

06GV/21/016

Beschlussvorlage
Gemeinde Holldorf
öffentlich

10. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Rowa West" - Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 04.11.2021
<i>Bearbeitung:</i> Martina Dörbandt	<i>Einreicher:</i> Frau Dörbandt

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Holldorf (Entscheidung)	17.11.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses vom 17.11.2021 der Gemeindevertretung Holldorf und aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, beschließt die Gemeindevertretung Holldorf die

10. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Rowa West“, der Gemeinde Holldorf

bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Textteil B und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Genehmigung der 10. Änderung zum B-Plan Nr. 1 „Rowa West“ bestehend aus der Planzeichnung mit der Begründung beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen.

Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich nach den gesetzlichen Vorschriften und nach der Hauptsatzung der Gemeinde Holldorf bekannt zu machen; dabei ist anzugeben, wo der Plan während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann.

Sachverhalt

Mit der 10. Änderung des B-Plans Nr. 1 „Rowa West“ der Gemeinde Holldorf soll der öffentliche Weg „Kurze Straße“ als solcher ausgewiesen werden und gleichzeitig werden private sowie auch eine öffentliche Grünfläche in drei neue Wohnbauflächen umgewandelt.

rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch, Kommunalverfassung M-V

Finanzielle Auswirkungen

Aufwendungen für Erstellung Bauleitplanung HH 2021 der Gemeinde Holldorf -
51100.56250000

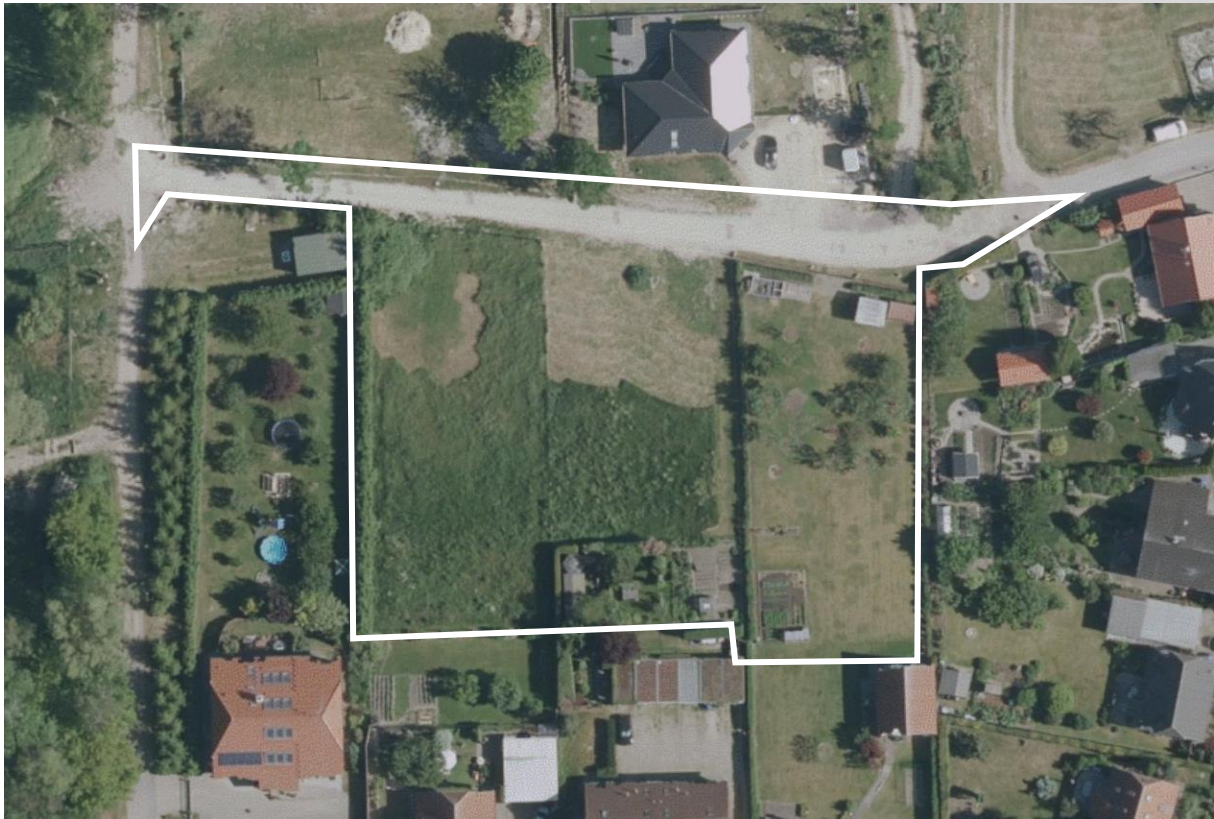
Anlage/n

1	Begründung zum Entwurf (öffentlich)
2	Planzeichnung mit Text Teil B (B-Plan) (öffentlich)

GEMEINDE Holldorf
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

10. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa-West“
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs. 8, 2 a BauGB) zum Entwurf



© Geo-Basis-DE/M-V 2020

Auftraggeber:

Gemeinde Holldorf
über Amt Stargarder Land
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg



0395 – 581 020



0395 – 581 0215



architekt@as-neubrandenburg.de



www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Ina Hackel
B.Sc. für Naturschutz und Landnutzungsplanung

Neubrandenburg, Mai 2021

Inhalt

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung/Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Verfahren und Rechtsgrundlagen	4
1.4	Kartengrundlage.....	4
1.5	Vorhandene Planungen.....	5
1.6	Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen.....	5
1.7	Verkehrliche Erschließung.....	5
1.8	Topografie und Baugrund.....	5
1.9	Gesetzlich geschützte Bäume	6
1.10	Löschwasser	6
1.11	Denkmalschutz.....	6
1.12	Altlasten	7
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG - PLANUNGSINHALT DER 10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „ROWA-WEST“	7
2.1	Planfestsetzungen/Änderungen.....	7
2.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.1.2	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	8
2.1.3	Örtliche Bauvorschriften	8
2.2	Technische Ver- und Entsorgung	9
2.3	Immissionsschutz	10
2.4	Flächenbilanz	11
3	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	11
3.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfes	11
3.2	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	14
4	HINWEISE FÜR DIE WEITERE PLANUNG UND BAUAUSFÜHRUNG.....	16
5	ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG.....	19
5.1	Anlass und Aufgabenstellung	19
5.2	Rechtliche Grundlagen	19
5.2.1	Europarechtliche Vorgaben.....	19
5.2.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	20
5.2.2.1	Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG	21
5.2.2.2	Befreiungen gem. § 67 BNatSchG.....	21
5.2.3	Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V) ..	21
5.3	Methodisches Vorgehen.....	22
5.4	Datengrundlage.....	22
5.5	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen	23
5.6	Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände	24

5.6.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand).....	24
5.6.2 Abprüfung der Verbotstatbestände.....	26
5.6.2.1 Vögel.....	27
5.6.2.2 Fledermäuse.....	28
5.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	28
5.8 Zusammenfassung und Fazit.....	28

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung/Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 1 „Rowa-West“, der seit 1996 rechtskräftig ist, wurde aufgestellt, um der zu dem Zeitpunkt bestehenden Nachfrage nach Grundstücken für eine Bebauung mit Eigenheimen nachkommen zu können und für bauliche Entwicklung als Kleinsiedlungsgebiet eine städtebauliche Ordnung zu sichern. Bei den inzwischen erfolgten Änderungen wurden große Teile des Geltungsbereiches, der Realität entsprechend, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Inzwischen sind alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrundstücke bebaut.

Im Geltungsbereich der 10. Änderung gilt derzeit noch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Rowa-West“, welcher hier eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festsetzt, darunter auch das Wegeflurstück „Kurzer Weg“. Der Anlass zur 10. Änderung des Bebauungsplanes ist der Ausbau der Erschließungsstraße „Kurzer Weg“ und die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Aus diesem Grund besteht das Ziel der Planung in der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und einer Verkehrsfläche durch die Festlegung einer Straßenverkehrsfläche und Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit bis zu 3 Wohngebäuden südlich der Straße „Kurzer Weg“. Dabei soll sich die geplante Wohnbebauung in die umgebene Bebauung einfügen und so die städtebauliche Ordnung innerhalb des Wohngebietes „Rowa-West“ sichern.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa-West“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem März 1992 gültigen Bebauungsplans, in der Fassung der 9. Änderung vom März 2021.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung ist ca. 5.146 m² und umfasst die Flurstücke 44/23, 46/1, 47/1, 48/1 und 53/6, der Flur 2 Gemarkung Rowa.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die privaten Flächen mit Eigenheimbebauungen mit den Flurstücken 51/1, 51/3, 52/4, 52/5, 53/5 und 54/2 der Flur 2 Gemarkung Rowa.
- Im Osten durch die Verkehrsfläche „Kurzer Weg“ mit den Flurstück 53/4 und den privaten Flächen mit Eigenheimbebauungen und Hausgärten auf den Flurstücken 44/12, 44/24, 44/25, 44/26, 44/27 und 44/28
- Im Süden durch die privaten Flächen mit Eigenheimbebauungen auf den Flurstücken 46/2, 47/2, 48/7 und 49/1
- im Westen durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche „Grüner Weg“ des Flurstückes 50/7

1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Holldorf am 14.12.2020 gefasst. Die Erstellung des B-Plans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren kann durchgeführt werden, da hiermit eine Nachverdichtung der Innenbereichsflächen erfolgen soll und die Grundfläche des Geltungsbereiches nach § 13a Abs. 2 BauGB weniger als 20.000 m² umfasst und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden, wie auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Weitergehend ist der Umweltbericht nach § 2a BauGB und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auch die Überwachung nach § 4c BauGB nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die 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. Somit sind keine Ausgleichmaßnahmen zu ermitteln.

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterliegt der Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Rowa-West“ wurde von der A & S GmbH Neubrandenburg, August-Milarch-Straße 1, 17033 Neubrandenburg erarbeitet.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017, S.3634) das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GS Meckl.- Vorpommern Gl. Nr. 2130-9, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777) Gl.Nr. 2020-2, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Auszug des Liegenschaftskatasters vom 07.04.2021 vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

1.5 Vorhandene Planungen

Bebauungsplan

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa.-West“ orientiert sich grundsätzlich an den Festlegungen des seit dem März 1992 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Rowa-West“ in der Fassung der 9. Änderung vom März 2021.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Holldorf verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu ordnen. Die Aufstellung der 10. Änderung des Bauungsplanes „Rowa-West“ erfolgt nach § 8 Abs. 2 BauGB, da der Bebauungsplan ausreicht um die städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle zu ordnen. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan durch die höhere Verwaltungsbehörde zu genehmigen.

1.6 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen

Der Geltungsbereich der 10. Änderung, ist ca. 5.146 m² groß und unbebaut. Zum größten Teil werden die Flächen im Geltungsbereich als Hausgärten genutzt, sind mit Nebengebäuden bebaut und mit Obstbäumen bepflanzt. Die nördlich gelegenen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches bilden einen unbefestigten Weg mit Anschluss an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Ein Teil des Flurstückes 47/1 ist derzeit dem Flurstück 47/2 zugeordnet und wird an diesen Eigentümer verkauft.

Nachrichtliche Übernahme

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung, welche über die gesamte Länge als lageunsicher dokumentiert ist. Zum Schutz dieser Leitung ist eine 4 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der neu.sw festgesetzt. Für diese muss weiterhin für die neu.sw, eine Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit jederzeit gewährleistet werden.

1.7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll über die neue Erschließungsstraße „Kurzer Weg“ gesichert werden. Diese schließt an die Verkehrsfläche „Kurzer Weg“ im Osten und im Westen an den „Grüner Weg“ an.

1.8 Topografie und Baugrund

Das Gelände der 10. Änderung hat eine ebene Topographie. Die im Gebiet anzutreffenden Böden stellen einen tragfähigen Baugrund dar.

Vor Baubeginn sind dennoch Baugrunduntersuchungen durch den Bauherrn zu veranlassen. Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, sind diese in jedem Fall wieder funktionstüchtig wiederherzustellen. Darüber hinaus ist der Wasser- und Bodenverband zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Anlagen zum Zeitpunkt trocken gefallen sind.

1.9 Gesetzlich geschützte Bäume

Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, für Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie, für Pappeln im Innenbereich, für Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts, für Wald im Sinne des Forstrechts und für Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Im gesamten Geltungsbereich befindet sich ein gesetzlich geschützter Baum mit einem Stammumfang von 100 cm, auf 130 cm Höhe gemessen, auf dem Flurstück 53/6. Lt. Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern (BSchKErl M-V) vom 15. Oktober 2007, ist der Kompensationsumfang nach Anlage 1 wie folgt zu erbringen.

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1:1
>150 cm bis 250 cm	1:2
>250 cm	1:3

Demnach ist die Fällung des Baumes auf dem Flurstück 53/6 mit 1 einheimischen und standortgerechten Baum zu kompensieren. Der Kompensationsumfang ist durch die Anpflanzung eines dreimal verpflanzten Hochstammes mit einem Kronenansatz von 2 Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen auf 1 m Höhe) zu erfüllen. Für diese Kompensationspflanzung steht der Gemeinde die Fläche bei der Feuerwehr auf dem Flurstück 151/1, Flur 1, Gemarkung Rowa zur Verfügung.

1.10 Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung stehen die Teiche am Grünen Weg und an der Feuerwehr zur Verfügung. Darüber hinaus erfolgt im Ortsteil Rowa keine Löschwasserbereitstellung über das öffentliche Trinkwassernetz entsprechend DVGW-Arbeitsplatz W 405. Die neu.sw unterhält im Ortsteil Rowa im Bereich der Nemerower Straße 14b (Gemeinde Holldorf) einen Hydranten zur Befüllung von Tanklöschfahrzeugen. Die maximal zulässige Entnahmemenge beträgt 5,0 m³/h.

1.11 Denkmalschutz

Baudenkmale sind im Planungsgebiet der 10. Änderung nicht vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht kann

auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Entdeckung von archäologischen Fundstätten gerechnet werden.

Wenn während Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 Abs. 1 DSchG des Landes Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V, vom 06.10.1998, GVOBl.M-V S. 383,392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.12 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

Wenn bei Bauarbeiten Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen auftreten, ist dies der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

2 STÄDTEBAULICHE PLANUNG - PLANUNGSINHALT DER 10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „ROWA-WEST“

Damit sich die geplanten Nutzungen des Vorhabens in die Umgebung einfügen und die städtebauliche Ordnung gesichert wird, werden die Festsetzungen der 10. Änderung bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzungen und der Bauweise wurden aus der 9. Änderungen übernommen.

Für das allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich der 10. Änderung werden folgende Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und im Textteil B getroffen:

2.1 Planfestsetzungen/Änderungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Um die vorhandenen Nutzungen zu ergänzen, sind im allgemeinen Wohngebiet

1. Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-, und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Diese Anlagen sind dem Charakter des Wohngebietes nicht dienlich und können darüber hinaus ein starkes Aufkommen von Besucherverkehr verursachen, welches zu einer Störquelle in diesem Gebiet führen kann. Außerdem ist die Beschaffenheit der verkehrlichen Erschließung nicht für einen starken Besucherverkehr ausgelegt. Sie können in anderen geeigneten Teilen des Gemeindegebietes errichtet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke wird als Grundflächenzahl GRZ 0,4 bestimmt. Diese richtet sich nach der Obergrenze des § 17 der BauNVO. Die Größe der Grundflächenzahl kann um 50 % auf 0,6 für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO erweitert werden. (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO)

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Nr. 1 BauNVO soweit es sich um Gebäude handelt, ortsüblich nur bis zu einer Größe von 50 m² zulässig.

Angepasst an die Umgebung werden ein Vollgeschoss mit Zulässigkeit des Dachgeschossausbaus (Höchstmaß) gem. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt.

Damit sich neue Gebäude in vorhandene Baustrukturen einfügen, ist eine Traufhöhe von 3,50 m (Höchstgrenze) einzuhalten. Als Traufhöhe gilt hierbei das Maß der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Außenfläche der Dachdeckung.

Bezugspunkt nach § 18 BauNVO ist die Oberkante der Mitte der Straße vor der Mitte des Gebäudes.

Angepasst an die vorhandenen Nutzungsstrukturen sind je Hauptgebäude oder Doppelhaushälfte nur bis maximal zwei 2 Wohnungen zulässig.

2.1.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Für die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird ein großzügiges Baufeld durch Baugrenzen festgelegt, welche sich an die von der Landesbauordnung geforderte Abstandsfläche, von mindestens 3 m hält. Zulässig ist im Geltungsbereich eine Einzel- und Doppelhausbebauung.

Für den Fall einer Doppelhausbebauung wird eine Grenzbebauung zulässig. Hierbei wird von der nach Landesbauordnung geforderten Abstandsfläche von 3 m abgesehen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

Die Gegend wird geprägt durch giebel- und traufständige Gebäude entlang der Straßen, daher wird die Hauptausrichtung der Gebäude vorgegeben um sich in das Ortsbild einzufügen. Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die baulichen Anlagen sind parallel oder quer (90° gedreht) zu den Erschließungsstraßen anzuordnen.

2.1.3 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V der 9. Änderung werden zur Umsetzung einer orts- und regionaltypischen Bauweise in die 10. Änderung fast vollständig

übernommen und gelten somit auch für den Bereich der 10. Änderung weiter. Sie sind in den bisherigen Planungen ausreichend begründet.

1. Fassaden: Zulässig sind Putzfassaden, Fassadenteile mit Holzverschlag, rot / rotbraunes bzw. goldgelbes Mauerwerk, Verblendmauerwerk
2. Dächer: Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von $>30^\circ$ als Sattel-, oder Krüppelwalmdach. (Nicht zulässig sind: Pultdach, Flachdach) Die Dachdeckung ist nur in Hartdeckung, in den Farben rot / rotbraun, bis braun und anthrazit zulässig. Zulässig sind nur unglasierte Dachsteine oder Ziegel. Dachaufbauten sind als Gauben in einer Gesamtlänge von maximal $1/3$ der jeweiligen Trauflänge zulässig.
3. Sockelhöhe: Zur Festlegung einer ortsüblichen Sockelhöhe ist nur eine Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe von maximal 0,5 m über Niveau der Straßenachse vor der Mitte des Gebäudes zulässig.
Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen dürfen erst hinter der zum öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden.

Für die 10. Änderung wurden aufgrund ungenauer Formulierung die gestalterischen Festsetzungen wie folgt geändert.

4. Vorgärten: Stellplätze zwischen den Hauptgebäuden und der Verkehrsfläche sind nicht zulässig. Diese sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
5. Einfriedungen: entlang Öffentlicher Straßen sind nur in einer Höhe von 1,20 m aus Holz oder Maschendraht im Zusammenhang mit standortgerechten Hecken zulässig. Frei wachsende und geschnittene Hecken als Abgrenzung der Vorgärten zum öffentlichen Weg dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Folgende Festsetzungen wurden für die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa-West“ gestrichen, da diese für den Teil des Bebauungsplanes nicht relevant sind.

6. Grundstückszufahrten: Zufahrtsstraßen zu Garagen oder Stellplätzen sind nur mit Rasenfugensteinen oder Pflasterfahrstreifen in einer Rasenfläche minimal zu befestigen.
7. Gas- oder Ölbehälter sind so anzuordnen, dass sie im Straßenraum nicht sichtbar werden.

2.2 Technische Ver- und Entsorgung

Grundlage für die Bebauung ist die ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Die technische Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches der 10. Änderung ist derzeit nicht gesichert. Die Verlegung notwendiger Versorgungsleitungen wird im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraße „Kurzer Weg“ umgesetzt.

Telekommunikation

Für die telekommunikationstechnische Erschließung ist eine Erweiterung des bestehenden Netzes erforderlich. Diese sind bei Erschließung und Straßenausbau in den öffentlichen Raum zu verlegen. Der Versorgungsträger ist rechtzeitig, vor Beginn der Bauarbeiten, mit einzubeziehen.

Trinkwasser (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung, welche über die gesamte Länge als lageunsicher dokumentiert ist. Zum Schutz dieser Leitung ist eine 4 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der neu.sw festgesetzt. Für diese muss weiterhin für die neu.sw, eine Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit jederzeit gewährleistet werden.

Gasversorgung

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes des Flurstückes 53/6 befindet sich eine Gasmitteldruckleitung der neu.sw Stadtwerke Neubrandenburg. Die Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungszone sind in Handschachtungen auszuführen. Bei Kreuzung oder Näherung im Bohrverfahren sind die Gasleitungen in den Bereichen durch Suchschachtungen freizulegen. Beschilderungen und Straßenkappen sind zu schützen und Mindestabstände sind einzuhalten.

Abwasser

Die Abwasserentsorgungsleitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum des „Kurzer Weg“. Hierbei handelt es sich um einen Freigefällekanal DN 200 PVC und eine z.T. nicht gesicherte Abwasserdruckrohrleitung im nördlichen Bereich des der zu bebauenden Grundstücke unbekannter Dimension. Entsprechend der DWA-Regelwerk M 162 sind bei Bepflanzungen vorgegebene Abstände zum Bestand einzuhalten und die Hinweise zu beachten. Werden während der Bauausführung neben dem dargestellten Bestand weitere Abwasserbeseitigungsanlagen aufgefunden, sind diese zu sichern, zu dokumentieren und dem Rechtsträger zur Kenntnis zu geben. Kommt es während der Bauausführung zu Beschädigungen an öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen, sind diese dem Rechtsträger unverzüglich anzuzeigen.

Internet

Der Ort Rowa ist ans Breitbandnetz angebunden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Kurzer Weg“ befinden sich Leitungen der neu-medianet GmbH. Diese Leitungen sind zu schützen und dürfen nicht fest überbaut werden. In der Nähe der Leitungen ist Handschachtung erforderlich. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Leitungsauskunft einzuholen.

Stromversorgung

Für das Plangebiet befindet sich derzeit kein Anlagenbestand der öffentlichen Stromversorgung der neu.sw. Diese sind bei Erschließung des „Kurzer Weg“ in den öffentlichen Straßenraum zu verlegen.

2.3 Immissionsschutz

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Laut DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A) einzuhalten.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung ist vollständig von Wohnbebauung umgeben. Es bestehen aus diesem Grund keine Nutzungskonflikte.

2.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet der gesamten 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa-West“ besitzt eine Gesamtfläche von 5.146 m².

	rechtskräftiger B-Plan	10.Änderung
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft	5.146 m ²	-
Allgemeines Wohngebiet	-	4.432 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	-	714 m ²
Gesamt	5.146 m²	5.146 m²

3 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Aufgrund der Festsetzung des Planungsbereiches als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Rowa-West“, werden für die Versiegelung von Flächen innerhalb der 10. Änderung des Bebauungsplanes, mit der Satzung Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird unterschieden zwischen Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) und Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust.

Der gesamte Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Rowa-West umfasst eine Fläche von 5.146 m².

Die Bebauung innerhalb der Änderungsfläche wird sich ortsüblich auf einer Fläche von 4.412 m² entwickeln. Das übliche Maß der Überbauung in Holldorf-Rowa beträgt maximal 40 %. Dies entspricht einer GRZ von 0,4.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes mit dieser GRZ erfolgt für die Flurstücke 46/1, 47/1 und 48/1, der Flur 2 Gemarkung Rowa, für die durch diese Satzung neues Baurecht geschaffen wird.

Somit kann auf der Fläche von 4.412 m², bei einer Grundflächenzahl von 0,4 (inklusive Gebäude, Straßen und Wege) eine Fläche von 1.764,80 m² versiegelt werden.

Die Flächen der Flurstücke 44/23 und 53/6 werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und zum Großteil versiegelt. Hier wird auf beiden Seiten der Straße ein Grünstreifen von jeweils 0,50 m frei gelassen. Daraus ergibt sich, für die Versiegelung, eine Fläche von ca. 80% und damit eine Fläche von ca. 570 m².

Der Kompensationsbedarf wird anhand der Richtlinie „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ in der Neufassung von 2018 ermittelt.

Der Biotopwert bildet die Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Da die betroffenen Biotope eine Wertstufe von „0“ aufweisen, wird der Biotopwert wie folgt berechnet, $1 - \text{VSG} = \text{Biotopwert}$.

Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	Biotopwert
13.8.3 (PGN) Nutzgarten	0	0	$1 - 0,4 = 0,6$
13.3.2 (PER) Artenarmer Zierrasen	0	0	$1 - 0,8 = 0,2$

*VSG = Versiegelungsgrad

Es sind 2 Biotoptypen betroffen.

Ermittlung des Lagefaktors

Zusätzlich muss ein Lagefaktor berücksichtigt werden, um über Zu- und Abschläge die Lage von Eingriffen betroffener Biotope in wertvolle, ungestörte oder vorbelastete Räume einzuteilen.

Die Betroffenen Biotope, 13.8.3 (PGN) Nutzgarten und 13.3.2 (PER) Artenarmer Zierrasen liegen innerhalb des B-Plan Gebietes Nr. 1 „Rowa-West“ und mitten im Siedlungsbereich des Ortsteils Rowa der Gemeinde Holldorf. Somit haben sie einen Abstand von weniger als 100 m zu vorhandenen Störquellen, weshalb beiden ein **Lagefaktor von 0,75** zugeordnet wird. (siehe nachfolgende Tabelle)

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50

* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Der Eingriffsflächenäquivalent ergibt sich für Biotope die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) durch folgende Gleichung:

Fläche (m ²) des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
(PGN) 1772,80 m ²	x	0,6	x	0,75	=	797,76
(PER) 571,20 m ²	x	0,2	x	0,75	=	85,68

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Wenn in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope (Umkreis 200 m) mittelbar beeinträchtigt werden, kommt es zur Funktionsbeeinträchtigung, d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Wenn gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden muss dies bei Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Wirkraum des Vorhabens.

Ermittlung der Versiegelung durch Überbauung

Da es bei dem Vorhaben keine weitere Funktionsbeeinträchtigung gibt und aufgrund des § 13a BauGB, keine Versiegelung ausgeglichen werden muss, werden diese Faktoren mit 0 belegt.

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	=	Multifunktionale r Kompensations bedarf (m ² EFÄ)
(PGN) 797,76	+	0	+	0	=	797,76
(PER) 85,68	+	0	+	0	=	85,68
Gesamt					=	883,44

Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf
Es sind keine kompensationsmindernden Maßnahmen geplant.

Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs
Es ist kein additiver Kompensationsbedarf notwendig.

Bewertung von befristeten Eingriffen
Der Eingriff ist unbefristet.

Ermittlung des Kompensationsbedarfes
Für die Versiegelung der Fläche des Plangebietes, ist ein Multifunktionaler Kompensationsbedarf von **883 m² EFÄ** auszugleichen.

3.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Für einen Ausgleich des Verlustes der Biotoptypen 13.8.3 (PGN) Nutzgarten und 13.3.2 (PER) Artenarmer Zierrasen werden folgende Maßnahmen umgesetzt.

Zum einen wird eine Pflanzbindung auf den geplanten Grundstücken der Flurstücke 46/1, 47/1 und 48/1 festgesetzt. Dies basiert auf Grundlage der Anlage 6, Nr. 6.22 „Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen“ der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE).

Diese lautet:

Zum Ausgleich des Eingriffs ist pro angefangene 400 m² Grundstückfläche ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum (Stammumfang 16 - 18 cm) oder regionaltypischer Obstbaum (Stammumfang 10 - 12 cm) mit Dreibockanbindung zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei einer Fläche von 4.412 m² für das allgemeine Wohngebiet sind somit 11 Bäume zu pflanzen. Dies entspricht im Schnitt 3,6 Bäume für die jeweiligen Grundstücke.

Bei einem Kompensationswert von 1 und einer Grundfläche von 25 m² pro Baum (lt. den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern), beläuft sich das Kompensationsflächenäquivalent auf 275 KFÄ (m²).

Fläche der Maßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
11 x 25 m ² /Baum	x	1	=	275 KFÄ (m ²)

Auszug aus der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“

Nr. 6.22 Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (Anlage 6, HzE)

Auszug der Pflanzvorgaben nach der HZE:

- Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m
- die Bezugsfläche für Aufwertungen je Einzelbaum entspricht einer Grundfläche von 25 m²
- der Kompensationswert beträgt 1,0
- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen, StU. mind. 10/12 cm

Somit sind bei einem Ausgleichsumfang von **883 KFÄ (m²)** noch weitere **608 KFÄ (m²)** an anderer Stelle auszugleichen.

Dieses Defizit wird ausgeglichen durch:

2.12 Anlage von Allen oder Baumreihen in der freien Landschaft

Fläche der Maßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
243 m ²	x	2,5	=	608 KFÄ (m ²)

Bei dieser Maßnahme müssen auf einer Fläche von **243 m² Agrarfläche, 10 Bäume** innerhalb einer einseitigen Baumreihe gepflanzt werden. Durch diese Maßnahme sollen Lücken in der vorhandenen Baumreihe geschlossen werden.

Zum Ausgleich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, wird entlang der zum Teil gemeindeeigenen Nemerower Straße von Rowa in Richtung Groß Nemerow auf dem Flurstück 111/1, Flur 1, Gemarkung Rowa, eine ergänzende Bepflanzung des Straßenraumes innerhalb einer Baumreihe, 10 neue Bäume nach unten aufgeführten Kriterien gepflanzt.

Diese Kompensationsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen der Wasserleitungen festzulegen. Dabei sind die Mindestabstände gemäß Regelwerk GW 125 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Maßnahme 2.12 Anlage von Alleen oder Baumreihen

Beschreibung:

Neuanpflanzung von Alleen und Baumreihen

Anforderungen für Anerkennung:

- **Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Alleen und Baumreihen** (Kompensation bei Eingriffen in Alleen und Baumreihen regeln der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 und der Alleenerlass vom 18.12.2015)
- nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP sowie Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4)
- Verwendung von standortheimischen und gebietseigenen Baumarten (in begründeten Fällen kann mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde davon abgewichen werden)
- Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang mind. 16/18 cm mit Dreibockanbindung und Wildverbisschutz
- Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämmen, StU mind.16/18 cm, ungeschnittener Leittrieb
- Pflanzabstand mind. 6 m, max. 15 m
- Abstand vom Fahrbahnrand mind. 1,5 m und zu landwirtschaftlich genutzten Flächen mind. 2,5 m
- keine Ackernutzung im Wurzelraum und wirksame Ausgrenzung des Weideviehs in Weideflächen

- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Ersatzpflanzungen bei Ausfall
 - bei Bedarf Bäume wässern, Instandsetzung der Schutzeinrichtung
 - bei Bedarf einmaliger Erziehungsschnitt zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

Bezugsfläche für Aufwertung: je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m²
Kompensationswert: 2,5

Bei der Kompensationsbewertung von Alleen und Baumreihen sind Straßen und ländliche Wege nicht als Störquellen zu berücksichtigen.

4 HINWEISE FÜR DIE WEITERE PLANUNG UND BAUAUSFÜHRUNG

Im Verfahren der vorhabenkonkreten Planung und Bauausführung sind neben den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes die für das Vorhaben zutreffenden Rechtsvorschriften einzuhalten und die Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu beachten.

Bodenschutz / Altlasten:

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. Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung verwendet werden, sondern sind nach §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Vertretung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen, usw.).

Wenn weiterhin im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen sollten bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, sind die nach § 7 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I.S. 1554) zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial, Ausgabe 5/1998) wird besonders hingewiesen. Darüber hinaus ist das Umweltamt Mecklenburgische Seenplatte zu informieren.

Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen auf den Boden einzuwirken, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Bei Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten von Asbest und asbesthaltigen Materialien ist die Technische Regel für Gefahrstoffe (TRGS) 519 zu berücksichtigen.

Wasserwirtschaft / Gewässerschutz:

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.

Bei Einbau einer Wärmepumpe gilt: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg- Vorpommern (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Untere Wasserbehörde anzuzeigen. Für Bohrungen, für das Einrichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Hierzu ist ein Antrag an die Untere Wasserbehörde zu stellen.

Niederschlagswasser

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsgegenstand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses.

Für die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswasser über eine Versickerungsanlage (Rigole, Schacht, usw.) in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zustellen. Die Sickerleistung ist mit einem Gutachten nachzuweisen.

Sollte die Gemeinde eine genehmigungsfreie Versickerung gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V gestatten, ist dafür außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Kampfmittelbelastung:

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten des Bauherrn hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Die Einholung einer Kampfmittelbelastungsauskunft rechtzeitig vor Baubeginn wird empfohlen.

Fläche mit Leitungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein, im Grundbuch eingetragenes Leitungsrecht, mit einer Schutzstreifenbreite von 3 m, zugunsten der TAB Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH. Innerhalb dieser Fläche befindet sich eine stillgelegte Misch- Abwasserleitung.

5 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

5.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Holldorf haben in ihrer Sitzung am 14.12.2020 beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Rowa-West“ einzuleiten.

Somit soll Baurecht für die Errichtung von 3 Wohnhäusern geschaffen werden. Ziel der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Rowa-West“ ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für Eigenheimstandorte und einer Verkehrsfläche.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche „Kurzer Weg“ gewährleistet.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wird geprüft, inwieweit dem geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt in Kapitel 5 den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten und Biotop durch den Menschen.

Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtliche Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen mit einbeziehen und vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können. Die Gefahr besteht auch, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingte Wirkungen und der Lebensraum von, durchaufnahmen in den Anhang IV der FFH- Richtlinie, streng geschützten Arten sich überschneiden.

Ein Bebauungsplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 Abs. 1 und § 67 BNatSchG ergeben.

Mit der 10. Änderung wird ein Baufeld zur Errichtung von 3 Wohngebäuden festgesetzt.

5.2 Rechtliche Grundlagen

5.2.1 Europarechtliche Vorgaben

Der Artenschutz wird auf europäischer Ebene in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH-Richtlinie (ABI. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 30.11.2009 (Vogelschutzrichtlinie (ABI. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)) verankert.

Vorgaben der FFH-Richtlinie

Gemäß Art. 12 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Tierarten nach Anhang IV a),

- absichtlich zu fangen oder zu töten;
- absichtlich zu stören, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten;
- deren Eier aus der Natur zu entnehmen oder zu zerstören;
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zu beschädigen oder zu vernichten.

Gemäß Art. 13 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Pflanzenarten nach Anhang IV b) in deren Verbreitungsräumen in der Natur zu pflücken, zu sammeln, abzuschneiden, auszugraben oder zu vernichten.

Nach Art 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie kann von den o. g. Verboten abgewichen werden, wenn

- es keine zufriedenstellende Lösung gibt (die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der Arten nach Anhang IV führen)
- die Population der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen und
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich Solcher sozialer und wirtschaftlicher Arten vorliegen.

Vorgaben der Vogelschutzrichtlinie

Gemäß Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie ist es verboten,

- Vogelarten, die unter Art.1 der Richtlinie fallen, absichtlich zu töten oder zu fangen
- Nester und Eier dieser Vogelarten absichtlich zu zerstören oder zu beschädigen oder Nester zu entfernen,
- Vogelarten, die unter Art. 1 fallen, absichtlich zu stören, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt.

Gemäß Artikel 9 der Vogelschutzrichtlinie kann von diesen Verboten u. a. abgewichen werden, wenn

- es keine andere zufriedenstellende Lösung gibt,
- das Abweichen von den Verboten im Interesse der Volksgesundheit, der öffentlichen Sicherheit oder im Interesse der Sicherheit der Luftfahrt geschieht und
- gem. Art. 13 Vogelschutzrichtlinie darf die getroffene Maßnahme nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes aller unter Artikel 1 fallenden Vogelarten führen.

5.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Auf Bundesebene finden sich die relevanten Rechtsgrundlagen für den Artenschutz im BNatSchG in den §§ 44 bis 47. Diese Regelungen gelten unmittelbar und sind nicht abwägbar. Sie umfassen alle nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

5.2.2.1 Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG

Bei Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG wie folgt erfüllt sind:

- „1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.“

5.2.2.2 Befreiungen gem. § 67 BNatSchG

Von den Verboten des § 44 kann auf Antrag bei der Naturschutzbehörde eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

5.2.3 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V)

Das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. 2010, S. 66) ist am 01.03.2010 in Kraft getreten. Es enthält keine von den unmittelbar geltenden Artenschutzregelungen des BNatSchG abweichende Regelungen, da im Artenschutz keine Abweichungsmöglichkeit für die Länder besteht.

Die Zuständigkeit des LUNG für den Vollzug der Paragraphen 37 bis 55 BNatSchG folgt aus § 3 Nr. 5 NatSchAG M-V.

5.3 Methodisches Vorgehen

Für die Erstellung des Artenschutzfachbeitrages wurden die *Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (LUNG vom 02.07.2012)* sowie der *Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern* (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam und Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)) hinzugezogen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren Bauanlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von streng geschützten Arten (siehe untenstehender Anhang IV der FFH-Richtlinie) sich überschneiden.

Im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden auf Grund von Verbreitungskarten und Lebensraumsprüchen alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Relevanzprüfung).

Für die verbleibenden Arten, die beeinträchtigt werden könnten, wurde geprüft, ob die geplanten Vorhaben bzw. die diese Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände auszulösen (Konfliktanalyse).

Innerhalb der Konfliktanalyse wird daher ermittelt, inwieweit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Prozesse eines Vorhabens, gegenüber der ermittelten Arten eintreffen können. Hierbei werden Vermeidungs- sowie Erhaltungsmaßnahmen näher erläutert.

5.4 Datengrundlage

Für die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages wurden folgende Daten und Unterlagen zu Grunde gelegt:

- 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa-West“ der Gemeinde Holldorf
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt Naturschutz und Geologie
- GAIA-MV *professional* des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
- Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 02.07.2012)
- Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam und das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010))
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018
- Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten vom LUNG in der Fassung vom 08. November 2016
- Steckbriefen und RANGE-Karten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie über die FFH-Arten
(https://www.lung.mvregierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_ffh_arten.htm)

5.5 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

Beschreibung des Vorhabens

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes soll entsprechend § 13a BauGB eine im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Rowa West“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft festgesetzte Fläche, in ein Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsfläche umgewandelt und vorbereitet werden.

Das Plangebiet ist ringsum mit Einfamilienhäusern umgeben. Der gesamte Geltungsbereich ist eine unversiegelte Fläche mit Hausgärten, Nebengebäuden, Heckenbepflanzung und einem unbefestigten Weg. Diese Freiflächen werden von den Besitzern, lediglich als Grünflächen für gärtnerische Zwecke genutzt. Der sich im Norden des Geltungsbereiches befindliche „Kurzer Weg“ ist unbefestigt und wird von den Anwohnern als Straße und Fußweg genutzt. Im Süden wird das Plangebiet von einer Hecke zu den Nachbargrundstücken abgetrennt.

Es sollen hier 3 Wohngebäude entstehen. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ist gesichert, dass private Grünflächen erhalten werden.

Relevante Projektwirkungen

Vom geplanten Vorhaben können folgende bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die nach Anhang IV streng geschützten Arten und die europäischen Vogelkarten entstehen.

Baubedingte Auswirkungen während der Bauvorbereitung und Bauphase, die nach Bauende wiedereingestellt werden:

- Störung/Vergrämung/Scheuchwirkung durch Lärm, Licht und Erschütterungen durch Baufahrzeuge
- Flächeninanspruchnahme und -verdichtung durch Baustelleneinrichtungen
- Emissionen von Schadstoffen

Anlagebedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:

- Flächenversiegelung durch die Gebäude und bauliche Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes

Betriebsbedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:

- keine gegenüber der aktuellen Nutzung

5.6 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

Des Weiteren wurden die Lebensraumsansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten in einer Tabelle dargestellt, und jene selektiert, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen. Für die verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wurde geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Das Ergebnis dieser Prüfung wird nachfolgend dargestellt.

5.6.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand)

Die folgende Auflistung (Tabelle 1) enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Die Arten, welche auf Grund Ihrer Lebensweise im Plangebiet vorkommen könnten, sind fett dargestellt.

Tabelle 1 Liste der durch die Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie in Mecklenburg-Vorpommern lebenden streng geschützte Pflanzen und Tierarten

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	ja/nein
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich-Sellerie	Stillgewässer, konkurrenzschwache Art benötigt offenen Boden und/oder ein niedrigen Pflanzenbewuchs und einen feuchten bis zeitweise nassen Untergrund	nein
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanooides</i>	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	nährstoffarmen bis mäßig nährstoffreichen, stehenden oder langsam fließenden Gewässern, an wenig bewachsenen, sonnig bis halbschattigen Rändern	nein
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer mit Beständen der Krebschere	nein
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	ja/nein
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	kleinere, nährstoffarme Stillgewässer mit Verlandungszonen	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	Flache nährstoffarme Gewässern mit dichten, untergetauchten Pflanzenbeständen meist von Wald umgeben	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	Hoch/ Zwischenmoor	nein
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	Gewässer mit Röhricht- oder Ried-Pflanzenbeständen	nein
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	größere, möglichst nährstoffarme Stehgewässer (Seen und Teiche, auch Fischteiche)	nein
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer mit pflanzenreicher Uferzonen	nein
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	Ja**
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiesen	nein
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	ja**
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	ja**
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	ja**
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	ja**
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Gewässer mit starkem Pflanzenbewuchs	ja**
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	Ja**
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	ja/nein
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Gewässer	ja
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	ja**
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Wald	ja**
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	ja
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	Wald	nein
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflödenmaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf		nein
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	Gewässer	ja**
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	Gewässer/ Land	ja**
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

* Aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet

** Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfadens zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S. 36 Absatz Punkt 2 i. V. m. Range-Karten des LUNG (Stand: 2007)

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht relevant.

Für die verbleibenden Arten, die im Plangebiet vorkommen könnten, wird geprüft inwieweit Projekteinwirkungen die Verbotstatbestände für die nach Anhang IV streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten eintreten könnten.

5.6.2 Abprüfung der Verbotstatbestände

Entsprechend der relevanten Projektwirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die festgestellten Arten nicht ausgeschlossen werden. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die festgestellten Arten anhand des Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot geprüft.

5.6.2.1 Vögel

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bereich, der anthropogen vorbelastet ist. Er gehört nicht zu den bevorzugten störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Der Tötungs- und Verletzungstatbestand könnte am ehesten während der Bauphase für brütende Tiere sowie während der Aufzucht der Nachkommen eintreten. Vögel, die das Gebiet zur Nahrungsaufnahme aufsuchen, werden vergrämt.

Um das Vorhaben dennoch durchführen zu können, muss die Umsetzung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten auf diesen Flächen kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung einschließlich von Rodungen außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres durchgeführt wird.

Durch die Umsetzung des Vorhabens im entsprechenden Zeitraum besteht nicht die Gefahr Vögel zu töten oder zu verletzen.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Potentielles Bruthabitat ist das vorhandene Gehölz innerhalb des Geltungsbereichs. Die Rodung dieses Gehölzes wirkt sich nicht erheblich auf die Bruthabitate der Gebüsch- und Gehölzbrüter aus, da in der näheren Umgebung entsprechender Gehölzbestand als Lebensraum in ausreichendem Umfang vorliegt, in den die Tiere ausweichen können.

Nach Umsetzung des Vorhabens können die neu entstandenen Hausgärten sowie die gepflanzten Gehölze wieder als Bruthabitat genutzt werden.

Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht somit nicht die Gefahr des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Vögel führen.

Durch die Regelungen zur Bautätigkeit, die der Verletzung und Tötung von Individuen entgegenwirken und durch die Ausweichmöglichkeiten innerhalb der näheren Umgebung und die Neuanpflanzung einzelner Gehölze besteht kein Störungstatbestand.

5.6.2.2 Fledermäuse

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder.

Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Die Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden, die Fledermäuse sowie deren Nachkommen töten können, ist nicht vorgesehen. Durch die Umsetzung des Vorhabens im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar besteht nicht die Gefahr Fledermäuse zu töten oder zu verletzen.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Fledermäuse führen.

Das Plangebiet eignet sich für Fledermäuse als Jagdhabitat und kann nach Umsetzung des Vorhabens weiterhin als solches genutzt werden. Demnach entsteht kein erheblicher Störungstatbestand.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Eine Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden, die als potentielle Fledermausquartiere dienen können, sind nicht vorgesehen. Die vorhandenen Gehölze im Plangebiet stellen keine Fortpflanzungs- oder Brutstätten für Fledermäuse dar. Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht somit nicht die Gefahr des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

5.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Durch die Regelung zur Baufeldfreimachung (ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar) sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

5.8 Zusammenfassung und Fazit

Um sicherzustellen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, wurde geprüft, ob im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa-West“ die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Plangebiet nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Landsäuger sowie der störungsempfindlichen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich nicht vor.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten sowie Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet wird von Vögeln nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Die Beseitigung von, für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres erfolgt. Außerhalb dieses Zeitraumes sind Gehölzrodungen nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. In diesem Fall sind die Sträucher und Gehölze vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf Brutvögel zu überprüfen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie

- Beseitigung, Verkleinerung, Funktionsverlust von Gewässern,
 - Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen, Abbruch von Gebäuden
- kommen im Plangebiet nicht vor.

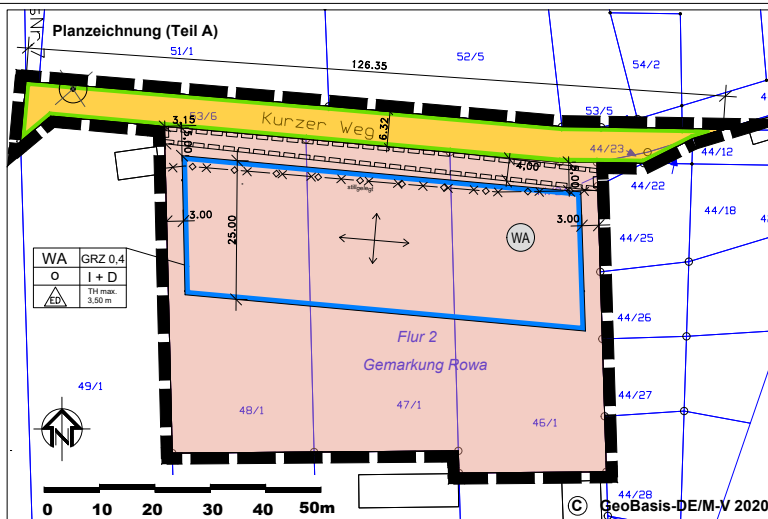
Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Holldorf festgestellt, dass die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa-West“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Gemeinde Holldorf Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

10. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 "Rowa-West"

(B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Aufgrund des § 1 i. V. m. § 13 a BauGB als zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung sowie der Landesbauordnung-Vorpommern die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Holldorf am 2021 folgende Satzung über die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:



Text (Teil B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)**
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-, und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
1.2 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen,
- Gastwirtschaften, - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
2.1 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Nr. 1 BauNVO soweit es sich um Gebäude handelt, nur bis zu einer Größe von 50 m² zulässig.
2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze der Traufhöhe angegeben. Als Traufhöhe gilt das Maß der Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Außenfläche der Dachdeckung. Bezugspunkt: Oberkante der Mitte der Straße vor der Mitte des Gebäudes.
2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude oder Doppelhaushälfte auf 2 Wohnungen festgesetzt.
- Ausgleichsfläche und Maßnahmen zum Ausgleich § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
3.1 Zum Ausgleich des Eingriffs ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum (Stammumfang 16 - 18 cm) oder regionaltypischer Obstbaum (Stammumfang 10 - 12 cm) mit Dreibockanbindung zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
3.2 Für die restliche Kompensation von 608 KfA (m²), werden innerhalb einer einseitigen Baumreihe auf dem Flurstück 111/1, Flur 1, Gemarkung Rowa (Nemerower Straße), 10 neue Baumpflanzungen vorgenommen. (siehe Hinweis Nr. 5)

- B. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 Abs. 3 LBauO M-V)
- Fassaden: Zulässig sind Putzfassaden, Fassadenteile mit Holzverschlag, rot / rotbraunes bzw. weißes Mauerwerk.
 - Dächer: Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von >30° als Sattel- oder Krüppelwalmdach. (Nicht zulässig sind: Pultdach, Flachdach) Die Dachdeckung ist nur in Hartedeckung, in den Farben rot/rotbraun, braun und anthrazit zulässig. Zulässig sind nur unglasierte Dachsteine oder Ziegel. Dachaufbauten sind als Gauben in einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der jeweiligen Traufhöhe zulässig.
 - Sockelhöhe: Zulässig ist eine Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe von maximal 0,5 m über Niveau der Straßenschwelle vor der Mitte des Gebäudes.
 - Nebenanlagen, überdeckte Stellplätze und Garagen dürfen erst hinter der zum öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden.
 - Vorgärten: Stellplätze zwischen den Hauptgebäuden und der Verkehrsfläche sind nicht zulässig. Diese sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - Sozialhöhe: Entlang der öffentlichen Straßen sind nur in einer Höhe von 1,20 m aus Holz, Maschendraht im Zusammenhang mit standortgerechten Hecken zulässig. Frei wachsende und geschnittene Hecken als Abgrenzung der Vorgärten zum öffentlichen Weg dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017, S. 3634) das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung
- BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV), d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-M-V) vom 15. Oktober 2015 in der derzeit geltenden Fassung

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertreter der Gemeinde Holldorf haben am 14.12.2020 den Beschluss über die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" der Gemeinde Holldorf im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst. Zugleich wurde bekannt gemacht, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2 a Satz 2 Nr. 2, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 a BauGB abgesehen wird. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt "Stargarder Zeitung".
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Holldorf, den Bürgermeister

Holldorf, den Bürgermeister

4. Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.07.2021 bis zum 10.08.2021 nach § 3 Abs. 2, Satz 1 BauGB öffentlich und im Internet ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Die von der Planung berührten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Holldorf, den Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S.4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S.1 und § 1 Abs.7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.

Holldorf, den Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden

Neubrandenburg, den Siegel
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Kataster- und Vermessungsamt

7. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 2021, AZ: erteilt.

Holldorf, den Bürgermeister

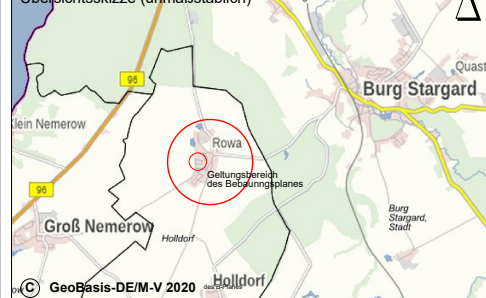
8. Die Satzung über die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" der Gemeinde Holldorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgeteilt.

Holldorf, den Bürgermeister

9. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über die 10. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann oder unter Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am 2021 im Amtsblatt "Stargarder Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" der Gemeinde Holldorf ist mit Ablauf des 2021 in Kraft getreten.

Holldorf, den Bürgermeister



Gemeinde Holldorf Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
10. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 "Rowa-West" - Bereich Kurzer Weg
Gemarkung: Rowa, Flur: 2, Flurstücke: 44/23, 46/1, 47/1, 48/1 und 53/6

N:\2020\B043-Rowa\20\Vorentwurf_Rowa-West_10_And_04-21 Bearbeiter: B.Sc. Ina Hackel

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1-17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Phase: Entwurf
Datum: Oktober 2021
Maßstab: 1:500

Planzeichnerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 BauNVO
I + D Max. Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
TH max maximale Traufhöhe in Meter als Höchstmaß § 18 BauNVO über Bezugspunkt nach 2.2 textlichen Festsetzung
- Bauweise / Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o offene Bauweise § 22 BauNVO
Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
Stellung baulicher Anlagen
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
- Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Flächenzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
Stillegelegte Abwasser- Mischleitung (unterirdisch)
- Nachrichtliche Übernahme**
Abbruch gesetzlich geschützter Baum § 18 NatSchAG M-V
Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Neubrandenburg
- Darstellung ohne Normcharakter**
Flurstücksgrenzen
47/1 Flurstücknummer
3,00 Bemessung in Meter

Hinweise

- Wenn während der 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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Arbeiter, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erfolgt bei Werktagen nach Zugang der Anzeige. Feldgehölze, Hecken, Feldhecken und sonstige Gehölze zu fällen, zu roden, zurück zu schneiden oder auf sonstige Weise zu beseitigen, Baufreiheit ist nach Antrag eine Ausnahme von den Verboten nach § 34 Abs. 5 des LNatG möglich. Der Landrat entscheidet als untere Denkmalschutzbehörde über die Ausnahme.
- Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, Altbil) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWAG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, ist entsprechend § 23 AbfAltG M-V die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Umweltbezogene Dienste, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.
- Bauzeitenregelung: Die Beseitigung von Gehölzen und sonstigen Maßnahmen zur Baufeldreimung sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres zulässig.
- Der Ersatz des Eingriffs in die Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches der 10. Änderung des B-Planes nicht zu erreichen. Um die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft des ursprünglichen B-Planes Nr. 1 mit einer Fläche von 608 m² zu ersetzen, wird außerhalb des Geltungsbereiches eine einseitige straßenbegleitende Baumreihe des Flurstücks 111/1, Flur 1, Gemarkung Rowa zu pflanzen. Im Zuge des Ausgleiches werden 10 Bäume als Lückenbepflanzung einer vorhanden einseitigen Baumreihe gepflanzt. Durch die Maßnahme wird der Verlust der Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft vollständig ersetzt.
- Die Pflegemaßnahmen richten sich nach der Maßnahme 2.12 Anlage 6 der Hinweise zur Eingriffsfregelung M-V.
- Ersatzpflanzung bei Ausfall
- bei Bedarf wässern, Instandsetzung der Schutzzeichnung
- bei Bedarf einmaliger Erziehungsschnitt zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung, Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen

