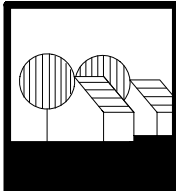
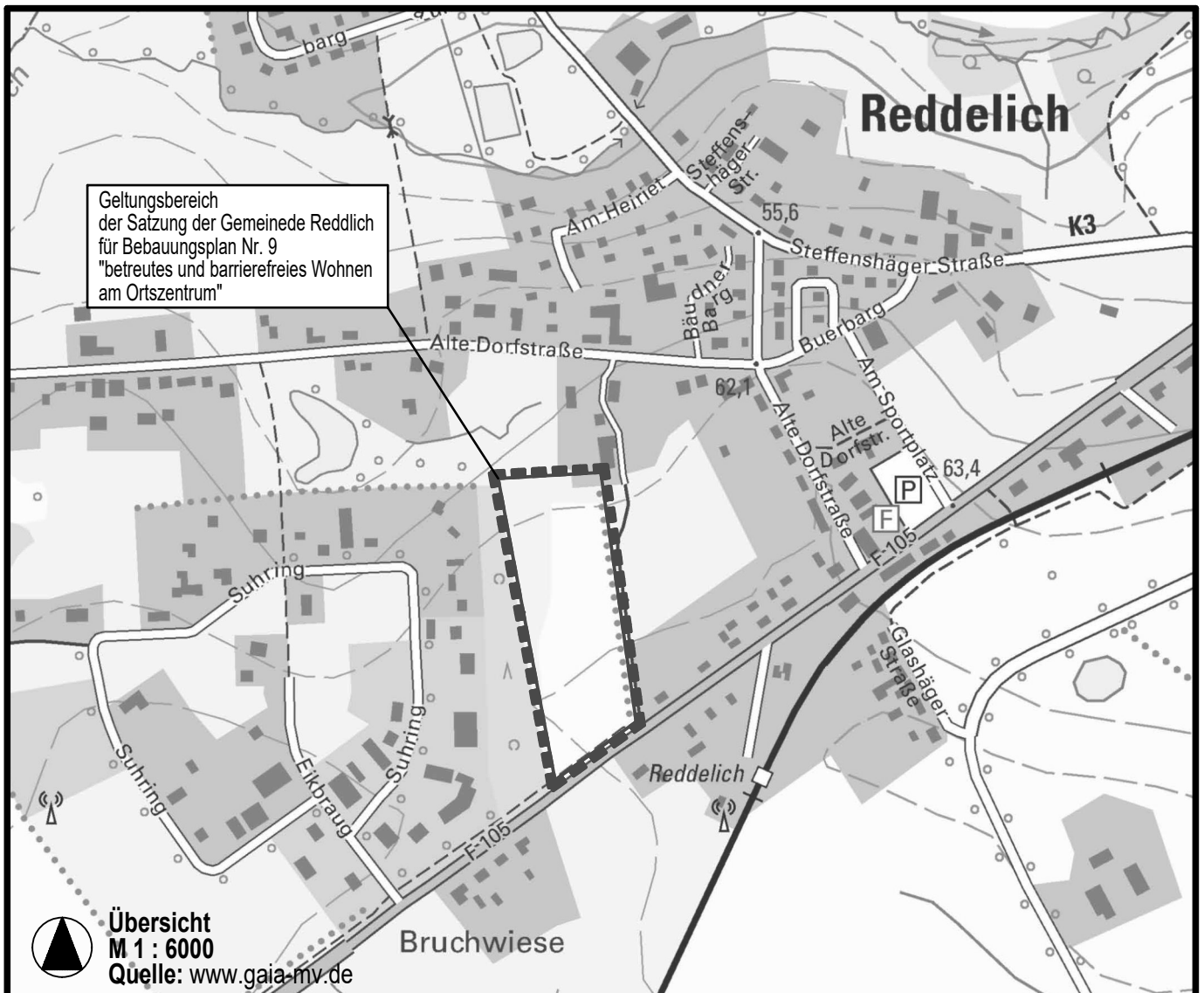


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 DER GEMEINDE REDDELICH

"BETREUTES UND BARRIEREFREIES WOHNEN AM ORTSTZENTRUM"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: Dezember 2023

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

Satzung über den Bebauungsplan Nr. Nr. 9 „Betreutes und barrierefreies Wohnen am Ortszentrum“ der Gemeinde Reddelich

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1 Städtebaulicher Teil	3
1. Planungsanlass, Planungserfordernis	3
2. Allgemeines	3
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.2 Plangrundlage	4
2.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen	5
3. Verfahren	5
3.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren § 13a BauGB	5
3.2 Verfahrensablauf	7
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	7
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm/	7
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	8
4.3 Bevölkerungsentwicklung	10
4.4 Flächennutzungsplan	11
5. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung	12
5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	12
5.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
5.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	14
5.4 Erschließung	16
5.5 Ver- und Entsorgung	16
5.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	17
6. Planungsziele und Planungsalternativen	17
6.1 Planungsziele	17
6.2 Städtebauliches Konzept	17
6.3 Planungsalternativen	19
7. Inhalte des Bebauungsplanes	19
7.1 Art der baulichen Nutzung	19
7.2 Maß der baulichen Nutzung	20
7.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	21

7.4	Verkehrsflächen	22
7.5	Grünflächen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
7.6	Aufschiebend bedingtes Baurecht	23
7.7	Örtliche Bauvorschriften	23
7.8	Flächenbilanz	24
8.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	24
8.1	Nachrichtliche Übernahmen	24
8.1.1	Bau- und Bodendenkmale	24
8.2	Hinweise ohne Normcharakter	25
8.2.1	Bodenschutz	25
8.2.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	25
8.2.3	Munitionsfunde	25
8.2.4	Artenschutzrechtliche Belange	26
9.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	26
9.1	Städtebauliche Auswirkungen	26
9.2	Bevölkerungsentwicklung, soziale Infrastruktur	26
9.3	Immissionsschutz	26
9.4	Auswirkungen auf die Umwelt	31
9.5	Kosten	33
TEIL 2	Ausfertigung	34
1.	Beschluss über die Begründung	34
2.	Arbeitsvermerke	34

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass, Planungserfordernis

Die Gemeinde Reddelich hat am 28.06.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Betreutes und barrierefreies Wohnen am Ortszentrum“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gefasst.

Die Grundlage für die Entwicklung des Standortes bildet das städtebauliche Gesamtkonzept für den Standort. Neben der Entwicklung eines Standortes für betreutes Wohnen besteht die gemeindliche Zielsetzung in der Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) an der B105. Hierbei handelt es sich um einen zentral gelegen Standort innerhalb Gemeinde. Das städtebauliche Ziel besteht im Weiteren in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen im Segment des Mietwohnungsbaus und hier für den vordringlichen Bedarf im Rahmen des betreuten Wohnens. Damit soll der Bedarf an Wohnungen für das betreute Wohnen für die Gemeinde gesichert werden. Eine Verbindung mit zusätzlichen Angeboten der Pflege und Betreuung sind denkbar und können berücksichtigt werden. Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, mit diesen Einrichtungen die Bevölkerungsentwicklung stabil zu halten. Die Entwicklung des Wohnens in dem sich anschließenden Bereich wird zunächst nachrangig gesehen und ist auf die lang- und mittelfristige Entwicklung der Gemeinde ausgerichtet. Die Wohnbauflächenentwicklung wird auf den Hauptort der Gemeinde gelegt.

Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage innerhalb der bebauten Ortslage geeignet, die Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu erfüllen. Maßgeblich hierfür ist eine gute verkehrliche Anbindung an den ÖPNV (Bahnhof Reddelich und Busverbindungen) sowie die Lage auf der Siedlungsachse Rostock – Bad Doberan.

Bisher liegt für das Gebiet kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Da das Plangebiet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Reddelich befindet, jedoch bisher nicht für Siedlungszwecke in Anspruch genommen wird ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Allgemeines

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Reddelich. Westlich an das Plangebiet grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 an, der bereits in weiten Teilen realisiert wurde. Südlich befindet sich die Bundesstraße 105. Östlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung mit Ausrichtung zu B 105 und zur Straße „Am Sportplatz“ mit dazwischenliegender Wiesenfläche. Nördlich angrenzend besteht ebenso Planungsrecht über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 befindet sich nördlich der Bundesstraße 105 und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: durch die 105,
- im Westen: durch Ausgleichsflächen des Gewerbegebietes,
- im Norden: durch rückwärtige Grundstücksflächen der Grundstücke „Alte Dorfstraße“, Grün- und Ausgleichsflächen,
- im Osten: durch rückwärtige Freiflächen des Grundstücks „Alte Dorfstraße 17“ und durch das Grundstück mit Haus-Nr. 34 an der B105.



Abb. 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9
Quelle: ALKIS 2010/02, © GeoBasis-DE/M-V 2021

Die Größe des Plangebietes umfasst rund 2,2 ha und beinhaltet das gemeindliche Flurstück 85/25 der Flur 1 Gemarkung Reddelich.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage des Bebauungsplanes Nr. 10 dient der amtliche Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Hansch & Bernau mit Stand vom 08.06.2022, Lagebezug ETRS 89 und Höhenbezug DHHN 2016.

2.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan Nr. 10 9 „Betreutes und barrierefreies Wohnen am Ortszentrum“ liegen folgende wesentliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.221).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S.2240)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

3. Verfahren

3.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren § 13a BauGB

Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 erfolgt in Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt befindet sich innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur der Gemeinde Reddelich und soll als andere Maßnahme der Innenentwicklung einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Es handelt sich um eine verinselte landwirtschaftliche Fläche. Die Gemeinde berücksichtigt hierbei die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten. Die Fläche ist umgeben von bebauten Siedlungsbereichen, westlich befindet sich vorhandene gewerbliche Bebauung mit einer umsäumenden Grünstruktur. Östlich der Fläche befindet sich Wohnbebauung in ortstypischer Bebauungsstruktur. Mit der Weiterführung der Bebauung werden die vorgeprägten Siedlungsstrukturen aufgenommen, vervollständigt und geschlossen. Maßgeblich für die Entscheidung der Gemeinde ist, dass von einer Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der bebauten Ortslage abgesehen werden kann. Durch das Hineinreichen des LSG „Kühlung“ in den Siedlungsbereich werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde in Teilen des Gemeindegebietes ohnehin beschränkt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,2 ha. Die Baugebietsfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO beträgt ca. 3.125 m², zusätzlich werden die notwendigen Stellplätze für das Gebiet mit einer Fläche von 1.649 m² berücksichtigt. Damit liegt der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden kann in jedem Fall unter dem Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Der Bebauungsplan kann gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht berücksichtigen. Die Erfüllung der weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden nachfolgend dargelegt. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Bundesrecht oder nach Landesrecht bedürfen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten).

In der direkten und näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich nordwestlich in ca. 2,5 km Entfernung zum Plangebiet. Es handelt sich um das GGB „Kühlung“ (DE 1836-302). Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der innerörtlichen Siedlungslage sind keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten. Durch die angestrebten Wohnnutzungen sowie der Errichtung einer Kindertagesstätte bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) genannten Schutzgüter.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Plangebiet liegt außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen; der Standort berührt keine Achtungs- oder Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz. Damit ist nicht abzusehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB vollständig vorliegen. Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden im Rahmen der Abwägung in die Planung eingestellt.

3.2 **Verfahrensablauf**

Die Gemeinde Reddelich hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 in ihrer Sitzung am 28.06.2021 gefasst.

Die Planungsanzeige wurde am 01.11.2021 gestellt. Für die angezeigte Bauleitplanung liegen sie Stellungnahmen des Amtes für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock vom 24.11.2021 und die landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 13.12.2021 vor. Die Stellungnahmen waren maßgeblich für die Erarbeitung der Unterlagen zum Vorentwurf.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reddelich hat in ihrer Sitzung am 13.03.2023 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 gebilligt und zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Die weiteren Verfahrensschritte werden entsprechend ergänzt.

4. **Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

4.1 **Landesraumentwicklungsprogramm/**

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele **(Z)** der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze **(G)** sind im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Gemeinde Reddelich gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Das LEP Programmsatz 3.3.3 (1) **(Z)** legt die räumliche Abgrenzung des Stadt-Umland-Raumes Rostock in der Grundkarte der räumlichen Ordnung fest. Die Gemeinde Reddelich gehört nicht zu den einbezogenen Umlandgemeinden des SUR Rostock.

Die Gemeinde Reddelich ist dem Mittelzentrum Bad Doberan zugeordnet und liegt in einem ländlichen Raum. Ländliche Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden und der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen, LEP-Programmsatz 3.3.1 (2) (G).

Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß LEP Programmsatz 4.2 (1) **(Z)** unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentrale Orten zu konzentrieren. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken LEP Programmsatz 4.2.(2) **(Z)**.

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf zentrale

Orte gemäß den Programmsätze 4.1 (1) (G) und 4.1 (2) (G) konzentriert werden. Der Innenentwicklung ist der Vorrang einzuräumen. In den Gemeinden sind gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden, LEP-Programmsatz 4.1 (6) **(Z)**.

Die Gemeinde Reddelich ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion und somit ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf zu beschränken. Die örtlichen und infrastrukturellen Besonderheiten und Nachfragen sind hier bei der geplanten Siedlungsentwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen. Die Gemeinde nimmt hierzu Flächen innerhalb der bebauten Ortslage an der Siedlungsachse Rostock – Bad Doberan in Anspruch.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R LVO M-V vom 22. August 2011) und der Fortschreibung des Kapitels 3.1.2 – Stadt-Umland-Raum des Raumentwicklungsprogrammes Region Rostock vom Dezember 2019 ausgeformt. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Planung von Bedeutung.

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für das Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft gemäß Programmsatz 3.1.4 (1) (G) und ein Tourismusentwicklungsraum gemäß Programmsatz 3.1.3 (1) / (4) (G) dar. Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden, Programmsatz 4.1.(1) (G). In Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen gemäß Programmsatz 4.1.(2) **(Z)** nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig.

Das Oberzentrum Rostock bildet zusammen mit den dazugehörigen Umlandgemeinden nach Programmsatz 3.3.3 (1) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern den Stadt-Umland-Raum Rostock. (Programmsatz 3.1.2 (1) **(Z)**). Die Gemeinde Reddelich ist nicht als zentraler Ort definiert und befindet sich nicht im festgelegten Stadt-Umland-Raum Rostock.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen, Programmsatz 4.1 (3) **(Z)**.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne wurden vollständig realisiert. Es bestehen noch bauliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der rechtsverbindlichen Ergänzungssatzung. Hier kann die Gemeinde auf 8 Baugrundstücke verweisen. Dabei stehen im Teilbereich 1 maximal vier Baugrundstücke für den individuellen Eigenheimbau zu Verfügung. Im Teilbereich 2 stehen ebenso maximal 4 Baugrundstücke zur Verfügung, die nicht zwingend und ausschließlich für eine Wohnnutzung vorgesehen sind. Die Ergänzungsfläche im Teilbereich 2 ist nicht vollumfänglich geeignet

Wohnnutzungen zu realisieren, sondern es wird von der Realisierung einer gemischten Nutzungsstruktur ausgegangen.

Zusätzliche Nachverdichtungsmöglichkeiten sind in der Gemeinde begrenzt. Eine bauliche Entwicklung auf der südlichen Seite der Bundesstraße 105 ist keine Zielsetzung der Gemeinde, da die Bundesstraße als trennendes Element wirkt und die wesentliche Bebauung der Ortslage nördlich der Bundesstraße 105 vorhanden ist. Hier sieht die Gemeinde dann die ihre hauptsächlichen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auch für Wohnnutzungen. Limitierend für die Entwicklung einer Wohnbebauung südlich der Bundesstraße ist die dort verlaufende Bahnstrecke Rostock-Wismar im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Wohnbebauung und die Überlagerung von Siedlungsflächen mit dem Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Überschreitung der raumordnerischen Zielsetzung der Eigenbedarfsregelung der Gemeinde Reddelich. Als Eigenbedarf wird eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3 % definiert. Dieses pauschal festgelegte Maß ist aus Sicht der Gemeinde für die vorliegende Planung nicht anwendbar. Dies begründet die Gemeinde mit dem steigenden Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen teilweise mit Betreuungsangeboten für die ortsansässige Bevölkerung. Es handelt sich nicht um die Ausweisung eines Eigenheimstandortes, sondern um einen Standort für seniorengerechte Mietwohnungen in verdichteter Bauweise. Die Gemeinde Reddelich hat ihre Entwicklung überprüft und den Bestand an Wohnungen bewertet. Danach fehlt es an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Hier besteht Nachhole- und Anpassungsbedarf. Somit wäre mit einer Zunahme des Wohnungsbestandes über 3% zu rechnen. Die über den zulässigen Bedarf benötigten Wohnungen begründen sich entgegen dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang mit einem stetigen Bevölkerungswachstum in der Gemeinde.

Eine Auswertung der Altersstrukturen ergab, dass die Senioren/innen und die hochbetagten Senioren/innen einen Anteil von ca. 20% der Bevölkerung der Gemeinde einnehmen und es die Aufgabe der Gemeinde ist, hierfür den notwendigen Wohnraum mit Betreuungsangeboten zu schaffen, damit eine Abwanderung in die umliegenden Grund- und Mittelzentren mit verfügbaren barrierefreien Wohnungen und den zusätzlichen Betreuungsangeboten nicht erfolgt. Ziel der Planung ist es, dass diese Bevölkerungsgruppe in der Gemeinde verbleiben kann und damit die sozialen Kontakte und eine Einbindung in die verschiedenen Vereine erhalten bleiben.

Mit der Planung ist weiterhin beabsichtigt einen neuen und notwendigen Standort für die Errichtung einer Kindertagesstätte vorzubereiten. Auch diese Notwendigkeit begründet sich in dem stetigen Bevölkerungszuwachs und dem daraus resultierenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen.

Die Gemeinde Reddelich hat die Gründe der vorliegenden Planung, basierend auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept, welches als Gesamtplanung in einem Planverfahren abgeschlossen werden soll, dargelegt. Eine schrittweise und an dem Bedarf orientierte Entwicklung des betreuten und barrierefreien Mietwohnungsbaus ist Zielsetzung der Gemeinde und kann über ein bedingtes Baurecht gesichert werden. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird die Planung der Gemeinde dahingehend positiv bewertet, dass

die Gemeinde Planungen im Bereich des betreuten und barrierefreien Mietwohnungsbaus verfolgt.¹²

4.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Reddelich verzeichnet über Jahre von 1990 bis 2022 einen Einwohnerzuwachs, der sich im Laufe der Jahre deutlich verlangsamt hat. Es ist kein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Reddelich weicht von der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde ab.

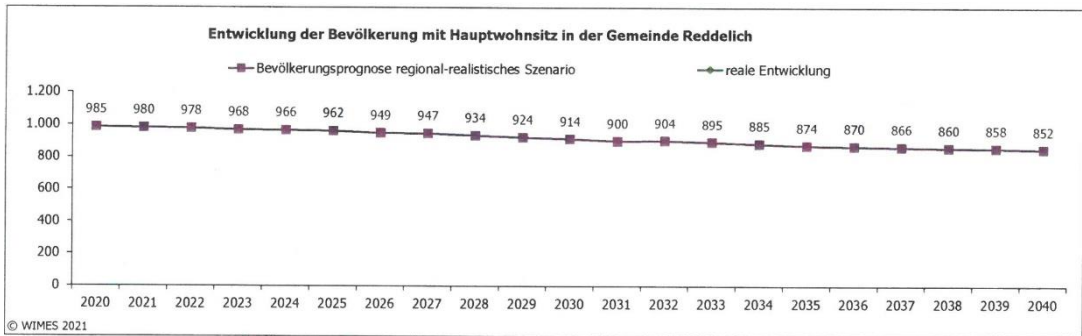


Abb. 2: Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Reddelich Quelle: Amt Bad Doberan Land, E-Mail vom 31.01.2022

Durch die Nutzung und Bebauung von Baulücken in der bebauten Ortslage ist die Einwohnerzahl in den letzten Jahren geringfügig kontinuierlich gestiegen. Somit besteht auch ein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen.

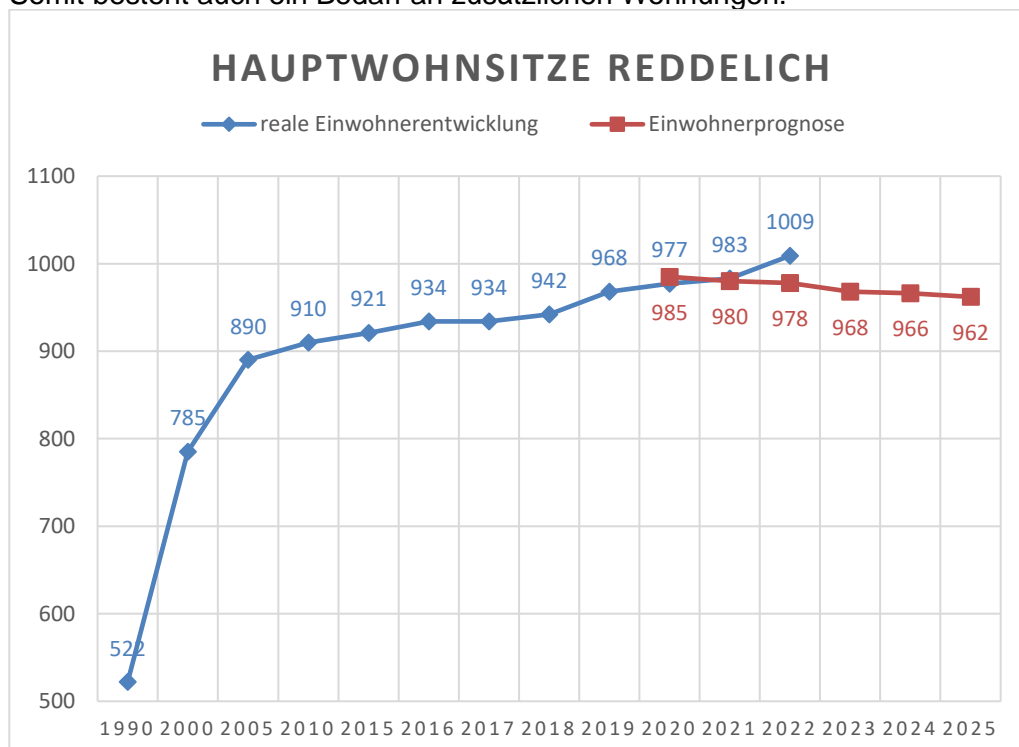


Abb. 3: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Reddelich (blau), Einwohnerprognose Amt für Kreisentwicklung (braun)

¹ Stellungnahme Landkreis Rostock zur Planungsanzeige der Gemeinde vom 24.11.2021

² Landesplanerische Stellungnahme zur Planungsanzeige der Gemeinde vom 13.12.2021

Mit zunehmender Zahl der Einwohner und bei abnehmender Haushaltsgröße sowie zunehmender Wohnungsgröße ergibt sich schon der Bedarf, weiteren Wohnraum zu schaffen, um die Eigenversorgung abzusichern. Mit dieser Entwicklung ist zudem die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte zur Absicherung der Wohnfolgebedarfe geplant.

Die Darstellung der Einwohnerentwicklung der Gemeinde Reddelich basiert auf den statistischen Berichten – Statistisches Amt M-V, Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in M-V A/I/A123. Diese positiv Einwohnerentwicklung soll mit der Planung unterstützt werden und dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang soll entgegengewirkt werden, indem insbesondere für die älteren Einwohner (Senioren und Seniorinnen) eine Wohnnutzung mit Betreuungsangeboten angeboten werden kann. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung der 65- bis 80-Jährigen und der über 80-Jährigen ist mit einem Anstieg der Bevölkerung in diesen Altersgruppen zu rechnen. Aufgrund des zunehmenden Alters der Einwohner sind aus Sicht der Gemeinde Reddelich die Anforderungen an die Daseinsvorsorge und die damit verbundenen sozialen Verpflichtungen gestiegen.

Die Sicherung eines selbstbestimmten Lebens im Alter durch die Schaffung von behinderten- und seniorengerechtem Wohnraum in der Gemeinde ist für die Gemeinde Reddelich eine wichtige Aufgabe. Damit soll ein Wegzug von Einwohnern und Einwohnerinnen dieser Bevölkerungsgruppe aus der Gemeinde in Orte, in denen die entsprechenden Wohnformen mit Betreuungsangeboten bestehen, verhindert werden und so maßgeblich dem Verlust des sozialen Umfeldes der Senioren/innen entgegengewirkt werden. Darüber hinaus spielen auch das generationsübergreifende Wohnen und die Pflege von Angehörigen in den eigenen Wohnräumen eine zunehmende Rolle. Die außerordentlich stark ausgeprägten Nachbarschaften und sozialen Bezüge innerhalb der Gemeinde bedürfen der Sicherung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen. Mit zunehmendem Alter ist auch ein Ortswechsel bzw. Wohnungswechsel durchaus verbunden. Die vorliegende Planung ist gut geeignet ältere und auch sozial schwächere Menschen durch bezahlbaren und seniorengerechten, barrierefreien Wohnraum in der Gemeinde zu halten. Die Gemeinde möchte ihre Einwohner auch im Alter behalten und die Menschen möchten ebenso in der Gemeinde ihren Lebensabend verbringen. Entscheidend sind hierbei die vorhandenen sozialen Kontakte.

Im Zusammenhang mit der Bereitstellung von seniorengerechten und barrierefreien Mietwohnungen würde eine Nachnutzung von bisher mit Einzel- oder Doppelhäusern bebauten Grundstücken durch jüngere Einwohner erfolgen können. Somit wäre auch eine Verjüngung der Bevölkerung im Ort und in der Gemeinde gegeben. In gleichem Zuge würden sich durchaus positive Aspekte in Bezug auf die Einwohnerstruktur, Haushaltsstruktur und Haushaltsgröße ergeben.

4.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Reddelich verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Der Bebauungsplan ist geeignet und ausreichend die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

5. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt sich als verinselte landwirtschaftliche Fläche dar. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine alte Gebäudefläche, welche als Lagerplatz für Holz genutzt wird. Im Süden wird das Plangebiet durch die Bundesstraße 105 mit einem straßenbegleitenden Geh- und Radweg begrenzt. Im Osten verläuft eine Strauchhecke, welche das Plangebiet von dem angrenzenden Mischgebiet aus Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen trennt.

Nördlich wird das Plangebiet durch Siedlungsgehölze mit anschließender Wohnbebauung begrenzt. Die Fläche ist bereits planungsrechtlich innerhalb der rechtsverbindlichen Ergänzungssatzung für den Bereich südlich der Dorfstraße als private Grünfläche geregelt. An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft als Trennung zu dem angrenzenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 2) eine Baumhecke aus überwiegend heimischen Baumarten. Innerhalb der Baumhecke verläuft teilweise ein unversiegelter Wirtschaftsweg. Die Anlage dieser Baumhecke wurde als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzt.

Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerland (ACL – Lehm- bzw. Tonacker) genutzt und ist im Feldblockkataster als Acker geführt. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine alte Gebäudefläche (OBD - Brachfläche der Dorfgebiete), welche als Lagerplatz für Holz genutzt wird. Der Weg (OVU - Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt), welcher von Norden zu dem Lagerplatz führt, ist unversiegelt. Er verläuft über eine gemähte Rasenfläche, welche als (PER - Artenarmer Zierrasen) kartiert wurde. Im Süden wird der Lageplatz von Ruderalen Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) umsäumt. Im nördlichen Teil befinden sich Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX). Die Gehölze bestehen aus einer Saalweide, Ahorn- und Kirschbäumen.

An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine weiteres Feldgehölz (BHB – Baumhecke). Die Baumhecke besteht im nördlichen Teil aus Kirschbäumen, an welche sich im Süden Pappeln anschließen. Im südlichen Teil sind überwiegend Schlehe, Hopfen und Hasel Bestandteil der Hecke. Innerhalb der im Westen verlaufenden Hecke verläuft ein unversiegelter Weg (OVU - Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt).

Nördlich des Plangebietes befinden sich Siedlungsgehölze (PWX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten) und Wohnbebauung (OEL - Lockeres Einzelhausgebiet) mit angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (ODS - Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage) und Flächen (GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten).

Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 105 (OVB). Im Südwesten schließt sich weitere Wohnbebauung an (OEL - Lockeres Einzelhausgebiet).

Im Osten verläuft eine Strauchhecke (BHF), welche das Plangebiet von dem angrenzenden Mischgebiet aus Wohnbebauung (OER - Verdichtetes Einzel- und Reihenshausgebiet) und Gewerbe (OIG – Gewerbegebiet) trennt. Die Strauchhecke setzt sich aus Hasel, Hundsrose, Schlehe, Weide und Stieleiche zusammen.

In der forstrechtlichen Stellungnahme vom 06.12.2023 zur fachlichen Vorabbeurteilung der Forstbehörde wird die östliche Strauchhecke (BHF) als Wald beurteilt.

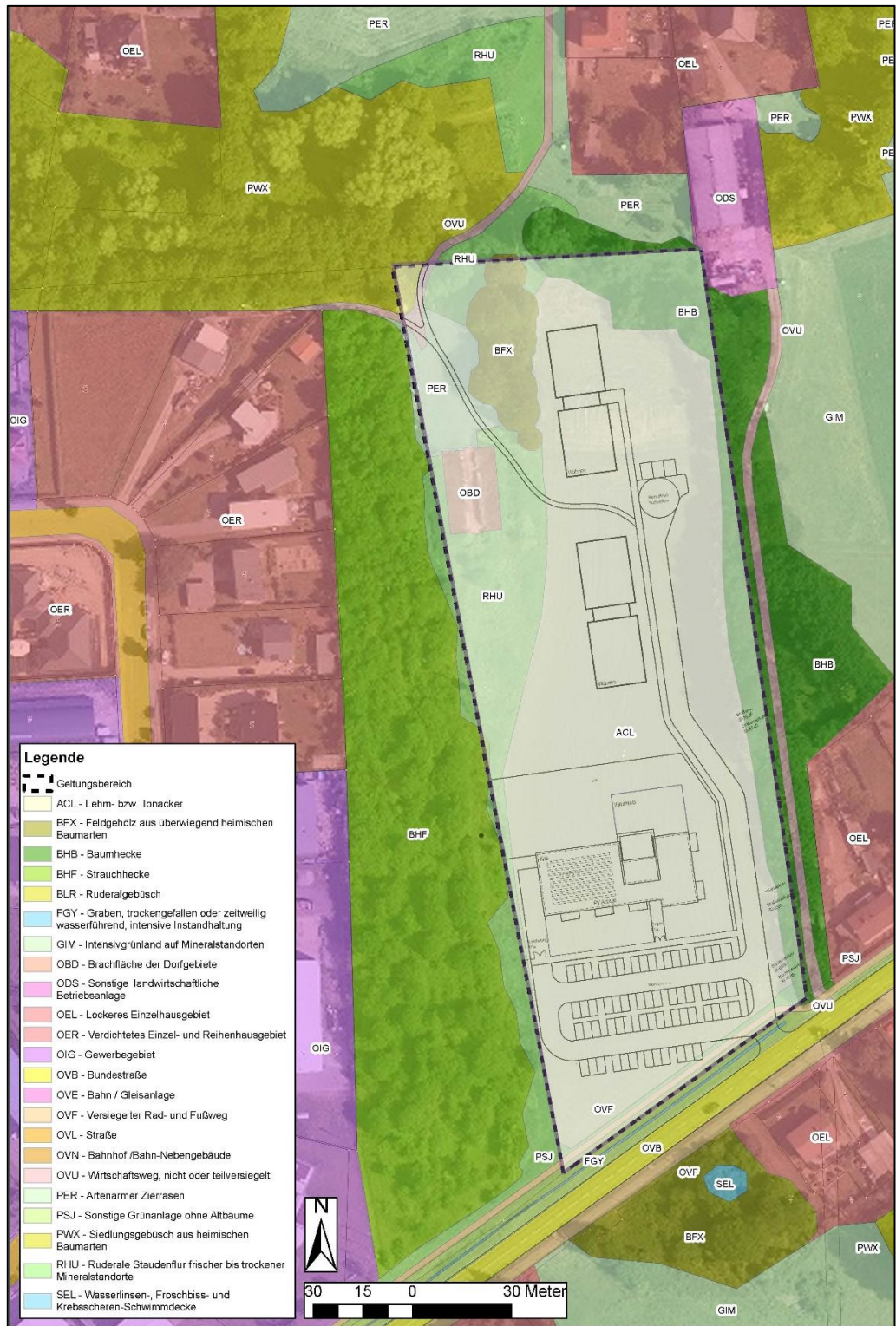


Abb. 4 Naturräumlicher Bestand, ohne Maßstab

5.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Es liegen keine verbindlichen Planungsrechte vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 befindet sich im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Reddelich. Baurechte nach § 34 BauGB begründen sich für die geplante Nutzung daraus nicht. Die Plangebietsfläche stellt sich als Außenbereichsfläche im Innenbereich dar.

5.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiet in relevanter Nähe zum Plangebiet. Das nächstgelegene Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung GGB „Kühlung“ (DE 1836-302) befindet sich ca. 2,5 km nordwestlich des Plangebietes.

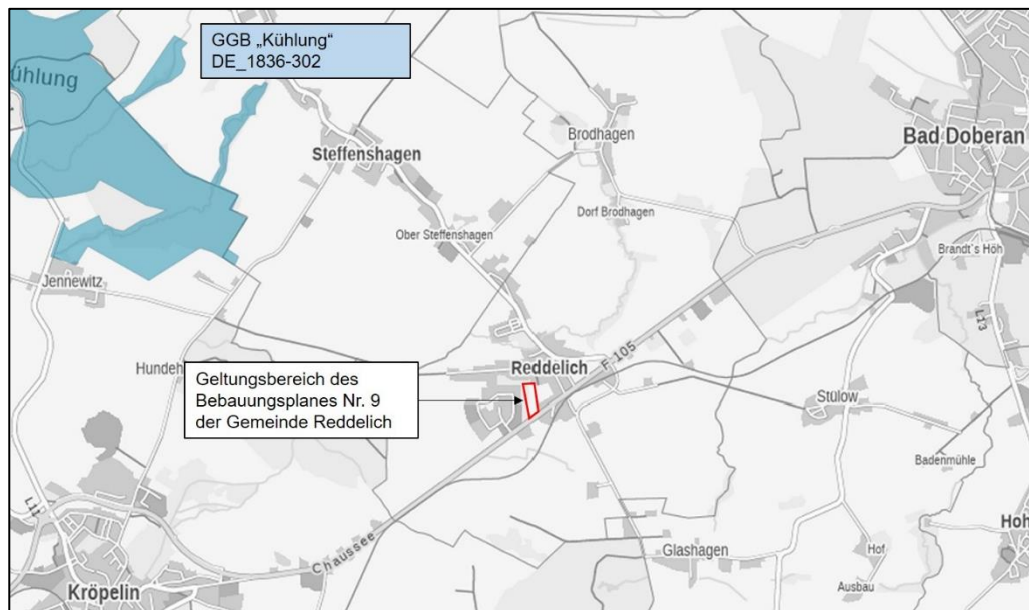


Abb. 5: Darstellung der internationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes Plangebiet rot dargestellt, (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.11.2022)

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“ befindet sich in direkter Angrenzung an die bebaute Ortslage und überlagert die bebaute Ortslage teilweise insbesondere in Randlagen.

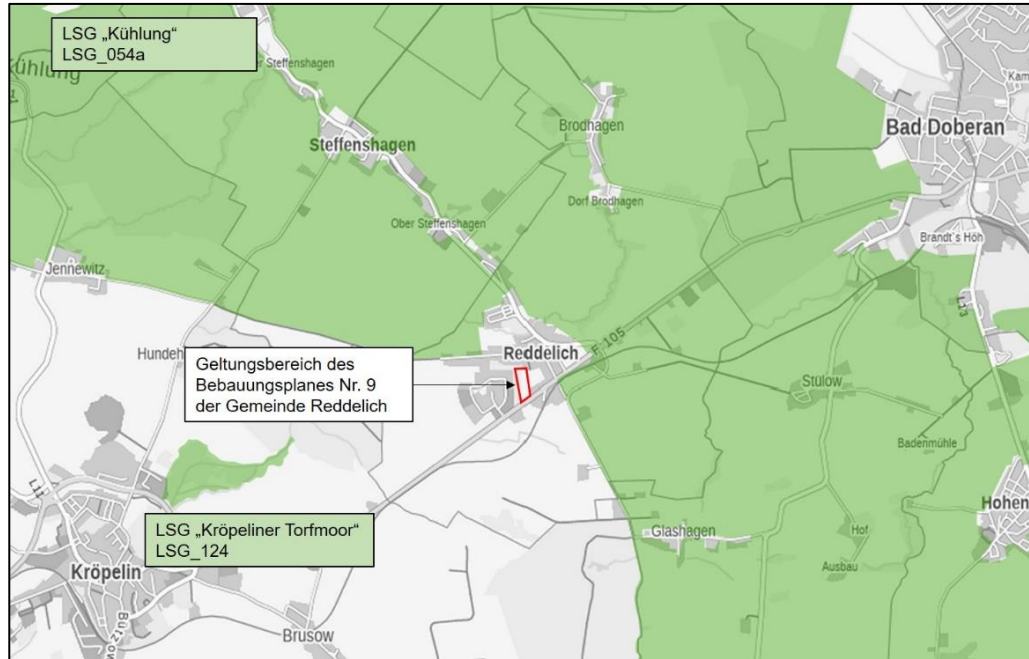


Abb. 6: Nationale Schutzgebiete- Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“, Plangebiet rot dargestellt, (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.11.2022)

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes und im östlichen Randbereich befinden sich nach dem Kartenportal des LUNG M-V gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSch AG M-V.



Abb. 7: Gesetzlich geschützte Biotope, Plangebiet rot dargestellt, (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.11.2022)

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

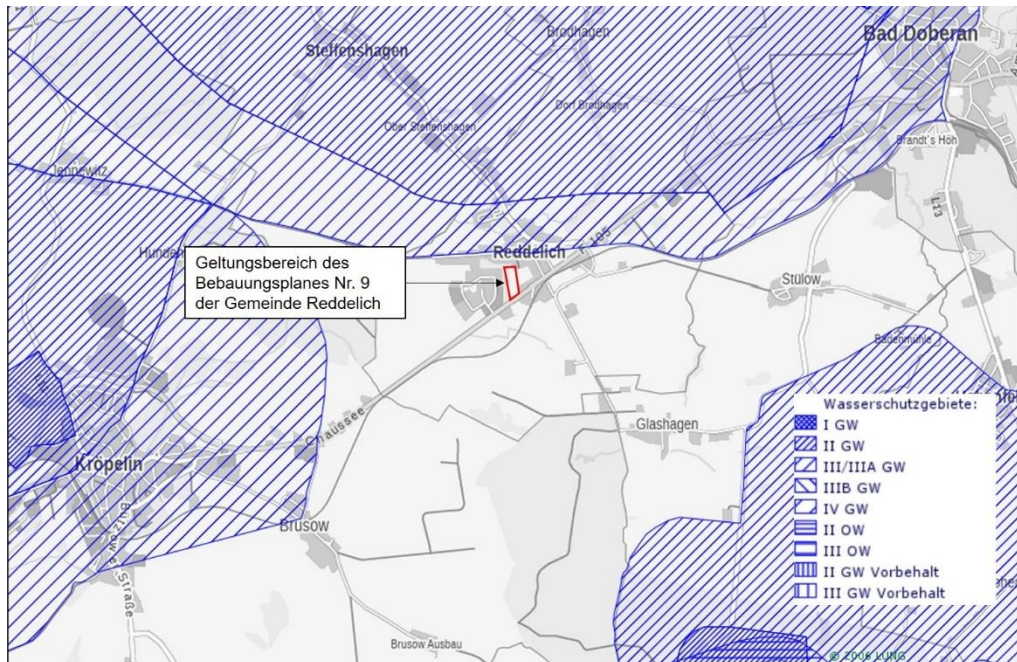


Abb. 8: Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt, (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.11.2022)

5.4 Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets in das örtliche Verkehrsnetz soll über die Bundesstraße 105 erfolgen. Eine rückwärtige Anbindung über die „Alte Dorfstraße“ ist nicht beabsichtigt und stellt auch keine realisierbare Lösung dar.

5.5 Ver- und Entsorgung

Zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserentsorgung befinden sich im angrenzenden Gewerbegebiet Das Plangebiet selbst ist bisher nicht erschlossen. Ein Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung ist mit dem Zweckverband Kühlung abzustimmen.

Auf den bisher unversiegelten Flächen des Plangebietes versickert das anfallende Niederschlagswasser vor Ort. Ein Entwässerungskonzept zur schadlosen Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wird mit den Entwurfsunterlagen erarbeitet.

Die Gemeinde Reddelich ist gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) für die Sicherstellung des Grundschutzes der Löschwasserbereitstellung örtlich zuständig. Die Sicherung der Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz ist im weiteren Planverfahren darzustellen.

Die Gemeinde Reddelich wird durch die E.DIS AG mit elektrischer Energie versorgt. Die Versorgung mit Elektroenergie kann durch Heranführen neuer

Leitungen an das Plangebiet sichergestellt werden. Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes kann durch die Erweiterung von Telekommunikationslinien der Telekom ermöglicht werden.

Die Abfallentsorgung kann über die geplante Straße sichergestellt werden. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Rostocks.

5.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

6. Planungsziele und Planungsalternativen

6.1 Planungsziele

Die Gemeinde Reddelich hat die städtebauliche Entwicklung des Bereiches in Varianten untersucht. Die gemeindlichen Zielsetzungen bestehen in der planungsrechtlichen Vorbereitung eines Standortes für Einrichtungen des betreuten Wohnens und in der Vorbereitung eines Standortes für die Errichtung einer Kindertagesstätte. Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, mit diesen Einrichtungen die Bevölkerungsentwicklung stabil zu halten und insbesondere für die Altersgruppe der Senioren/innen Wohnmöglichkeiten zu schaffen, um zu gewährleisten, dass diese Bevölkerungsgruppe ihren Lebensabend in den sozial gewachsenen Strukturen verbringen kann. Einer Abwanderung in umliegende Grund- und Mittelzentren, die über entsprechende Einrichtungen mit Betreuungsangeboten verfügen, wird somit entgegengewirkt. Diese Zielsetzung sichert in der Gemeinde den Erhalt der Bevölkerungsstrukturen.

6.2 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde hat eine Variantenuntersuchung zu den Bebauungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten der Fläche durchgeführt. Mit der favorisierten Variante wurden die Baukörper in ihrer Kubatur und Ausdehnung und somit auch die Wohnungsanzahl reduziert. Die Gemeinde berücksichtigt entsprechend die Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung. Die Kindertagesstätte wird als selbständiger Baukörper der geplanten Wohnbebauung vorgelagert. Der Baukörper der Kindertagesstätte wird so konzipiert, dass auf der lärmabgewandten Gebäudeseite die Ruhe- und Schlafbereiche sowie die Außenaufenthaltsbereiche angeordnet werden können. Für das Gebäude der Kindertagesstätte ist ein eingeschossiger Baukörper vorgesehen. Die Stellplatzanlage für die benötigten Stellplätze wird als Pufferzone zu der geplanten Bebauung direkt an der Bundesstraße 105 angeordnet. Der ruhende Verkehr wird somit aus dem Plangebiet auf ohnehin vorbelastete Bereiche verlagert.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich werden die schutzbedürftigen Wohnnutzungen angesiedelt. Innerhalb des Bereiches für das betreute und barrierefreie Wohnen ist die Errichtung von dreigeschossigen Gebäuden vorgesehen. Die Kapazität wird mit maximal 15-20 Wohnungen je Baukörper abgeschätzt. Damit soll der Bedarf an betreuten Wohnungen im Gemeindegebiet gesichert werden. Eine Verbindung mit zusätzlichen Angeboten der Pflege und Betreuung sind denkbar und können berücksichtigt werden. Die Realisierung des zweiten Baukörpers wird entsprechend des

erforderlichen Bedarfs zunächst als nachrangig gesehen und ist auf die lang- und mittelfristige Entwicklung der Gemeinde ausgerichtet. Die Wohnbauflächenentwicklung wird auf den Hauptort der Gemeinde gelegt. Der Bedarf ergibt sich aus dem kommunalen Eigenbedarf.

Die nach § 20 NatSch AG M-V geschützten Biotope werden erhalten und wurden in das städtebauliche Konzept integriert. Die Gehölzbestände sollen hier maßgeblich erhalten bleiben. Zusätzliche Baumanpflanzungen und die Anlage von Aufenthalts- und Spielbereichen sind vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße, die geeignet ist den Zielverkehr aufzunehmen. Dabei ist vorgesehen, den ruhenden Verkehr auf der der Bebauung vorgelagerten Stellplatzfläche unterzubringen.

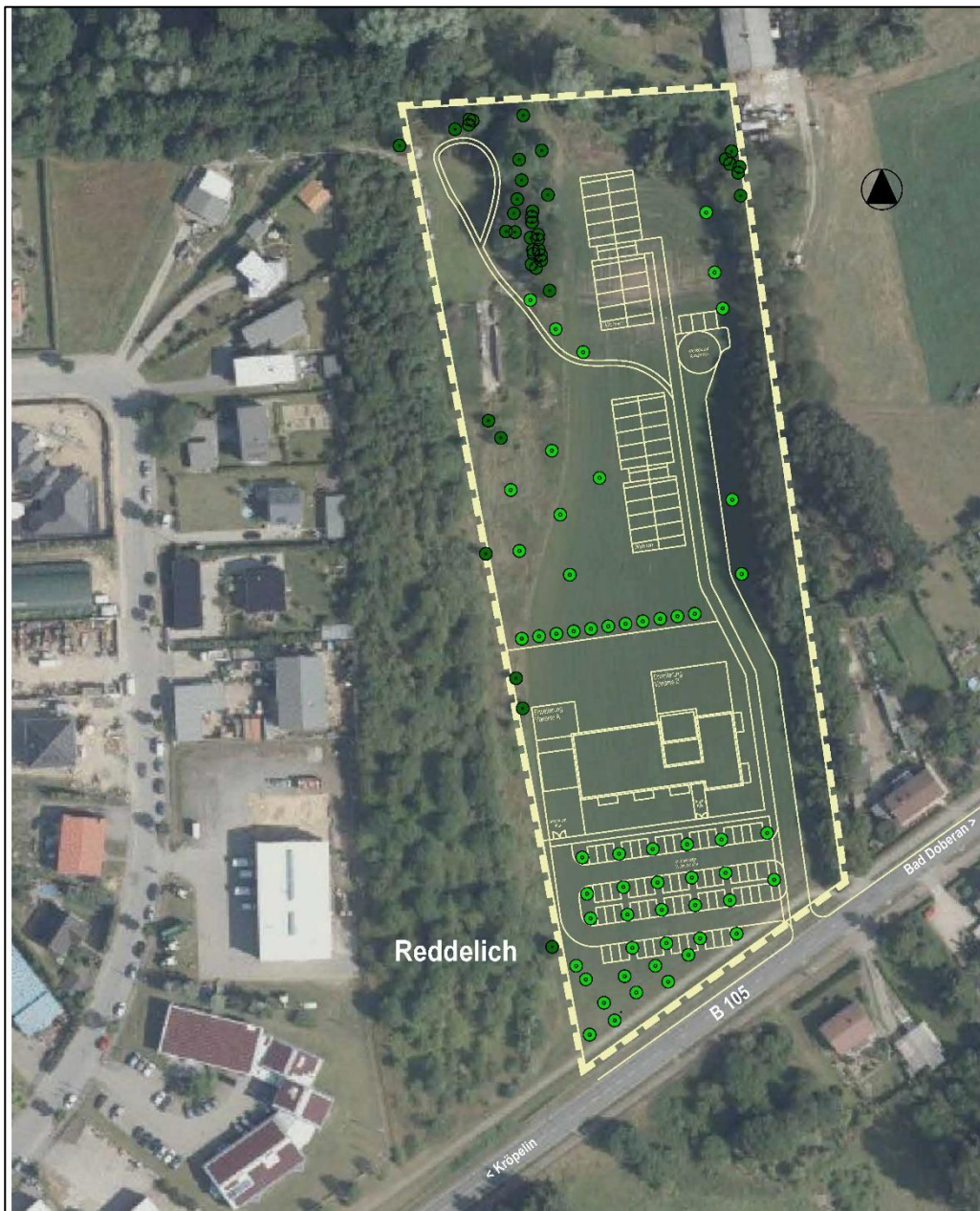


Abb. 9: Städtebauliches Konzept, Variante 2 auf Luftbild, Quelle: Planungsbüro Mahnel

6.3 Planungsalternativen

Neben der Entwicklung eines Standortes für betreutes und barrierefreies Wohnen im Segment des Mietwohnungsbaus besteht die gemeindliche Zielsetzung der Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita).

Die Gemeinde hat ihre vorhandenen Innenentwicklungspotenziale für die Wohnbauflächenentwicklung überprüft. Andere Flächen für das betreute und barrierefreie Wohnen in der beabsichtigten Größenordnung und in Verbindung mit dem Standort einer Kindertagesstätte sind im Gemeindehauptort nicht vorhanden.

Eine bauliche Entwicklung südlich der Bundesstraße 105 wurde gerade für die Errichtung einer Kindertagesstätte und für Seniorenwohnen verworfen, da eine Querung der Bundesstraße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens für Kinder und Eltern als auf für Senioren/innen als Gefahrenquelle angesehen wird. Die Bebauung des Gemeindehauptortes befindet sich vorwiegend nördlich der Bundesstraße 105. Dort wird der Standort der Kita und eine Wohnbebauung für betreutes und barrierefreies Wohnen im Segment des Mietwohnungsbaus auch weiterhin favorisiert. Andere Standorte im Hauptort der Gemeinde stehen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht zur Verfügung. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne wurden vollständig realisiert. Nachverdichtungsmöglichkeiten auf privaten Grundstücken sind in einzelnen Fällen möglich, jedoch nicht für die Planungsabsichten der Gemeinde geeignet.

Eine bauliche Entwicklung auf der südlichen Seite der Bundesstraße 105 ist keine Zielsetzung der Gemeinde, da die Bundesstraße als trennendes Element wirkt und die wesentliche Bebauung der Ortslage nördlich der Bundesstraße 105 vorhanden ist. Zudem befindet sich südlich der Bundesstraße die Bahnstrecke Wismar-Rostock, so dass mit zusätzlichen Verkehrslärmbelastungen für die Bebauung zu rechnen ist. Limitierend für eine bauliche Entwicklung der Gemeinde ist die Überlagerung von Siedlungsbereichen innerhalb Ortslage durch das Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Entsprechend den dargestellten Planungszielen sollen die Teilgebiete WA1 und WA2 als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Damit wird sichergestellt, dass neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch dem Wohnen dienende Nutzungen zulässig sind. Für die Wohnnutzung wird angestrebt, dass es sich um Mietwohnungsbau mit Betreuungsangeboten handelt.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung, die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe, wird aufgrund der Größe des Plangebietes und den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde nicht zugelassen. Es können somit gebietsunverträgliche Störungen vermieden werden. Zudem sind im

Gemeindegebiet geeignete Flächen für die Ansiedlung solcher Nutzungen vorhanden.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und den gesamtgemeindlichen Zielsetzungen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit ausgeschlossen.

Zielsetzung ist es, dass die für den Mietwohnungsbau und die Kindertagesstätte vorgesehenen Flächen auch in der erforderlichen Größenordnung der Gemeinde zur Verfügung stehen. Durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben wird klargestellt, dass Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO und sonstige Erholungsnutzungen innerhalb der Plangebietes nicht zulässig sind. Die benötigten Flächen sollen für eine Wohnnutzung und für den Gemeinbedarf zur Verfügung stehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe als Oberkante baulicher Anlagen/ OK_{max}) und die Firsthöhe (FH_{max}), welche ebenso die Oberkante der baulichen Anlage darstellt, bzw. die Zahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstmaße bestimmt werden.

Die Festsetzungen werden getroffen, um die Versiegelung des Bodens sowie die bauliche Dichte insgesamt zu begrenzen.

Der Orientierungswert der Grundflächenzahl (GRZ) für allgemeine Wohngebiete beträgt nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal 0,4. Dieser wird für das Teilgebiet WA1 hier festgesetzt, um die Ansprüche an eine moderne und zeitgemäße Kindertagesstätte realisieren zu können. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen ist im Teilgebiet WA1 zulässig.

Für das Teilgebiet WA2 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt und der Orientierungswert der Grundflächenzahl (GRZ) für allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO um 0,1 unterschritten. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird die Versiegelung von Flächen durch bauliche Hauptanlagen begrenzt. Im Teilgebiet WA2 ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GZR von 0,4 zulässig. Dies begründet sich mit der Aufnahme der notwendigen Stellplätze auf dem vorgelagerten Parkplatz an der B 105.

Im Bebauungsplan wird für das Teilgebiet WA 1 die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoß (I) begrenzt. Damit kann die Realisierung einer modernen

Kindertagesstätte gewährleistet werden. Im Teilgebiet WA 2, welches für den Mietwohnungsbau vorgesehen ist, wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse (III) begrenzt. Der Begriff des Vollgeschosses ist gemäß LBauO M-V höhenmäßig unbegrenzt. Aus diesem Grund wird die ergänzende Festsetzung der Gebäudehöhe als Oberkante baulicher Anlagen (OKmax), die auch für die Firsthöhe gilt, getroffen. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe soll die Einbindung in das Landschaftsbild sicherstellen. Als untere Bezugspunkte dienen die festgesetzten Höhenbezugspunkte des Geländes. Bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 6,00 m im Teilgebiet WA1 wäre eine Höhe der baulichen Anlagen von 72,00 m über NHN im DHHN 2016 zulässig. Im Teilgebiet WA2 wäre bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,00 m eine Höhe der baulichen Anlagen von 75,00 m über NHN im DHHN 2016 zulässig.

Die getroffenen Höhenfestsetzungen dürfen durch technische Anlagen wie Schornsteine, Kamine, Entlüftungsanlagen, Antennen- oder Satellitenanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie maximal bis zu einer Höhe von 2,00 m überschritten werden.

7.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Teilgebiet WA1 wird unter Berücksichtigung der Errichtung einer Kindertagesstätte die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

Im Teilgebiet WA2 gilt die offene Bauweise. Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung trägt dem städtebaulichen Konzept Rechnung, hier eine Bebauung mit Garten- und Aufenthaltsbereichen umsetzen zu können.

Mit der Festsetzung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, die durch Hauptanlagen überbaut werden können. Innerhalb der festgesetzten durch Baugrenzen bestimmten Flächen können die Hauptbaukörper angeordnet werden. Die Baugrenzen werden mit den Entwurfsunterlagen festgesetzt.

Zudem trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen. Diese sollen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sein. Garagen und überdachte Stellplätze sollen nicht zulässig sein. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Fahrradabstellanlagen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit den Entwurfsunterlagen abschließend geregelt.

Eine Regelung zu Einfriedungen, Freisitzen und Kinderspieleinrichtungen wird im weiteren Planverfahren getroffen.

7.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Das Plangebiet wird über die Bundesstraße 105 direkt angebunden. Die innergebietliche Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine öffentliche Erschließungsstraße mit Wendeanlage. Die innergebietliche Erschließungsstraße ist derzeit mit einem separaten Geh- und Radweg vorgesehen. Die Ausformung der Verkehrsfläche ist im weiteren Planverfahren abzustimmen. Darüber hinaus sind fußläufige Wege innerhalb der Grünflächen mit Aufenthaltsfunktionen vorgesehen.

Der ruhende Verkehr wird auf einer der Bebauung vorgelagerten Stellplatzfläche geregelt. An der Wendeanlage werden zusätzlich Behindertenstellplätze angeordnet, um kurze Wege zu gewährleisten.

7.5 Grünflächen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, Nr. 25a/b BauGB)

Mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Gehölzstrukturen und Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Damit wird die bereits vorhandene Einbindung des Plangebietes in die Landschaft gewährleistet und sichergestellt, dass der vorhandene Baumbestand erhalten wird.

Ein Heranrücken der geplanten Bebauung an die vorhandenen Heckenstrukturen führt unter Berücksichtigung der festgesetzten privaten Grünflächen als Distanzstreifen zu den Hecken und der Maßgabe, dass Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der vorhandenen Heckenstrukturen.

Die vorhandenen Bäume, soweit sie sich außerhalb von Baugrenzen befinden, wurde zum Erhalt festgesetzt. Hierbei können die Anforderungen der geplanten Nutzungen als Aufenthaltsbereiche für die Bewohner des betreuten Wohnens und für die Kindertagesstätte berücksichtigt werden. Zudem sind Mietergärten für die Bewohner des Gebietes vorgesehen.

Die Erhaltungsgebote dienen insgesamt der Vermeidung von Baumverlusten, was aus ökologischen und klimatischen Gründen vorteilig zu bewerten ist.

Neben den Erhaltungsgeboten für Bäume sind zusätzliche Baumanpflanzungen vorgesehen. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die geplanten Baumanpflanzungen werden als Gestaltungsbäume bewertet und festgesetzt und tragen zur Verbesserung des Lokalklimas bei.

Die Festsetzung der versickerungsfähigen Befestigung der geplanten Stellplatzfläche und der innergebietlichen Wege dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden und dem Schutz des Grundwassers. Die Zulässigkeit der Festsetzung ist im weiteren Planverfahren zu prüfen.

Artenschutz

Im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Tiere und Pflanzen besonders streng geschützter Arten wird dargestellt und bei Erfordernis sind entsprechende Maßnahmen zu Minimierung und Vermeidung sowie Vorsorgemaßnahmen vorzusehen.

7.6 Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Gemeinde Reddelich hat die Gründe der vorliegenden Planung, basierend auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept, welches als Gesamtplanung in einem Planverfahren abgeschlossen werden soll, dargelegt. Eine schrittweise und an dem Bedarf orientierte Entwicklung des betreuten und barrierefreien Mietwohnungsbaus ist Zielsetzung der Gemeinde und kann über ein bedingtes Baurecht gesichert werden.

Die Vorgaben der Raumordnung können durch die Gemeinde über die Festsetzung eines aufschiebend bedingten Baurechts berücksichtigt werden. Mit der getroffenen Festsetzung des aufschiebend bedingten Baurechts wird der gestuften Realisierung der festgesetzten Bebauung Rechnung getragen. Die Umsetzung des nördlichen Baukörpers im Teilgebiet WA2 kann erst erfolgen, wenn der geplante südliche Baukörper vollständig einer baulichen Nutzung zugeführt wurde und weitere Bedarfe darstellbar vorhanden sind. Damit wird gewährleistet, dass der zweite Baukörper für den lang- und mittelfristigen Bedarf im WA2 planungsrechtlich vorbereitet werden kann. Im weiteren Planverfahren ist zur Rechtseindeutigkeit der Festsetzung des bedingten Baurechts eine Differenzierung des Teilgebietes WA2 in WA2.1 und WA2.2 denkbar.

7.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO)

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V besteht die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften in einem Bebauungsplan zu erlassen. Die Festsetzungen wurden mit dem Ziel getroffen, das ortsbildtypische Erscheinungsbild beizubehalten.

Dächer

Die prägende Dachform in der näheren Umgebung für Wohngebäude ist das Satteldach und das flach geneigte Satteldach. Diese Dachformen sollen um die Zulässigkeit von Flachdächern und Pultdächern ergänzt werden.

Im Teilgebiet WA2 wird die Möglichkeit eröffnet, das oberste zulässige dritte Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden.

Der Ausschluss der Verwendung von glänzenden, glasierten und reflektierenden Materialien erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Diese Festsetzung schließt die Verwendung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen nicht aus.

Fassaden

Für die Gestaltung der Fassade werden ortstypische Materialien vorgesehen, da Fassaden wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben. Fassaden aus Holz,

also die sogenannten Blockbohlenhäuser, sind unzulässig. Der Ausschluss von hochglänzenden Baustoffen (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.) wurde ebenso zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes getroffen.

Werbeanlagen

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zu den Werbeanlagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters eines Allgemeinen Wohngebietes getroffen. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dementsprechend ist Zurückhaltung bei der Aufstellung bzw. dem Anbau von Werbeanlagen zu üben.

Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Durch die Gestaltung der Abfallbehälterstandplätze wird positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen, somit sind sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus der Sicht zu entziehen.

7.8 Flächenbilanz

Für den Bebauungsplan Nr. 9 ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	Flächengröße [m ²]	
▪ Baugebietsflächen		7.805,7
▪ Allgemeines Wohngebiet WA 1	3.567,8	
▪ Allgemeines Wohngebiet WA 2	4.237,9	
▪ Verkehrsflächen		3.758,0
▪ Straßenverkehrsfläche öffentlich	1.117,3	
▪ Parkplätze an der Wendeanlage öffentlich	53,3	
▪ Verkehrsfläche öffentlich Geh- und Radweg	951,4	
▪ Verkehrsfläche bes. ZB Parkplatz öffentlich/ privat	1.636,0	
▪ Grünflächen		10.376,4
▪ öffentliche Grünfläche vorhandene Gehölzfläche	2.445,2	
▪ private Grünflächen mit differenzierter Zweckbestimmung	7.931,2	
Räumlicher Geltungsbereich		21.940,1

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8.1 Nachrichtliche Übernahmen

8.1.1 Bau- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt. Dennoch sind zufällige Funde nicht auszuschließen, so dass zur Information der Bauherren ein entsprechender Hinweis im Teil-B Text berücksichtigt wird.

8.2 Hinweise ohne Normcharakter

8.2.1 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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.

8.2.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreises Rostock als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträglich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Rostock erfolgen kann.

8.2.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

8.2.4 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Wird entsprechend den Anforderungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Verfahren ergänzt.

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung einer für die Gemeinde notwendigen und wichtigen Kindertagesstätte geschaffen. Innerhalb des Teilgebietes WA2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnformen des betreuten Wohnens und des Mietwohnungsbaus geschaffen werden. Hierbei ist eine abschnittsweise bedarfsgerechte Realisierung vorgesehen. Es handelt sich um die Deckung des kurzfristigen bedarfs und perspektivisch um die Deckung des mittel- und langfristigen Bedarfs der Gemeinde. Zur Umsetzung der Planung ist eine Teilfläche mit einem aufschiebend bedingten Baurecht belegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in Anspruch genommen. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen berücksichtigen die vorhandene Umgebungsbebauung, sodass sich die zulässige Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planrealisierung städtebauliche Spannungen entstehen.

9.2 Bevölkerungsentwicklung, soziale Infrastruktur

Entsprechend der vorliegenden Planung sollen im Teilgebiet WA2 Wohnungen mit Betreuungsangeboten entstehen. Damit soll ein Wegzug von Einwohnern und Einwohnerinnen dieser Bevölkerungsgruppe aus der Gemeinde in Orte, in denen die entsprechenden Wohnformen mit Betreuungsangeboten bestehen, verhindert werden und so einem Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt werden. Mit der Kindertagesstätte wird das bestehende Angebot an Kinderbetreuungsplätzen gesichert und durch den Neubau zukunftsfähig verbessert. Insgesamt hat der Bebauungsplan positive Effekte auf die Bevölkerungsentwicklung und dient der Sicherung der sozialen Infrastruktur in der Gemeinde.

9.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße 105 und östlich des Gewerbegebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 wird durch die Geräuschemissionen der Bundesstraße 105 belastet. Darüber hinaus ist der Gewerbelärm aus dem Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Reddelich) zu berücksichtigen.

Gewerbelärm

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 wurden keine textlichen Festsetzungen zu schallschützenden Maßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches getroffen. Die Gemeinde Reddelich verfügt über eine gesamtheitliche Schalluntersuchung für den Gemeindehauptort unter Berücksichtigung der gemeindlichen Entwicklung.³ In diesem Zusammenhang wurde die geplante Entwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet bereits betrachtet. An den untersuchten Immissionsorten lässt sich aufgrund der gutachterlichen Bewertungen (Schallausbreitungsberechnung) darstellen, dass an den untersuchten Immissionspunkten IP 02 bis IP 05 eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht erfolgt und die Orientierungswerte insbesondere im Nachtzeitraum erheblich unterschritten werden.



Abb. 10: Darstellung der Immissionspunkte im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9
Quelle: Bild 01 des Schallgutachtens vom 25.06.2018

³ Schallgutachten 239/2018 Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Gemeinde Reddelich, Herrmann & Partner Ingenieurbüro, Stand 25.06.2018

TABELLE 18 : Beurteilungspegel - L_r für Gewerbe, im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht;

Immissionspunkt		Nutzung	Orientierungswerte OW	Beurteilungspegel L_r	Überschreitung des OW
Bezeichnung	Aufpunkthöhe		tags / nachts	tags / nachts	tags / nachts
	[m]		[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
1	2	3	4	5	6
IP 01	2,8	GE	65 / 50	55,3 / 18,7	-- / --
IP 01	5,8	GE	65 / 50	55,7 / 19,1	-- / --
IP 02	2,8	WA	55 / 40	49,7 / 19,8	-- / --
IP 02	5,8	WA	55 / 40	50,0 / 20,1	-- / --
IP 03	2,8	WA	55 / 40	49,5 / 16,7	-- / --
IP 03	5,8	WA	55 / 40	49,9 / 17,2	-- / --
IP 04	2,8	WA	55 / 40	46,0 / 15,9	-- / --
IP 04	5,8	WA	55 / 40	46,6 / 17,3	-- / --
IP 05	2,8	WA	55 / 40	46,4 / 17,4	-- / --
IP 05	5,8	WA	55 / 40	47,1 / 18,2	-- / --

Abb. 11: Auszug aus Tabelle 18, Quelle: Schallgutachten vom 25.06.2018, Seite 35

Verkehrslärm – Straße

„Die Daten zur Verkehrslast (Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke) und der Anteil Schwerlastverkehr auf der Bundesstraße 105 wurden durch das Straßenbauamt Neustrelitz mit Stand 2015 zur Verfügung gestellt.

Bei der Untersuchung der Auswirkungen von Straßenverkehrslärm auf Bebauungsplangebiete ist die Verwendung von Prognosehorizonten üblich, um die zukünftige Entwicklung des Verkehrsaufkommens zu berücksichtigen.

In einer Untersuchung zum zukünftigen Verkehrsaufkommens in Mecklenburg-Vorpommern wird im Abschlussbericht der INTRAPLAN Consult GmbH vom Dezember 2014 eine rückläufige Entwicklung prognostiziert. Insofern werden der schalltechnischen Untersuchung die Verkehrszahlen von 2015 zu Grunde gelegt.

Ausgehend von den Daten zur Verkehrslast auf den zu untersuchenden Straßen werden die Emissionspegel $L_{m,E}$ der Geräuschquelle Straßenverkehr entsprechend RLS 90 berechnet.“⁴

Die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs an den einzelnen Immissionspunkten wurden gutachterlich bewertet und dargestellt. Im Ergebnis zeigt die Berechnung, dass die schalltechnische Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 teilweise deutlich überschritten werden.

⁴ Schallgutachten 239/2018 Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Gemeinde Reddelich, Herrmann & Partner Ingenieurbüro, Stand 25.06.2018, Seite 6/7

TABELLE 16 : Beurteilungspegel - L_T für Straßenverkehr an ausgewählten Immissionspunkten,
im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht

Immissionspunkt		Nutzung	Orientierungswerte OW	Immissionsgrenzwert	Beurteilungspegel L_T	Überschreitung des OW
Bezeichnung	Aufpunkthöhe		tags / nachts	tags / nachts	tags / nachts	tags / nachts
	[m]		[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
1	2	3	4	5	6	7
IP 01	2,8	GE	65 / 55	69 / 59	46,6 / 39,2	-- / --
IP 01	5,8	GE	65 / 55	69 / 59	56,7 / 39,3	-- / --
IP 02	2,8	WA	55 / 45	59 / 49	52,8 / 45,4	-- / 0,4
IP 02	5,8	WA	55 / 45	59 / 49	53,3 / 45,9	-- / 0,9
IP 03	2,8	WA	55 / 45	59 / 49	56,1 / 48,8	1,1 / 3,8
IP 03	5,8	WA	55 / 45	59 / 49	56,7 / 49,3	1,7 / 4,3
IP 04	2,8	WA	55 / 45	59 / 49	65,0 / 57,7	10,0 / 12,7
IP 04	5,8	WA	55 / 45	59 / 49	65,7 / 58,4	10,7 / 13,4
IP 05	2,8	WA	55 / 45	59 / 49	68,5 / 61,1	13,5 / 16,1
IP 05	5,8	WA	55 / 45	59 / 49	68,4 / 61,0	13,4 / 16,0

Abb. 12: Auszug aus Tabelle 16, Quelle: Schallgutachten vom 25.06.2018, Seite 32

Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen wurde dargestellt, dass maßgeblich im straßenparallelen Bereich an der Bundesstraße 105 (IP 04 und IP 05) sowohl die schalltechnische Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erheblich überschritten werden. Aus diesem Grund sind in dem Bereich keine schutzbedürftigen baulichen Nutzungen vorgesehen. Die geplanten schutzbedürftigen baulichen Nutzungen rücken von der Schallquelle ab. Vorgelagert werden die baugebietsbezogenen notwendigen Stellplätze angeordnet.

Für das Teilgebiet WA1 ist der IP 03 maßgebend. Die schalltechnische Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 werden tags um bis zu 2 dB(A) und nachts um bis zu 4,3 dB(A) überschritten. Eine Nachtnutzung einer Kindertagesstätte ist nicht vorgesehen. Die schalltechnischen Orientierungswerte stellen die in der städtebaulichen Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes dar. Es handelt sich nicht um Grenzwerte und insbesondere bei Vorliegen einer Vorbelastung besteht zumindest hinsichtlich des Verkehrslärms ein Abwägungsspielraum. Hierbei kann auf die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zurückgegriffen werden. Die 16. BImSchV gilt für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen und kann hilfsweise zur Beurteilung von städtebaulichen Planungssituationen an bestehenden Verkehrswegen herangezogen werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags werden im Teilgebiet WA1 nicht erreicht und unterschritten. Mit einer lärmabgewandten Grundrissausrichtung, also der Anordnung der Schlaf- und Ruheräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite kann den schutzwürdigen Bedürfnissen einer Kindertagesstätte Rechnung getragen werden. Gleiche gilt für die Anordnung der Außenaufenthaltsbereiche für die Kindertagesstätte. Auch hier ist deren Anordnung auf der lärmabgewandten Gebäudeseite vorgesehen. Für das Teilgebiet WA2 ist der IP 02 maßgebend. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 werden tags eingehalten

und nachts bis zu 1dB(A) überschritten. Bei der geplanten Lage der Baukörper ergibt sich keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1.

Die für die Planung relevante Immissionspunkte IP 02 und IP 03 befinden sich unter Berücksichtigung des gutachterlich berechneten maßgeblichen Außenlärmpegels im Lärmpegelbereich II, sodass keine zusätzlichen Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind.

TABELLE 19 : Maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche

Immissionspunkt		Maßgeblicher Außenlärmpegel	LPB
Bezeichnung	Aufpunkthöhe		tags / nachts
	[m]		[dB(A)]
1	2	3	4
IP 01	2,8	49,6	I
IP 01	5,8	49,7	I
IP 02	2,8	55,8	II
IP 02	5,8	56,3	II
IP 03	2,8	59,1	II
IP 03	5,8	59,7	II
IP 04	2,8	68,0	IV
IP 04	5,8	68,7	IV
IP 05	2,8	71,5	V
IP 05	5,8	71,4	V

Abb. 13: Auszug aus Tabelle 19, Quelle: Schallgutachten vom 25.06.2018, Seite 36

Verkehrslärm – Schiene

Grundlage für die gutachterlichen Bewertungen bilden die von der Deutschen Bahn AG übermittelten Verkehrsdaten für die Strecke 6921 im Streckenabschnitt Bad Doberan - Kröpelin mit dem Prognose-Horizont 2025.

TABELLE 17 : Beurteilungspegel - L_r für Schienenverkehr an ausgewählten Immissionspunkten,
im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht

Immissionspunkt		Nutzung	Orientierungswerte OW	Immissionsgrenzwert	Beurteilungspegel L _r	Überschreitung des OW
Bezeichnung	Aufpunkthöhe		tags / nachts	tags / nachts	tags / nachts	tags / nachts
	[m]		[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
1	2	3	4	5	6	7
IP 01	2,8	GE	65 / 55	69 / 59	30,9 / 25,1	-- / --
IP 01	5,8	GE	65 / 55	69 / 59	31,2 / 25,3	-- / --
IP 02	2,8	WA	55 / 45	59 / 49	35,1 / 29,2	-- / --
IP 02	5,8	WA	55 / 45	59 / 49	35,8 / 29,9	-- / --
IP 03	2,8	WA	55 / 45	59 / 49	36,5 / 30,7	-- / --
IP 03	5,8	WA	55 / 45	59 / 49	37,3 / 31,4	-- / --
IP 04	2,8	WA	55 / 45	59 / 49	38,7 / 32,9	-- / --
IP 04	5,8	WA	55 / 45	59 / 49	39,4 / 33,5	-- / --
IP 05	2,8	WA	55 / 45	59 / 49	38,5 / 32,7	-- / --
IP 05	5,8	WA	55 / 45	59 / 49	39,9 / 34,0	-- / --

Abb. 14: Auszug aus Tabelle 17, Quelle: Schallgutachten vom 25.06.2018, Seite 33

Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen wurde dargestellt, dass keine Immissionskonflikte bestehen. Die schalltechnische Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 werden tags und nachts deutlich unterschritten.

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens ist eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

9.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Dennoch besteht das Erfordernis die Planauswirkungen auf die Umwelt zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Zu diesem Zweck wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt, dessen Ergebnisse mit den Entwurfsunterlagen beachtet werden.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und wird westlich und östlich durch Baum- und Strauchhecken begrenzt. Nördlich befinden sich Siedlungsgehölze. Die Heckenstrukturen und Siedlungsgehölze bleiben erhalten und werden entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich Baumbestand, der ebenso zum Erhalt festgesetzt wird. Durch die Festsetzungen mit Erhaltungsgeboten und die geplanten Neuanpflanzungen von Bäumen werden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen vermindert. Die Anlage von privaten Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen auf insgesamt ca. 7.900 m² vermindert den mit der Planung verbundenen Biotopverlust erheblich.

Aussagen zum Artenschutz und zum Schutzgut Tiere werden entsprechend den Aussagen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Verfahren ergänzt.

Waldbelange

In der forstrechtlichen Stellungnahme vom 06.12.2023 zur fachlichen Vorabeteiligung der Forstbehörde wird die östliche Strauchhecke (BHF) als Wald beurteilt. Die damit verbundenen Auswirkungen auf die gemeindlichen Planungsziele sind im weiteren Planverfahren zu bewerten. In diesem Zusammenhang bedarf es einer gesamtheitlichen Beurteilung der Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung und den bestehenden rechtsverbindlichen Baurechten.

Schutzgut Boden/Fläche

Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Das Plangebiet gehört zum Siedlungsbereich der Gemeinde Reddelich. Mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan kann sichergestellt werden, dass die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden, um der Bodenschutzklausel Rechnung zu tragen. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in dem für die Planung notwendigen Umfang umgenutzt. Die Flächen stellen sich als verinselte Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches dar.

Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen werden mit dieser Planung nicht in Anspruch genommen.

Der Bebauungsplan lässt im Rahmen der Nachverdichtung eine Inanspruchnahme einer Fläche von ca. 2,2 ha zu. Der Bebauungsplan ermöglicht eine maximale Neuversiegelung (unter Berücksichtigung einer beabsichtigten Teilversiegelung der Stellplätze) von teilweise anthropogen überformten Flächen auf ca. 6.800 m². Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB besteht keine Ausgleichspflicht. Für Wege und die festgesetzten Stellplätze wird im weiteren Verfahren zur Vermeidung einer Vollversiegelung eine teilversiegelte Befestigung geprüft. Die Sicherung der Möglichkeit einer Teilversiegelung erfolgt über textliche Festsetzung.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die anstehenden Böden werden gemäß dem Umweltkartenportal des LUNG M-V 2022 als Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne klassifiziert. Die technischen Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind zu prüfen. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist zu prüfen. Hierzu wird eine bodengutachterliche Beurteilung erforderlich. Die Ergebnisse und die damit verbundenen Maßnahmen werden mit den Entwurfsunterlagen dargestellt.

Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10m. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, sodass eine hohe Geschütztheit besteht. Die Grundwasserneubildungsrate zwischen 100-150 mm/a (Umweltkartenportal des LUNG M-V 2022). Die zulässigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes gefährden nicht die Grundwasserqualität. Es ist im Ergebnis nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen.

Schutzgut Klima und Luft

Die durch den Bebauungsplan zulässigen Versiegelungen können nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft haben. Durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen kann es lokal zu einer schnelleren und erhöhten Erwärmung im Sommer und einer Verringerung der Luftfeuchte kommen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Festsetzung der von Erhaltungsgeboten für die umsäumenden Gehölzstrukturen und Bäumen sind die Auswirkungen jedoch als gering zu bewerten. Zur Verbesserung des Kleinklimas tragen die geplanten zusätzliche Baumanpflanzungen und festgesetzten privaten Grünflächen bei.

Die Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches besitzt keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion. Auswirkungen auf das Klima sind, nur in geringem Maße auf das Lokalklima zu erwarten.

In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2022 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn22.htm). Für die Gemeinde Reddelich selbst liegen keine aktuellen Informationen zur lufthygienischen Situation im Plangebiet vor. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich der Bundesstraße 105 ist von einer lufthygienischen Vorbelastung auszugehen, die sich durch die Planung aufgrund der

Flächengröße des Plangebietes und der zulässigen Nutzungen jedoch nicht verstärken wird.

Schutzgut Landschaftsbild

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde. Das Landschaftsbild des Bereiches wird durch die vorhandenen baulichen Anlagen in den angrenzenden bebauten Bereichen und durch die angrenzenden Gehölzstrukturen geprägt. Die geplanten Baukörper orientieren sich am gegenwärtigen Bestand der ortstypischen Wohnbebauung und fügen sich in das Ortsbild ein. Die prägenden Gehölzstrukturen sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen. Diese Gehölzstrukturen umsäumen weiterhin das Plangebiet. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind geringfügige nicht erhebliche Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits anthropogen geprägt. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keinen Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt. Die vorhandenen prägenden Heckenstrukturen und Einzelbäume bleiben erhalten. Die Anlage von Streuobstwiesen, Mietergärten und gestalteten privaten Grünflächen, welche mit standortgerechten Baum- und Straucharten bepflanzt werden sollen, kann sich positiv auf die biologische Vielfalt auswirken.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens werden die hierfür zuständigen Behörden beteiligt. Im Plangebiet sind derzeit keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

9.5 Kosten

Die Kosten des Planverfahrens und weitere dadurch entstehende Kosten werden von der Gemeinde getragen. Eine Refinanzierung soll durch die Grundstücksverkäufe erfolgen.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Betreutes und barrierefreies Wohnen am Ortszentrum“ wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Reddelich am gebilligt.

Reddelich, den.....

(Siegel)

.....

Ulf Lübs
Bürgermeister der Gemeinde Reddelich

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Reddelich durch das

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de