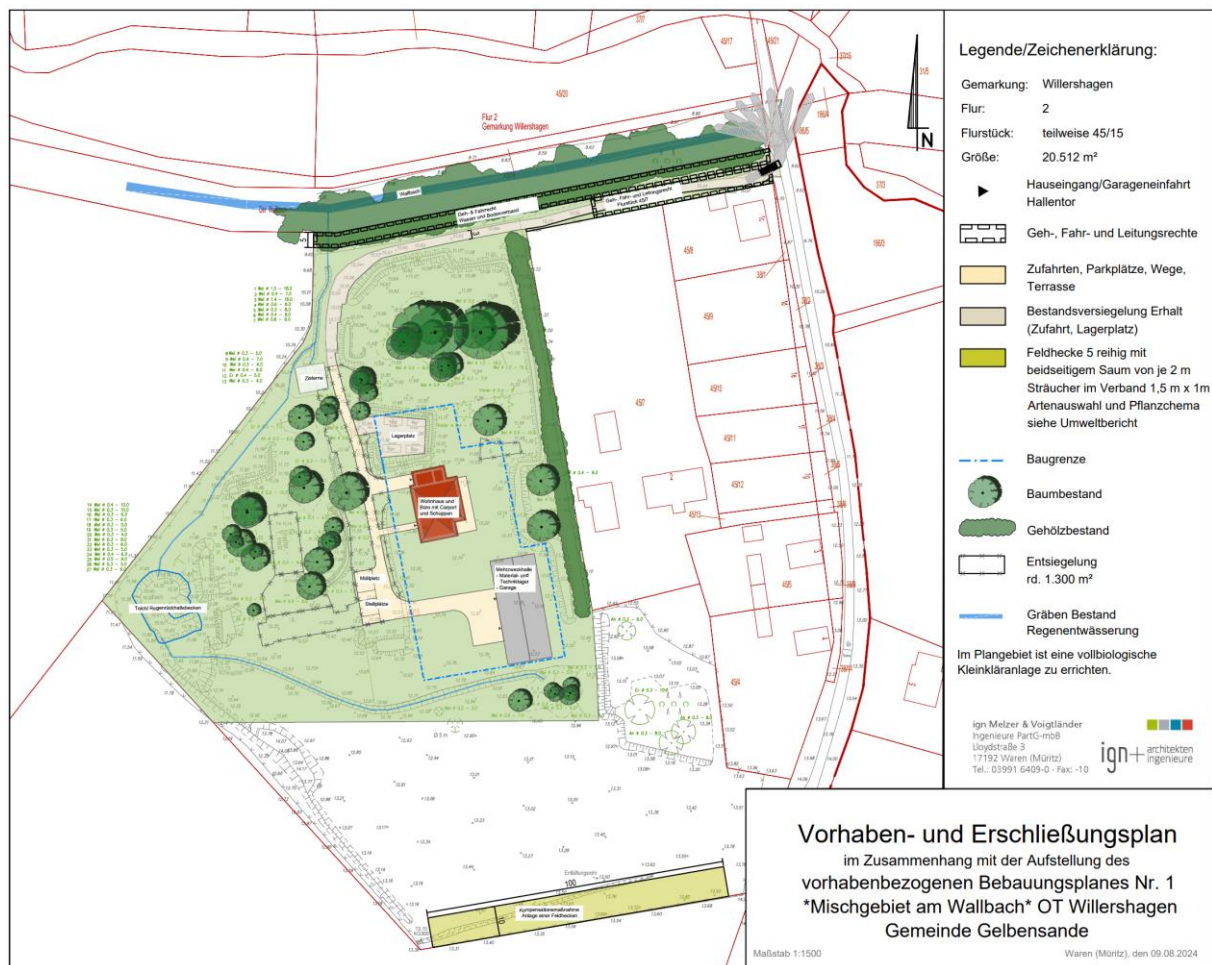


Abb. 7: Vorhaben- und Erschließungsplan; ign PartG-mbB

7. Inhalt der Satzung

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll als Mischgebiet nach § 6 BauNVO genutzt werden, um eine Wohnnutzung mit einer gewerblichen Nutzung zu kombinieren.

Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Büro und einer Mehrzweckhalle, die dem Gewerbebetrieb des Eigentümers dient als auch privat genutzt wird. Die Erschließung des Gebietes ist durch einen 3m breiten Betonplattenweg gesichert. Jedoch sind die Erschließungsstraßen in Willershagen nicht für ein größeres Verkehrsaufkommen ausgelegt. Die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO, die einen höheren Kundenverkehr erwarten lassen oder eine Frequentierung mit schweren Fahrzeugen erfordern werden ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen nicht zulässig.

7.2 Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 2 Wohneinheiten begrenzt, da die Gemeinde eine Wohnnutzung für den Vorhabenträger einschließlich seines Gewerbestandortes planungsrechtlich vorbereiten möchte. Es soll jedoch kein Wohngebiet entstehen.

Im Mischgebiet sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

7.3 Überbaubare Grundfläche

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine Grundfläche fest, diese ist aus den baulichen Anlagen sowie den Zufahrten, Stellplätzen und Lagerflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes abgeleitet. Eine weitere Erhöhung der Grundfläche durch die 50% Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig, da die überbaubare Fläche für Zufahrten und Nebenanlagen bereits in der Festsetzung der Grundfläche berücksichtigt wurde. Die Mischgebietsfläche ist im Bestand um rd. 2.000 m² bereits versiegelt. Durch Entsiegelungsmaßnahmen werden rd. 1.300 m² entsiegelt. Die Planung sieht ein Wohnhaus und eine Lagerhalle vor, einschließlich Wege, Zufahrten und Nebenanlagen, die ebenso rd. 2.000 m² Fläche versiegeln. Die versiegelten Flächen konzentrieren sich zukünftig im Wesentlichen auf das Baufeld. Die Grünbereiche werden durch die Entsiegelungsmaßnahmen aufgewertet, somit wird ein schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden und Fläche erreicht.

Es ist eine Grundfläche von maximal 2.000 m² zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

7.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen werden im Mischgebiet je nach Nutzungsart begrenzt. Für das Wohngebäude wird eine maximale Firsthöhe von 9 m über dem Gelände festgesetzt, damit fügt sich das Gebäude in den Ortscharakter von Willershagen ein. Die gewerblichen baulichen

Anlagen entsprechen äußerlich nicht dem Wohncharakter und können die Firsthöhe nochmal überschreiten, jedoch bis maximal 12m über dem Gelände. Damit ist die Nutzung der Mehrzweck-/ Lagerhalle erst möglich.

Die Höhe von Wohngebäuden darf die Firsthöhe von 9 m, gemessen über der Geländeoberkante, nicht überschreiten.

Für baulichen Anlagen mit gewerblicher Nutzung ist eine Firsthöhe von maximal 12 m, gemessen über der Geländeoberkante zulässig. Die Geländehöhen sind der Vermessungsgrundlage zu entnehmen. Die Angabe der Geländehöhen erfolgt über NHN im Bezugssystem DHHN 2016. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante der Attika.

7.5 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Mischgebiet in offener Bauweise gebaut werden soll. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt sich auf den Ostteil des Plangebietes, auf denen ehemals die Stallanlagen standen. Die umgebenen Gehölzstrukturen können somit erhalten werden.

7.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze unzulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

Diese textliche Festsetzung dient der Klarstellung und Ergänzung zur zeichnerischen Festsetzung des Baufeldes durch Baugrenzen.

7.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

Willershagen ist nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen, sodass auf dem Grundstück eine Kleinkläranlage für die häuslichen und gewerblichen Abwässer zu errichten ist. Die Planung erfolgt jedoch nach Satzungsbeschluss, sodass die Lage der Kläranlage noch nicht verortet werden kann. Daher wird folgende Festsetzung im Textteil getroffen:

Für die Abwasserbeseitigung der baulichen Anlagen ist eine vollbiologische Kleinkläranlage im Plangebiet zu errichten.

Die Errichtung der Kleinkläranlage ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sowie auf den Flächen der privaten Grünanlagen.

Vor Errichtung der Kleinkläranlage ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

7.8 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Der Bebauungsplan trägt durch Festsetzungen dazu bei, dass sich die bestehenden Verhältnisse zur Niederschlagsentwässerung nicht verschlechtern. Wesentlich ist die Festsetzung der Grundfläche, die nicht über das bestehende Maß der Versiegelung von 2000 m² hinaus geht. Im Sinne der §§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB werden Maßnahmen zum Umgang mit Regenwasser festgesetzt.

Die festgesetzte Fläche Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dient der Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser des Plangebietes in einem Regenrückhaltebecken. Das Niederschlagswasser ist durch geeignete technische Systeme (Regenrückhaltebecken, Rigolen und Zisternen) zwischenzuspeichern und gedrosselt an die Vorflut abzuleiten.

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

Ca. 1.300 m² werden im Plangebiet entsiegelt, dabei handelt es sich um Betonplatten und Schotterdecken. Um die neue Vollversiegelung der baulichen Maßnahmen auf das absolut notwendige zu reduzieren, wird eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen:

Anzulegende Stellplätze und Lagerflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig zu befestigen.

Damit kann die Einleitung in den Wallbach nochmals reduziert werden und zum Schutz des Bodens und Wassers beigetragen werden.

7.10 Mit Geh- Fahr- und Fahrrechten zu belastende Fläche

Die Zufahrtsstraße entlang des Wallbachs wird auch durch die Grundstückseigentümer des benachbarten Flurstücks 47/7 als Erschließungsstraße genutzt. Dieses Wege- und Leitungsrecht ist bereits gesichert und wird im Bebauungsplan übernommen.

Die Grundstückseigentümer des Flurstücks 47/7 erhalten für die festgesetzte Fläche GFL 1 ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht. Es dürfen keine Gehölzpflanzungen und Einzäunungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden.

Entlang des Wallbachs wird ein weiteres Wegerecht festgesetzt. Es umfasst von der Flurstücksgrenze aus eine Breite von 5 m und dient der Gewässerunterhaltung.

Der Wasser- und Bodenverband erhält für die Fläche "GFL 2" das Geh- und Fahrrecht für die Bewirtschaftung des Gewässers "Wallbach". Es dürfen keine Gehölzpflanzungen und Einzäunungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden.

7.11 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze liegt eine Gehölzhecke. Sie liegt teilweise im Plangebiet und teilweise auf dem Nachbargrundstück. Dieser Strauchhecke wird zum Erhalt festgesetzt. Der Grünstreifen hat eine Breite von 4 m.

7.12 Hinweise

Landschaftsschutzgebiet

Der Hinweis zum Landschaftsschutzgebiet dient der Klarstellung und Lesbarkeit der eingetragenen Schutzgebietsgrenze.

Das Landschaftsschutzgebiet "Rostocker Heide und Wallbach" befindet sich weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs. Die markierte Fläche ist von dem Landschaftsschutzgebiet ausgenommen.

Artenschutz

Mit einem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG ist bei Beachtung der nachfolgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen:

Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig auf der Fläche brütenden Feldlerchen, außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.07. Eine Abweichung von dieser Bauzeitenregelung ist nur dann möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 01.03. erfolgt und der vegetationslose Zustand bis zum Beginn regelmäßig stattfindender Erdbauarbeiten auf der betreffenden Fläche gehalten wird. Alternativ ist der Beginn der Baufeldfreimachung bzw. der Bauarbeiten auch innerhalb des oben genannten Zeitraums möglich, wenn maximal 7 Tage vor Beginn der Baufeldfreimachung/Bauarbeiten eine qualifizierte Fachkraft den Nachweis erbringt, dass keine Bodenbruten im betreffenden Bereich stattfinden. Eine entsprechende, von der Fachkraft zu erstellende und unterzeichnende Dokumentation ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vor Baufeldfreimachung/Baubeginn unaufgefordert zuzustellen.

Kompensationsmaßnahme

Im Umweltbericht wurde der Eingriff mit 1.925 m² Eingriffsflächenäquivalenten bilanziert und eine Kompensationsmaßnahme im räumlichen Zusammenhang beschrieben. Die Maßnahme

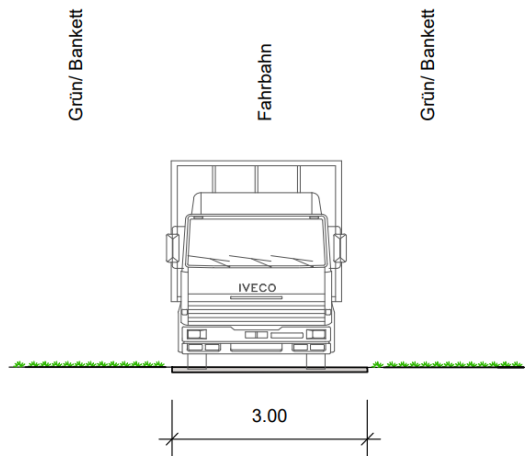


Abb. 9: Regelquerschnitt private Zufahrtsstraße.

Die Ausführung der Straße, samt der Kurvenradien ist auch für LKW und Feuerwehr ausgelegt, bereits zu Betriebszeiten der Bullenstallanlagen führen hier größere landwirtschaftliche Maschinen.

Die Privatstraße weist im Anschluss des Behnkenhäger Weges für rd. 60m Länge ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Grundstückseigentümer des benachbarten Flurstücks 47/7 auf. Damit erschließt die Straße insgesamt 2 Grundstücke, sodass mit einem sehr geringen und eingeschränkten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Ein Begegnungsfall ist durch Ausweichen auf die Grünflächen oder durch Warten zu gewährleisten. Hier ist gegenseitige Rücksichtnahme gefragt.

8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die ca. 170 m entfernte Bushaltestelle an der Dorfstraße an den ÖPNV angebunden. Die Fahrzeiten richten sich nach den Schülerverkehr. Im Nachbarort Gelbensande befindet sich in 1,5 km Entfernung ein Bahnhof.

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz und wird über den Warnow Wasser- und Abwasserverband (WWAV) sowie die Nordwasser GmbH gewährleistet. Für die wasserwirtschaftliche Erschließung - Teil Trinkwasser greift das Satzungsrecht des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes. Rechtzeitig vor Inbetriebnahme neu verlegter Trinkwasserleitungen ist die normgerechte Qualität von Wasser laut Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung sowie die Freigabe beim Gesundheitsamt zu beantragen.

8.2.2 Abwasser

Das Plangebiet (sowie die umgebende Ortslage) sind nicht an eine zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung hat somit über eine Kleinkläranlage zu erfolgen. Diese ist nach Vorgabe des Abwasserzweckverbandes Körkwitz auf dem Grundstück in das geplante Vorhaben miteinzuplanen und umzusetzen. Vor Errichtung der Kleinkläranlage ist bei der unteren Wasserbehörde eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Einer Einleitung des gereinigten Schmutzwassers in den Wallbach ist unzulässig. Zum Thema der Abwasserbeseitigung wurde eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Lage der Kleinkläranlage wird erst mit der konkreten Planung und weiteren behördlichen Abstimmung nach Satzungsbeschluss festgelegt.

8.2.3 Regenwasser

Angrenzend an das B-Plangebiet befindet sich das nach WRRL berichtspflichtige Gewässer "Wallbach". Für dieses Gewässer gilt das Verbesserungsgebot und das Verschlechterungsgebot. Des Weiteren ist bekannt, dass es aufgrund von Starkniederschlagsereignissen im "Wallbach" immer wieder zu Hochwasserereignissen kam. Das Niederschlagswasser im Plangebiet läuft über ein Grabensystem in den Wallbach, eine bestehende Teichanlage dient dem Regenrückhalt und ist mit dem Grabensystem verbunden. Die Planung sieht vor die bestehenden Verhältnisse nicht zu verschlechtern und Maßnahmen zu treffen die auf eine Verbesserung abzielen.

Dazu werden folgende Maßnahmen festgesetzt.

Verschlechterungsverbot:

Die maximal überbaubare Grundfläche wird mit 2.000 m² festgesetzt, dies entspricht der bestehenden Versiegelung im Gebiet. Durch Rückbaumaßnahmen von rd. 1.300m² wird das Potential für eine Neuversiegelung geschaffen.

Verbesserungsgebot:

- a) Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens in Text und Plan. Die Funktionsfähigkeit ist durch Pflegemaßnahmen zu gewährleisten, evtl. sind bauliche Maßnahmen für eine Erweiterung zu prüfen. Das Regenwasser wird zwischengespeichert und gedrosselt an den Wallbach abgegeben.
- b) Allgemeine Festsetzung zur Sicherung der bereits erfolgten Maßnahmen sowie zusätzlicher Maßnahmen. Das Niederschlagswasser ist durch geeignete technische Systeme (Regenrückhaltebecken, Rigolen und Zisternen) zwischenzuspeichern und gedrosselt an die Vorflut abzuleiten. In einer Zisterne wird das Regenwasser gespeichert und steht für die Bewässerung der Grünanlagen zur Verfügung (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan).

- c) Anzulegende Stellplätze und Lagerflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
(Verringerung der vorhandenen Vollversiegelung.)
- d) Die Maßnahmen aus dem gemeindlichen Hochwasserschutzkonzept werden gegenwärtig bearbeitet. Das Plangebiet wird dabei mitbetrachtet. Die Empfehlungen sind zu berücksichtigen.

8.2.4 Elektrische Energie

Willershagen wird von der E.ON Edis AG versorgt. Die Grundstücke werden an das vorhandene Netz angeschlossen.

8.2.5 Gas

Neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft eine Hochdruckgasleitung. Die Versorgung mit Gas erfolgt über die E.ON Edis AG. Der Anschluss an die Gasversorgung ist möglich.

8.2.6 Telekommunikation

Das Gebiet kann an das bestehende Netz von Telekommunikationslinien angeschlossen werden.

8.2.7 Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall des Gebietes wird entsprechend der Satzung des Landkreises Rostock getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

8.3 Brandschutz

Die Gemeinde Gelbensande verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserentnahmestelle befindet sich unmittelbar angrenzend am Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Sie liegt am Wallbach im Bereich der Brücke.

8.4 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der

Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

8.5 Altlasten/ Kampfmittel und Bodenschutz

Das überplante Gebiet war zumindest teilweise als Bullenstall Willershagen im Altlasten Kataster mit der Kennziffer 72-032-010 erfasst. Dort wurde ca. 1965 eine Stallanlage einschl. aller Nebenanlagen betrieben und nach der Wende abgerissen. Im Jahr 2000 fanden Untersuchungen der Fläche statt, die den Altlastenverdacht nicht bestätigen konnten.



Abb. 10: Orthophoto 1991 (Quelle: gaia.mv, 15.03.2024)

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Gegen die Verwendung von Ersatzfüllstoffen aus zugelassenen Kiesgruben gibt es keine Einwände. Werden Materialien von ortsfremden Baustellen oder Flächen zur Verfüllung verwendet, ist die Schadstofffreiheit durch ein Untersuchungsattest eines zugelassenen Umweltlabors nachzuweisen. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben

die nach § 7 BBodSchG Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 16.07.2021 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord umgehend anzuzeigen. Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung 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 LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

8.6 Immissionen

Durch die Errichtung und den Rückbau von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt. Durch die zukünftige Nutzung als Wohnstandort mit einer gewerblich genutzten Lagerhalle sind keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Immissionen auf dem Grundstück oder durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

Abhängig von der Art der Nutzung der geplanten gewerblichen Halle ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten zu führen.

Die beabsichtigte Nutzung legt jedoch nahe, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind und die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Es handelt sich um kein Produzierendes Gewerbe, auch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen ist nicht zu rechnen. In der Lagerhalle werden Materialien für den Stahlhochbau wie Verbrauchsmaterialien (Schrauben,

Bleche, Kantteile) gelagert. Für den Solarbau Aluminiumprofile und Verbindungsmaterial (Klemmen, Kabel). Größere Teile, die mit einem erhöhten und schweren Verkehrsaufkommen einhergehen, werden jedoch nicht stattfinden, da diese Materialien direkt auf die Baustellen geliefert werden. Die Mehrzweckhalle dient weiterhin dem privaten Nutzen, zur Unterbringung von Geräten und Fahrzeugen.

8.7 Klimaschutz/ Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Das Plangebiet liegt am Rand von Willershagen und ist von einzelnen Bauten sowie Äckern umgeben, das Plangebiet zum Teil versiegelt. Durch die geringe Größe des Plangebietes ist es für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Durch die Errichtung von Baukörpern wird sich das örtliche Kleinklima minimal verändern. Dennoch sind die Auswirkungen des Vorhabens sehr gering.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche wird der Gesamtumfang der Versiegelung im Vergleich zur Bestandsituation nicht verändert. Etwa 1.300 m² werden entsiegelt. Dies entspricht in etwa den Umfang der neuen Versiegelung. Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Fläche und Boden wird Rechnung getragen. Die Bebauung wird nicht innerhalb der wertvolleren Grünräume entstehen, sondern beschränkt sich auf bereits versiegelten Raum und die Fläche der ehemaligen Stallanlagen. In den randlichen Grünbereichen werden Entsiegelungen vorgenommen und die Gehölze und Grünflächen geschützt. Da keine guten Versickerungsbedingungen gegeben sind, werden Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser aufgenommen, die auf Rückhalt, Verdunstung und Drosselung sowie Regenwassernutzung abzielen. Für Stellflächen und Lagerplätze werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Durch diese Maßnahmen wird das Regenwasser, trotz widriger Bedingungen dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

8.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

• Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

• Nationalparke

Nationalparks sind nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Das Plangebiet stellt eine Exklave innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Rostocker Heide und Wallbach dar. Das Plangebiet liegt somit außerhalb des Schutzgebietes während der Siedlungsbereich Willershagen noch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Die Ausgliederung dieses kleinen Gebietes liegt in der ehemaligen Nutzung der Bullenstallanlage Willershagen begründet. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind durch das kleinräumige Vorhaben nicht ersichtlich. Das brachliegende Gebiet wird wiedernutzbar gemacht und liegt im direkten Siedlungsanschluss.

- **Biosphärenreservate**

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

- **Naturparke**

Naturparke sind nicht betroffen.

- **Naturdenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach den Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie bezüglich der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte liegen folgende gesetzlich geschützten Biotope im Umkreis bis zu 300 m:

DBR05060 Bach; verbuscht; Weide

Das Biotop verläuft unmittelbar an der nördlichen Grenze des Plangebiets. Ein Abstand zur Bebauung wird eingehalten und es ist keine Einleitung von Wasser vorgesehen, sodass sich die Auswirkungen geringhalten.

DBR05053 Baumgruppe

Das Biotop befindet sich nordwestlich in größerer Entfernung. Durch den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

DBR05059 permanentes Kleingewässer; Hochstaudenflur

Das Biotop befindet sich östlich des Plangebiets. Durch die dazwischenliegende Bebauung mit puffernder Wirkung ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

DBR05050 permanentes Kleingewässer

Das Biotop liegt südlich des Plangebiets innerhalb einer Ackerfläche. Durch die Grünfläche im Süden des Bebauungsplans sowie den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

DBR05051 permanentes Kleingewässer

Das Biotop liegt südlich des Plangebiets innerhalb einer Ackerfläche. Durch die Grünfläche im Süden des Bebauungsplans sowie den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

DBR05049 permanentes Kleingewässer; Gehölz; beschattet

Das Biotop liegt südlich des Plangebiets innerhalb einer Ackerfläche. Durch die Grünfläche im Süden des Bebauungsplans sowie den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

DBR05048 temporäres Kleingewässer; Gehölz

Das Biotop liegt westlich des Plangebiets innerhalb einer Ackerfläche. Durch den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Gewässerschutzstreifens.

- Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV gesondert bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für die Errichtung von Erdwärmesondeanlagen ist gemäß § 8 Abs.1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Über die Genehmigungsfähigkeit wird nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden.
- Im Rahmender Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
- Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

- **Trinkwasserschutz**

Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Es sind keine Natura 2000 Gebiete betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Ob gesetzlich geschützte Bäume betroffen sind, wird im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages geprüft.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Im Geltungsbereich sind keine Waldstücke vorhanden.

- **Geschützte Arten**

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs.1 BNatSchG, Absatz 5 (Satz 1 bis 5) mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie zur Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 23 NatSchAG M-V ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens. Dabei werden die Verbotstatbestände für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie für alle europäischen Vogelarten ermittelt. Der Artenschutzfachbeitrag ist Anlage des Bebauungsplanes. Hierzu erfolgten vom März bis Juli 2022 avifaunistische Kartierungen zum Brutvogelgeschehen sowie eine Biotopaufnahme. Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz eher untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage durchgeführten Brutvogelkartierungen und Geländeerfassungen ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen:

Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig auf der Fläche brütenden Feldlerchen, außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.07. Eine Abweichung von dieser Bauzeitenregelung ist nur dann möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 01.03. erfolgt und der vegetationslose Zustand bis zum Beginn regelmäßig stattfindender Erdbauarbeiten auf der betreffenden Fläche gehalten wird. Alternativ ist der Beginn der Baufeldfreimachung bzw. der Bauarbeiten auch innerhalb des oben genannten Zeitraums möglich, wenn maximal 7 Tage vor Beginn der Baufeldfreimachung/Bauarbeiten eine qualifizierte Fachkraft den Nachweis erbringt, dass keine Bodenbruten im betreffenden Bereich stattfinden. Eine entsprechende, von der Fachkraft zu erstellende und unterzeichnende Dokumentation ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vor Baufeldfreimachung/Baubeginn unaufgefordert zuzustellen.

9. Durchführung der Maßnahme

Der Grundstückseigentümer ist eine Privatperson. Er möchte ein Wohnhaus und eine Mehrzweckhalle errichten. Die Gemeinde Gelbensande schließt mit dem Grundstückseigentümer einen Durchführungsvertrag. Der Durchführungsvertrag regelt im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan die Zulässigkeit der beabsichtigten Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Durchführungsvertrag wird der Gegenstand des Planverfahrens festgehalten. Dabei werden die Flurstücke und die Eigentumsverhältnisse dargestellt. Die Bestandteile des Vertrages werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, inklusive Planzeichnung, Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Das Vorhaben wird, gemäß dem Sachstand der Planung, beschrieben. Die Durchführungsverpflichtung wird für den Vorhabenträger festgesetzt. Bezüglich der Erschließung werden die Maßnahmen zu Lasten des Vorhabenträgers erläutert und die Verpflichtungen zum Erhalt und der Pflege der relevanten Schutzgüter entsprechend der jeweiligen Verantwortlichkeit festgesetzt. Die Kompensationsverpflichtung wird aufgenommen und beschrieben. Weiterhin wird die Verkehrssicherungspflicht und der Umgang mit Rechtsnachfolgern festgesetzt sowie eine Wettbewerbsklausel zur Sicherung des Vorhabens und Schlussbestimmungen zur Umsetzung des Vertrages festgehalten.

10. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen und eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gem. Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Planbegründung. In den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 1 *Mischgebiet am Wallbach* ist der Umweltbericht als Teil der Begründung, jedoch als Dokument gesondert, in der Anlage 2 Umweltbericht enthalten.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.

Gelbensande,

Bürgermeister Labitzke