

# 06GV/21/004

Beschlussvorlage  
öffentlich

## 9. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Rowa West" - Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 23.02.2021
<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)	15.03.2021	Ö

### Beschlussvorschlag

Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses vom 15.03.2021 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

### 9. 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 9. 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

Die 9. Änderung des B-Plans Nr. 1 „Rowa West“ der Gemeinde Holldorf schafft planerische Voraussetzungen zur Umnutzung einer privaten Grünfläche in eine neue Wohnbaufläche und somit Baurecht für die Errichtung von max. zwei Wohnhäusern.

### rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch, Kommunalverfassung M-V

### Finanzielle Auswirkungen

keine

### Anlage/n

1	Begründung zur 9. Änderung, nach Abwägung (öffentlich)
2	Planzeichnung mit Text Teil B (B-Plan) (öffentlich)

# GEMEINDE Holldorf

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

9. Änderung des 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 einen  
städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB  
und 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](http://www.as-neubrandenburg.de)

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Marita Klohs  
Architektin für Stadtplanung  
Ina Hackel  
B.Sc. für Naturschutz und Landnutzungsplanung

Neubrandenburg, Februar 2021

## Inhalt

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung/Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan ...	3
1.2	Geltungsbereich .....	3
1.3	Verfahren und Rechtsgrundlagen .....	3
1.4	Kartengrundlage.....	4
1.5	Vorhandene Planungen/ Landesplanerische Stellungnahme.....	4
1.6	Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen.....	5
1.6.1	Verkehrliche Erschließung.....	5
1.6.2	Topografie und Baugrund.....	5
1.6.3	Gesetzlich geschützte Bäume.....	5
1.6.4	Löschwasser.....	6
1.6.5	Denkmalschutz .....	6
1.6.6	Altlasten.....	6
<b>2</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNG - PLANUNGSINHALT DER 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „ROWA-WEST“ .....</b>	<b>6</b>
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 .....	9
2.1.4	Verkehrliche Erschließung.....	9
2.2	Technische Ver- und Entsorgung .....	9
2.3	Immissionsschutz .....	10
2.4	Flächenbilanz .....	10
<b>3</b>	<b>HINWEISE FÜR DIE WEITERE PLANUNG UND BAUAUSFÜHRUNG.....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG.....</b>	<b>12</b>
4.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	12
4.2	Rechtliche Grundlagen .....	13
4.2.1	Europarechtliche Vorgaben .....	13
4.2.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) .....	14
4.2.2.1	Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG .....	14
4.2.2.2	Befreiungen gem. § 67 BNatSchG.....	15
4.3	Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V) ....	15
4.4	Methodisches Vorgehen.....	15
4.5	Datengrundlage.....	16
4.6	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen .....	16
4.7	Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände .....	18

4.7.1	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand).....	18
4.7.2	Abprüfung der Verbotstatbestände.....	20
4.7.2.1	Vögel.....	20
4.7.2.2	Fledermäuse.....	21
4.8	Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	22
4.9	Zusammenfassung und Fazit.....	22

## **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 9. Änderung gilt derzeit noch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Rowa-West“, welcher hier eine private Grünfläche festsetzt. Da die Fläche ungenutzt ist, beabsichtigt die Gemeinde hier über die 9. Änderung des B-Plans die Nachverdichtung durch Wohngebäude planungsrechtlich vorzubereiten.

Aus diesem Grund besteht das Ziel der Planung in der Änderung der Festsetzung einer privaten Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet zur Errichtung von maximal zwei Wohngebäuden. Dabei soll sich die geplante Wohnbebauung auf der bereits erschlossenen Fläche in die umgebene Bebauung einfügen und so die städtebauliche Ordnung innerhalb des Wohngebietes „Rowa-West“ sichern.

### **1.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa-West“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem März 1992 gültigen Bebauungsplans, in der Fassung der 8. Änderung vom März 2016.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung umfasst die Flurstücke 40/14, 40/16 und 41/18, der Flur 2 Gemarkung Rowa.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden und im Osten durch die Straße „Rundweg“ mit den Flurstücken 40/15 und 40/13 und 41/17 der Gemarkung Rowa. Die angrenzenden Flächen werden als Verkehrsflächen der Gemeinde genutzt.
- im Westen des Planungsgebiets durch die östliche Grenze des Flurstückes 40/10 (schmäler befestigter Fußgängerweg- Wiesenweg).
- Im Süden durch die Hecke auf dem Flurstück 40/17.

### **1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen**

#### Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Holldorf am 04.02.2020 gefasst. Die Erstellung der 9. Änderung des B-Plans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren kann durchgeführt werden, da hiermit eine Nachverdichtung der Wohnbebauung erfolgen soll und die Grundfläche des Geltungsbereiches nach § 13a Abs. 2 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa-West“ wurde von der A & S GmbH Neubrandenburg, August-Milarch-Straße 1, 17033 Neubrandenburg erarbeitet.

#### Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 27. März 2020 durch Artikel 6 des Gesetzes (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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**

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan Gemarkung Rowa, Flur 1, Flurstück 40/14, 40/16, 41/18 des Vermessungsbüros Seehase, Wiesenstraße 15 in 17036 Neubrandenburg. Der Lagebezug ist ETRS 89 und der Höhenbezug NHN im DHHN 2016.

## **1.5 Vorhandene Planungen / Landesplanerische Stellungnahme**

### Bebauungsplan

Die 9. 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 8. Änderung vom März 2016.

## Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Holldorf verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu ordnen. Die Aufstellung des Bauungsplanes erfolgt als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB und ist nach § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde zu genehmigen.

### **1.6 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen**

Der Geltungsbereich der 9. Änderung ist ca. 1.057 m<sup>2</sup> groß und unbebaut. Zum größten Teil ist die Fläche eine ungenutzte Rasenfläche einer ehemaligen Gartennutzung, die von einer Hecke aus verschiedenen Straucharten gequert wird und die Abgrenzung ehemaliger Grundstücke bildet.

#### **1.6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist gesichert und erfolgt über die nördlich und östlich angrenzenden Straßenräume. Im Westen verläuft ein Fußweg.

#### **1.6.2 Topografie und Baugrund**

Das Gelände der 9. Änderung hat ein leichtes Gefälle von Ost nach West um ca. 1 m von Höhen um 90,00 m über DHHN bis Höhen von ca. 89,10 m über DHHN. Die im Gebiet anzutreffenden Böden stellen einen tragfähigen Baugrund dar.

Vor Baubeginn sind 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.

#### **1.6.3 Gesetzlich geschützte Bäume**

Laut § 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 Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich ein Walnussbaum, welcher nach § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V eine gesetzlich geschützte Baumart ist und im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird. Diesen gilt es zu schützen und fachgerecht zu unterhalten.



#### **1.6.4 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 m<sup>3</sup>/h.

#### **1.6.5 Denkmalschutz**

Baudenkmale sind im Planungsgebiet der 9. 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, GVBl.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.

#### **1.6.6 Altlasten**

Altlasten sind nicht bekannt.

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

## **2 STÄDTEBAULICHE PLANUNG - PLANUNGSINHALT DER 9. 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 9. Änderung bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzungen, der Bauweise und der gestalterischen Festsetzungen aus der 8. Änderungen zum Teil übernommen.

Für das allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich der 9. 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.
2. Verkaufsstellen bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> sind nur dann zulässig, wenn sie im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Handwerksbetrieb stehen um den Charakter des Wohngebietes aufrecht zu erhalten.

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. Darüber hinaus 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 m<sup>2</sup> 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. Die Baugrenze im Westen wird mit einem Abstand bestimmt, der dem geschützten Walnussbaum genügend Freiraum zur Verfügung stellt. Dieser setzt sich zusammen aus dem Radius der Krone, in diesem Fall 3,50 m und einem zusätzlichen Schutzraum von 1,50 m. (Angaben nach ZTV Baumpflege) Daher muss zur Errichtung der Haupt- und Nebengebäude ein Abstand von 5 m eingehalten werden. 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 firstständige 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 8. Änderung werden zur Umsetzung einer orts- und regionaltypischen Bauweise in die 9. Änderung vollständig übernommen und gelten somit auch für den Bereich der 9. Änderung. 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.
4. Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen dürfen erst hinter der zum öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden. Gas- oder Ölbehälter sind so anzuordnen, dass sie im Straßenraum nicht sichtbar werden.
5. Vorgärten: Stellplätze sind in Vorgärten nicht zulässig. Diese sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
6. Grundstückszufahrten: Zufahrtsstraßen zu Garagen oder Stellplätzen sind nur mit Rasenfugensteinen oder Pflasterfahrstreifen in einer Rasenfläche minimal zu befestigen.
7. Einfriedung: Öffentliche 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.

### 2.1.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Erschließungsstraßen.

Neue Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Die Abdeckung des ruhigen Verkehrs erfolgt auf den privaten Grundstücken.

## 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. Der Geltungsbereich der 9. Änderung ist ortsüblich mit öffentlichen Netzen für Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, Regenwasserentsorgung, Gasversorgung, Elektroversorgung, und Telekommunikation stadttechnisch erschlossen. Die Anschlusspunkte sind in den Erschließungsstraßen vorhanden, so dass die Grundstücke mit Hausanschlussleitungen an die öffentlichen Netze angebunden werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der deutschen Telekom AG.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Dachflächenentwässerungen, Stellplätze und ihre Zufahrten und andere Oberflächenbefestigungen von mehr als 20 qm Fläche baulich/technisch so auszubilden, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den zugehörigen Grundstücken entweder gesammelt werden kann, versickert oder verdunstet. (hierzu siehe Punkt 3 Hinweise zur Bauausführung)

### 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 ist vollständig von Wohnbebauung eines allgemeinen Wohngebietes umgeben. Es bestehen aus diesem Grund keine Nutzungskonflikte.

### 2.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa-West“ besitzt eine Gesamtfläche von 1.057 m<sup>2</sup>.

<b>Geltungsbereich der 9. Änderung</b>	rechtskräftiger B-Plan	9.Änderung
	alt	neu
Allgemeines Wohngebiet	-	1.057 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	1.057 m <sup>2</sup>	-

## 3 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.

### 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

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine Wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdrähne, Mulde usw.) erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

#### 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.

## **4 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG**

### **4.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Holldorf haben in ihrer Sitzung am 04.02.2020 beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Rowa-West“ einzuleiten.

Somit soll Baurecht für die Errichtung von 1 bis 2 Wohnhäusern geschaffen werden. Ziel der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Rowa-West“ ist die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Bebauung mit Eigenheimen.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt durch die vorhanden Erschließungsstraße „Rundweg“ im Norden (Flurstück 40/15 und 40/11).

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 Biotope 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 9. Änderung wird ein Baufeld zur Errichtung von 1 bis 2 Wohngebäuden festgesetzt.

## 4.2 Rechtliche Grundlagen

### 4.2.1 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 (ABl. 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 (ABl. 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.



## 4.2.2 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."*

### 4.2.2.1 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.“*

#### 4.2.2.2 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.

#### 4.3 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.

#### 4.4 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.

## 4.5 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](https://www.lung.mvregierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_ffh_arten.htm))

## 4.6 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

### Beschreibung des Vorhabens

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes soll entsprechend § 13a BauGB eine im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Rowa West“ als private Grünfläche festgesetzte Fläche, in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt und vorbereitet werden.

Das Plangebiet ist ringsum mit Einfamilienhäusern umgeben und voll erschlossen. Der gesamte Geltungsbereich ist eine unversiegelte Grünfläche mit Heckenbepflanzung. Darüber hinaus befindet sich ein gesetzlich geschützter Walnussbaum am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes. Diese Freifläche wird von den Besitzern nicht genutzt, lediglich als Zwischenlagerplatz für gärtnerische Zwecke. Im Süden wird das Plangebiet von einer Hecke zum Nachbargrundstück abgetrennt.

Es sollen hier ein bis zwei Wohngebäude entstehen. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ist gesichert, dass private Grünflächen errichtet 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

#### 4.7 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

Des Weiteren wurden die Lebensraumsprüche 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.

##### 4.7.1 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	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich -Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkraus	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	Hoch/ Zwischenmoor	nein
Libellen	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiesen	nein
Falter	Proserpinus Proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	Bombina	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	nein*
Meeressäuger	Phocoena	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein**
<b>Fledermäuse</b>	<b>Eptesicus serotinus</b>	<b>Breitflügel-Fledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich</b>	<b>Ja*</b>
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Gewässer	nein
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	nein**
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	nein**
Fledermäuse	Myotis	Großes Mausohr	Wald	Nein
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	nein
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Wald	nein**
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	Gewässer/Wald/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhauffledermaus	Gewässer/ Wald	Nein**
<b>Fledermäuse</b>	<b>Pipistrellus</b>	<b>Zwergfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet</b>	<b>Ja*</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Pipistrellus pygmaeus</b>	<b>Mückenfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet</b>	<b>Ja*</b>

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermäus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein
Landsäuger	Canis lupus	Wolf		nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	Lutra	Fischotter	Gewässer/ Land	nein
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	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.

#### 4.7.2 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 Schädigungsverbots geprüft.

##### 4.7.2.1 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 Verletzungsverbotes (§ 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)

Potentielle Bruthabitate sind die vorhandenen Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs. Die Rodung einzelner vorhandener Gehölze 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.

### **4.7.2.2 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.

#### **4.8 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

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

#### **4.9 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 9. 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.

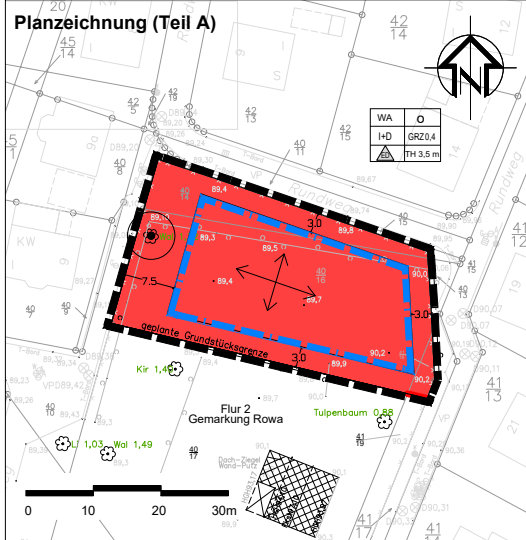
Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Holldorf festgestellt, dass die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa-West“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

# Gemeinde Holldorf Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## 9. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 "Rowa-West"

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

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 a BauGB vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl.M-V S. 344, 2016 S. 28 in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Holldorf am xx.xx.2020 folgende Satzung über die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:



### Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches)**  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
 0,4 Grundflächenzahl  
 I+D Zahl der Vollgeschosse mit Dachgeschoss  
 TH 3,5m Traufhöhe über Bezugspunkt nach 2.2 textliche Festsetzung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**  
 offene Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 Stellung baulicher Anlagen- Firstrichtung
- Sonstige Planzeichen**  
 Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme § 6 BauGB**  
 geschützter Baum - nach § 18 NatSchAG MV

### 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.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
    - Wohngebäude
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-, und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - 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, - Gartenbaubetriebe - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - 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 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze der Traufhöhe angegeben. Als Traufhöhe gilt das Maß der Oberkante Erdgeschosßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Außenfläche der Dachdeckung. Bezugspunkt: Oberkante der Mitte der Straße vor der Mitte des Gebäudes.
  - Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude oder Doppelhaushälfte wird auf 2 Wohnungen festgesetzt.

#### B. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 Abs. 3 LBauO M-V)

- Fassaden: Zulässig sind Putzfassaden, Fassadenteile mit Holzverschlagen, rot / rotbraunes bzw. goldgelbes Mauerwerk, Verbländemauerwerk.
- 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 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 Traufhöhe zulässig.
- Sockelhöhe: Zulässig ist eine Oberkante Erdgeschosßfußbodenhöhe von maximal 0,5 m über Niveau der Straßenachse vor der Mitte des Gebäudes.
- Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen dürfen erst hinter der zum öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden. Gas- oder Ölbehälter sind so anzuordnen, dass sie im Straßenraum nicht sichtbar werden.
- Vorgärten: Stellplätze sind in Vorgärten nicht zulässig. Diese sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Grundstückszufahrten: Zufahrtsstraßen zu Garagen oder Stellplätzen sind nur mit Rasenfugensteinen oder Pflasterfahrbahnen in einer Rasenfäche minimal zu befestigen.
- Einfriedigung: Öffentliche 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.

#### Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertreter der Gemeinde Holldorf haben am 04.02.2020 den Beschluss über die Aufstellung der 9. 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".

Holldorf, den Bürgermeister

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Holldorf, den Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am 12.10.2020 den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Holldorf, den Bürgermeister

- Der Entwurf der 9. 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 09.11.2020 bis zum 14.01.2021 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 31.10.2020 sowie am 28.11.2020 ortsüblich bekanntgemacht 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

- 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

- 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

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

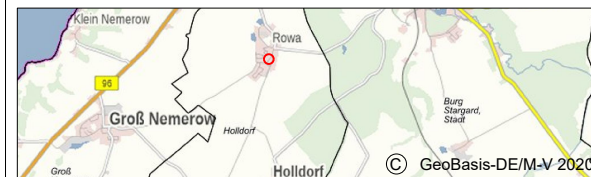
Holldorf, den Bürgermeister

- Die Satzung über die 9. 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 ausgefertigt.

Holldorf, den Bürgermeister

- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über die 9. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am ..... 2021 im Amtsblatt "Stargarder Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" der Gemeinde Holldorf ist mit Ablauf des ..... 2021 in Kraft getreten.

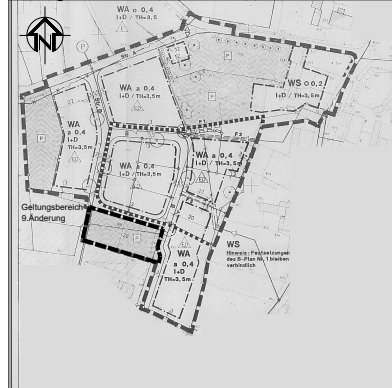
Holldorf, den Bürgermeister



### Gemeinde Holldorf Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" - Bereich Rundweg  
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB)  
 Gemarkung: Rowa, Flur: 2, Flurstücke: 40/14, 40/16 und 41/18  
 Planungsstand: Entwurf Februar 2021 Maßstab im Original 1 : 500

### Lage des Geltungsbereiches in der rechtskräftigen Satzung vom 03.06.1999



### Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern 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 Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage 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, Altöl) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWVG) 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 Bauelfeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres zulässig.