

**Bauleitplanung  
des  
Amtes Recknitz - Trebelta**

---

# **Begründung**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5  
der Gemeinde Lindholz,  
für das Gebiet „Reitanlage mit Ferienhaus ‚Bergstraße‘“,  
Ortsteil Tangrim**

---

**Auftraggeber: Gemeinde Lindholz über Amt Recknitz-Trebelta  
Bau- und Ordnungsamt  
18334 Bad Sülze · Am Markt 1  
Tel.: 03 82 29 / 71 - 128  
Fax: 03 82 29 / 71 - 100**

**Planverfasser: Planungsbüro Wanke  
Dipl.-Ing. Axel Wanke  
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12  
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771  
Fax: 0 38 21 / 88 91 772**



**Stand: 27. Juli 2020**

## 0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	3
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	3
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	3
2.3	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009	5
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	5
3.	Baugebiet	5
4.	Lage und Größe des Plangebietes	5
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	6
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	7
7.	Planungsziele	7
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	8
8.1	Gestaltung des Baugebietes	8
8.2	Art der baulichen Nutzung	9
8.3	Maß der baulichen Nutzung	9
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	10
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	10
8.6	Verkehrerschließung	10
9.	Auswirkungen der Planung	11
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	13
10.1	Elektroenergieversorgung	13
10.2	Straßenbeleuchtung	14
10.3	Wasserversorgung	14
10.4	Heizung	14
10.5	Feuerlöscheinrichtung	14
10.6	Fernmeldeeinrichtung	15
10.7	Kommunikation	16
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	16
10.9	Abwasserbeseitigung	17
10.10	Abfallbeseitigung	17
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	17
12.	Altlasten	17
13.	Naturschutz	18
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	18
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	18
14.	Immissionsschutz	19
15.	Kataster- und Vermessungswesen	20
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	21
17.	Kostenschätzung	21
18.	Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5, für das Gebiet „Reitanlage mit Ferienhaus ‚Bergstraße‘“, OT Tangrim	22

## **1. Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom **03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634)**, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom **21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786)**, die Landesbauordnung **Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), **zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V Seite 682)** sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom **04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057)**.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 15. Oktober 2015 eingeleitet.

### **1.2 Technische Grundlage**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diene ein „Lage- und Höhenplan“ vom 14. Oktober 2015 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Zeh  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Lange Straße 50**

18311 Ribnitz-Damgarten

Tel.: 0 38 21 / 39 02 62

## **2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen**

### **2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** wurde **am 27. Mai 2016** für verbindlich erklärt. Es ist Rechtsgrundlage für eine Raumordnung im Lande Mecklenburg-Vorpommern und regelt Aufgaben, Grundsätze und Organisation der Raumordnung und Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern und in den Planungsregionen. Auf Grundlage des Landesraumordnungsprogrammes werden die Regionalen Raumordnungsprogramme der einzelnen Regionen des Landes entwickelt.

### **2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern wurde am 19. August 2010 durch die Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Die Gemeinde Lindholz liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern. Entsprechend gelten die Vorgaben des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) in seiner gültigen Fassung vom August 2010.

#### Gesamträumliche Entwicklung

Die Gemeinde Lindholz mit den Ortsteilen Böhlendorf, Breesen, Carlsthal, Eichenthal, Langsdorf, Nütschow, Schabow und Tangrim gehört zum Amt Recknitz-Trebeltal und grenzt südlich an die Städte Bad Sülze und Tribsees. Als natürliche Grenze verläuft im Osten das Trebeltal.

Infrastrukturell ist die Gemeinde durch die Autobahn A20, die mittig durch das Gemeindegebiet verläuft, sehr gut an das Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet gehört damit zum ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis (Differenzierung der räumlichen Entwicklung und Zentrale Orte). Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Nach Ziffer 3.1.1(4) sind die Gemeinde Lindholz und das Plangebiet als strukturschwacher Raum eingestuft. Nach Ziffer 3.1.1(5) sollen in den strukturschwachen ländlichen Räumen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung zusätzlicher wirtschaftlicher Funktionen für die Orte in diesen Räumen sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten. Nach Ziffer 3.1.1(6) sollen als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen ländlichen Räume zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.

#### Tourismusräume

Die Gemeinde Lindholz liegt in einem Tourismusedwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3(6) sollen die Tourismusedwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Nach Ziffer 3.1.3(10) ist das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen.

#### Landwirtschaftsräume

Die an der Ortslage angrenzenden Freilandflächen sind als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft eingeordnet. In diesen soll nach Ziffer 3.1.4(1) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Auch außerhalb der Landwirtschaftsräume sollen nach Ziffer 5.4(3) landwirtschaftliche Betriebe erhalten und entwickelt werden. Ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche soll soweit wie möglich vermieden und die Wiedernutzbarmachung von Flächen für die Landwirtschaft soll gefördert werden. Bei einem notwendigen Entzug von Flächen soll die Existenz betroffener Betriebe möglichst nicht gefährdet werden.

#### Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Die Städte Bad Sülze und Tribsees werden nach Ziffer 3.2.4(1) als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren sollen vor allem Versorgungsaufgaben für ihre Verflechtungsbereiche erfüllen. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen. Jedem Grundzentrum wird ein Nahbereich zugeordnet.

Als Grundzentrum haben Bad Sülze und Tribsees nach Ziffer 3.2.4(2) die Aufgabe, die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu versorgen. Deshalb sollen Bad Sülze und Tribsees nach Ziffer 3.2.4(2) als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

## **2.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009**

Die Ortslage Tangrim liegt laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan **in deren ersten Fortschreibung vom Oktober** 2009 in der Planungsregion Vorpommern und wird der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ zugeordnet. Zum Plangebiet selbst werden keine speziellen Aussagen getroffen bzw. Maßnahmen benannt.

## **2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Lindholz ist aus ehemals drei Gemeinden (Böhlendorf, Langsdorf und Breesen) entstanden. Die ehemaligen Gemeinden Böhlendorf und Langsdorf verfügen über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der mit der Gemeindefusion weiterhin Wirksamkeit entfaltet. Der Ortsteil Tangrim befindet sich im ehemaligen Gemeindeteil Breesen, derzeit noch ohne einen Flächennutzungsplan.

Demzufolge verfügt die Gemeinde Lindholz in Teilen über einen Flächennutzungsplan und wird diesen gemäß § 204 Absatz 2 Satz 3 BauGB für alle zur Gemeinde gehörenden Ortsteile ergänzen oder ersetzen müssen. Entsprechend trifft dies auch für die Gemeinde Breesen zu. Damit handelt es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch nicht um einen selbständigen sondern um einen vorzeitigen Plan gemäß § 8 Absatz 4 BauGB.

Nach § 8 Absatz 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. In den Fällen des § 8 Absatz 2 Satz 2 BauGB übernimmt der Bebauungsplan insoweit die Funktion des Flächennutzungsplanes. Der vorzeitige Bebauungsplan bedarf aus diesem Grunde der Genehmigung nach § 10 Absatz 2 BauGB.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5 der Gemeinde Lindholz, für das Gebiet „Reitanlage mit Ferienhaus ‚Bergstraße‘“, Ortsteil Tangrim wird nach § 8 Absatz 2 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

## **2.5 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen**

Für den Geltungsbereich bestehen bisher keine Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

## **3. Baugebiet**

Gemeinde Lindholz  
Gemarkung Tangrim

- Flur 1  
Flurstück: 180/1, 293/1 tlws., 294/1

## **4. Lage und Größe des Plangebietes**

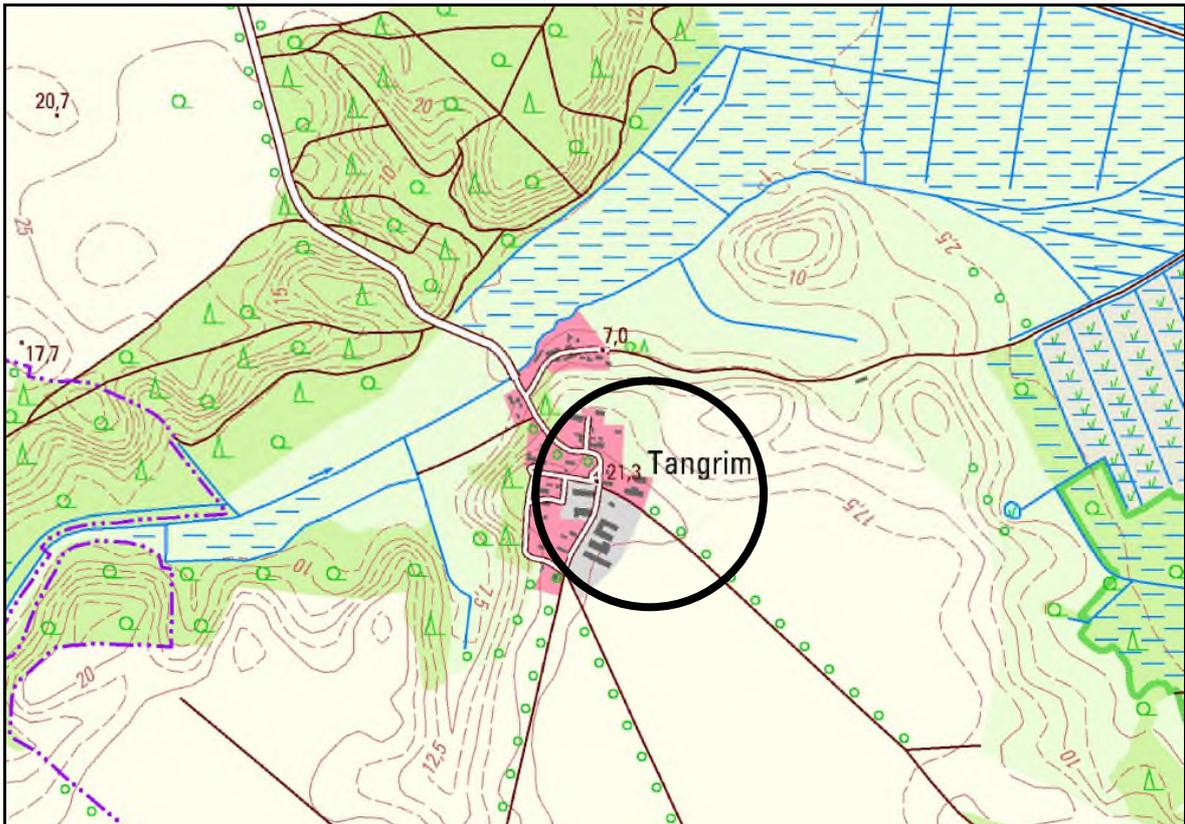
Der Bereich des Plangebietes liegt am südlichen Rand in der Ortslage Tangrim. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Gemeindestraße „Am Bach“ sowie die freie Landschaft
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

- im Süden durch die vorhandene Wohnhausbebauung und landwirtschaftliche Betriebsflächen an der Gemeindestraße „Bergstraße“
- im Westen durch die vorhandene Wohnhausbebauung an der Gemeindestraße „Bergstraße“

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung“ zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 15.800,0 m<sup>2</sup>.



Übersichtsplan - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):  
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

## 5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die Bebauung im Geltungsbereich selbst bzw. die angrenzende vorhandene Bebauung kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für eventuelle Ersatzbauten geeignet ist.

Partiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich stark geneigt und fällt von 21,50 m über NHN (Normalhöhennull) im südlichen Bereich bis auf etwa 15,50 m über NHN an der nördlichen Plangebietsgrenze ab.

## **6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft**

Das Dorf Tangrim ist eines von acht Ortsteilen der Gemeinde Lindholz (Landkreis Vorpommern - Rügen) in Mecklenburg-Vorpommern. Tangrim, westlich des naturnahen Trebeltales gelegen, ist ein kleines Haufendorf im Amt Recknitz-Trebeltal, das durch Landwirtschaft geprägt ist. Vereinzelt sind hier auch kleinere Gewerbebetriebe ansässig. Die vorhandene Bebauung in der zentralen Ortslage ist weitestgehend in sich geschlossen.

In den letzten Jahren erhielt die Gemeinde neue Straßen, die unter anderem auch den ortsansässigen Handwerks- und Landwirtschaftsbetrieben bessere infrastrukturelle Bedingungen brachten. Umgeben von schöner Natur sind Reit-, Wander- und Fahrradwege im Entstehen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Gemeindestraße „Am Bach“ sowie die freie Landschaft, im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden durch die vorhandene Wohnhausbebauung und landwirtschaftliche Betriebsflächen an der Gemeindestraße „Bergstraße“ sowie im Westen durch die vorhandene Wohnhausbebauung an der Gemeindestraße „Bergstraße“ umgeben.

Die bisherige Nutzung des Plangebietes ist im Wesentlichen zweigeteilt. Der südliche Geltungsbereich, der auch an die vorhandene Gemeindestraße grenzt, ist mit einem temporär genutzten Stall sowie einem zugehörigen überdachten Strohlager bebaut. Weiterhin befindet sich hier auch das vor kurzem außer Betrieb genommene Gebäude der E.DIS AG.

Hier eingebettete Grünflächen sind überwiegend stark verdichtet, da dieser Bereich als Zuwegungs- und Hoffläche notwendig ist.

Im sehr begrenzten Umfang sind vereinzelte Kleingehölze vorhanden. Einzelbäume sind nicht im Bestand.

Der mittlere und nördliche Bereich des Plangebietes wird schon längere Zeit intensiv landwirtschaftlich als Weide durch die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe genutzt. Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind hier nicht vorhanden. Zudem ist dieser Bereich ohne jegliche Gehölzstruktur.

Entsprechend stellt sich der gesamte Geltungsbereich mit einem geringen bis mittleren ökologischen Wert dar.

Östlich und südlich des Plangebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Landschaftsprägende Elemente gibt es im Plangebiet nicht. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es ebenfalls nicht. Weiher, Teiche oder sonstige stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen.

## **7. Planungsziele**

Das Hauptplanungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.5 der Gemeinde Lindholz ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer kleinteiligen Pferdeanlage auf ein bereits landwirtschaftlich genutztes Areal.

Entsprechend soll hier das Vorhaben „Reitanlage mit Ferienhaus ‚Bergstraße‘“ planungsrechtlich gesichert werden.

Dabei ist grundsätzlich der Eingriff in die Natur auf das Notwendigste zu minimieren.

Vorgesehen ist die Errichtung einer privat genutzten Pferdeanlage, bestehend aus Reitplatz, Bewegungshalle und Koppel. Zur Ergänzung der Anlage ist eine

Ferienwohnung geplant. Genutzt wird die Anlage mit drei Pferden von dem Grundstückseigentümer selbst sowie weiteren Familien mit bis zu fünf Pferden. Hierdurch kann die Bewirtschaftung der Anlage sichergestellt werden.

Der neben der ehemaligen Trafostation befindliche Tiefstall wird zu einer Bewegungshalle für Pferde umfunktioniert. Dabei soll der Aufenthaltsraum im Anbau des Tiefstalles sowie die direkt daneben befindlichen alten Pferdeanbindungen umgebaut bzw. modernisiert und erweitert werden. Beherbergt werden hier ein Aufenthaltsraum mit Toilette, eine Sattelkammer und Pferdeboxen sowie ein Offenstall.

Von der Stallgasse im Anbau aus erfolgt der Zugang zur Bewegungshalle. Zu dieser wird der ehemalige Tiefstall, der bisher in den Wintermonaten als Kuhstall genutzt wurde, umfunktioniert. Die Bewegungshalle umfasst eine Fläche von ca. 12,5 m Breite und ca. 40,0 m Länge.

Im vorderen Bereich des Tiefstalles wird eine Abstellmöglichkeit für die diversen Materialien, z.B. Stangen, Cavaletti etc., geschaffen. Die vor dem Anbau befindliche betonierte Fläche wird als Anbinde zum Pflegen der Pferde genutzt.

Das sich direkt daneben befindliche Schleppdach wird abgerissen. Auf der frei gewordenen Fläche wird dann der Reitplatz mit einer Größe von ca. 30,0 m x 50,0 m untergebracht.

Die Anlage liegt am Rande des Dorfes und trägt der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung Rechnung. Durch die Angrenzung der Hauptpferdekoppel an den für landwirtschaftliche Zwecke genutzten Landweg, der in den nahe gelegenen Wald führt, wird eine Nutzung der öffentlichen Straßen vermieden.

Die ehemalige Trafostation, angrenzend an der Pferdekoppel, wird zu einer Ferienwohnung mit einmaligem Ausblick aus ca. 9,0 m Höhe umgebaut. Die Ferienwohnung versteht sich als Ergänzung zu der Reitanlage. Diese ist insbesondere als Station für Wanderreiter konzipiert.

Eine weiterführende verkehrliche Erschließung des Gebietes ist nicht notwendig, da die vorhandenen Gebäude unmittelbar an der Gemeindestraße anschließen.

## **8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes**

### **8.1 Gestaltung des Baugebietes**

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ ausgewiesen. Dieser Bereich ist einschließlich der vorhandenen Zufahrt von dem öffentlichen Weg der „Vorhaben- und Erschließungsplan“. Zulässig ist ein Gebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, das der Unterbringung eines Pferdestalles und einer Bewegungshalle dient.

Weiterhin sind im sonstigen Sondergebiet der Reitsportbetrieb mit einem Reitplatz sowie Weideflächen zulässig.

Zudem ist die Errichtung eines Ferienhauses, das überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dient sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur zulässig.

Im Plangebiet sind gegenwärtig die im Teil B festgesetzten Dachformen vorhanden. Mit der Planung soll nunmehr an den Bestandsdachformen festgehalten werden. Für die geplante Bewegungshalle, die auf dem Gelände raumbedeutsam sein wird, ist ein Satteldach vorgesehen. Bei der Dacheindeckung kann entsprechend dem bautechnischen Erfordernis gewählt werden. Damit ist auch die Option einer späteren Umdeckung möglich.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

## **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind der Reitsportbetrieb mit einem Pferdestall, einer Bewegungshalle, einem Reitplatz sowie angrenzenden Weideflächen.

Im südwestlichen Geltungsbereich ist ebenfalls ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Dieser Bereich dient der Errichtung eines Ferienhauses, das überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dient sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.

Die geplanten Nutzungen Reitsportbetrieb und Ferienhaus sind in der Gesamtheit zu sehen. Entsprechend erfolgt im Teil A die Bezeichnung der Baufelder als SO<sub>Reit1</sub> und SO<sub>Reit2</sub>.

## **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Durch den Teil A und den Teil B werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Dem Planungswillen der Gemeinde Lindholz entsprechend soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden, die dem Charakter der vorhandenen Bebauung entspricht. Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für die zwei überbaubaren Grundstücksflächen konkrete Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich an den Bestand.

### Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO werden im sonstigen Sondergebiet Grundflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche Grundflächenzahl für ein sonstiges Sondergebiet deutlich unterschritten.

Die großen Grundstücke des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ machen eine Reduzierung der Grundflächenzahl erforderlich, um die mögliche Bebauung rechtlich zu regulieren. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf.

### Baugrenzen

Die Lage der Gebäude in den Baufeldern ist durch Baufenster festgelegt. Die Baufenster werden durch teilweise eingemaßte Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

### Höhen

Bei eventuell neu zu errichtenden Gebäuden im Plangebiet darf die maximale Firsthöhe nicht überschritten werden. Die Festsetzungen der Höhen verfolgen das Ziel, innerhalb des Plangebietes eine Anpassung an den Bestand vorzunehmen, um so den dörflichen Charakter zu erhalten.

Es wird die maximale Firsthöhe mit 8,5 m und 10,0 m festgesetzt, wobei der Bezugspunkt eine Höhenangabe in m über NHN ist.

Der Bezugspunkt mit einer Höhe von 21,50 m über NHN spiegelt die durchschnittliche Geländehöhe im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen wieder.

#### Haustypen / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

Die Festsetzung zu dem Haustyp wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gefasst. Zulässig ist im Plangebiet die offene Bauweise.

#### Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen und Garagen entsprechend dem Gebietscharakter nicht geplant.

### **8.4 Städtebauliche Vergleichswerte**

Flächenart	m <sup>2</sup>	%
Baugebietsfläche insgesamt	15.800,0	100,00
Grundstücksfläche SO <sub>1</sub> , gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,6, max. 0,8 laut §19 Abs.4 BauNVO	2.100,0	13,29
Private Grün- und Gartenflächen	1.680,0	(10,63)
	420,0	(2,66)
Grundstücksfläche SO <sub>2</sub> , gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,4, max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO	600,0	3,80
Private Grün- und Gartenflächen	360,0	(2,28)
	240,0	(1,52)
Öffentliche Verkehrsfläche, einschl. Bankett	130,0	0,82
Öffentliche Grünfläche	20,0	0,13
Reitplatz	1.500,0	9,49
Wiesen- und Weideflächen	11.450,0	72,47

### **8.5 Infrastruktur und Einrichtungen**

Für das Vorhaben sind keine infrastrukturellen Einrichtungen notwendig.

### **8.6 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet liegt mit der südlichen Plangebietsgrenze direkt an einem öffentlichen Weg. Weitere gebietserschließende Straßen sind damit nicht erforderlich.

Bei dem Weg, der unmittelbar südlich am Plangebiet angrenzt und in die Gemeindestraße „Bergstraße“ mündet, handelt es sich um einen öffentlichen Weg. Dieser ist im Eigentum der Gemeinde. Entsprechend wird hier auf § 62 StrWG - MV (Straßen- und Wegegesetz MV) verwiesen. Dieser besagt, dass alle Straßen, die nach bisherigem Recht die Eigenschaft einer öffentlichen Straße besitzen, öffentliche Straßen im Sinne dieses Gesetzes bleiben. Dass der Weg bereits zu DDR-Zeiten eine öffentliche Verkehrsfläche war, wurde seitens der Gemeinde Lindholz bestätigt.

Ein Befahren der öffentlichen Straßen außerhalb des Plangebietes mit Müllfahrzeugen ist grundsätzlich möglich. Um Unfälle beim Befahren zu verhindern, ist ein Zurückstoßen dabei nicht erforderlich.

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an die vorhandene gemeindliche „Bergstraße“ zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist in der gesamten Ortslage Tangrim gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

Die vier festgesetzten Stellplätze im Plangebiet werden als ausreichend angesehen, da nur eine Familie im Ferienhaus untergebracht werden kann. Zudem ist zu bemerken, dass lediglich Reitgäste dort untergebracht werden sollen, die entsprechend nicht mit dem PKW anreisen.

Ein Bedarf an Stellplätzen für die Reitanlage besteht nicht, da es sich nicht um eine öffentliche Reitanlage handelt. Ausschließlich für den Tierarzt bzw. weitere autorisierte Personen stehen die Stellplätze zur Verfügung.

Der Forderung, dass zu den privaten Stellplätzen ca. 1/3 öffentliche Parkfläche anzuordnen ist, wird nicht gefolgt. Es wird davon ausgegangen, dass die Besucher zusätzlich auf den jeweiligen Grundstücken parken können.

Zudem können im ländlichen Bereich Besucher unkompliziert auf den Grundstücken parken.

## **9. Auswirkungen der Planung**

Die zwei vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Gebäude (Stall und überdachtes Strohlager) wurden in den letzten Jahren nur noch temporär durch den Eigentümer genutzt. Aus Gründen der Umstrukturierung und Optimierung des landwirtschaftlichen Unternehmens werden die gewerblichen Gebäude nun ausschließlich auf dem südlich angrenzenden Betriebsgelände bewirtschaftet.

Somit ist die Möglichkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in einem Reitsportbetrieb gegeben.

Die Schaffung eines Pferdestalles und einer Bewegungshalle ist keine Neuentwicklung. Sie ist Ergebnis einer gegenständlichen und räumlichen Spezifizierung. Die Gemeinde Lindholz möchte diese Entwicklung an diesem Standort sicherstellen und durch Festsetzungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkret ausgestalten. Es soll die vorhandene landwirtschaftlich genutzte Stallung weiterhin genutzt werden.

Die Planung des sonstigen Sondergebietes „Reitanlage mit Ferienhaus ‚Bergstraße‘“ mit einer geplanten Wiedernutzbarmachung von zwei Bestandsgebäuden sowie angrenzende Wiesenflächen, die bereits dauerhaft als solche genutzt werden, hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen, da der tägliche Arbeitsablauf durch die ländliche Umgebung geprägt ist. Die unmittelbare Lage an der „Bergstraße“ garantiert eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes.

Gemäß einer Voranfrage an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern durch das Amt Recknitz-Trebeltal stehen durch die Ansiedlung eines kleinteiligen Reiterhofes im Ortsteil Tangrim keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nur unwesentlich verändert. Geländemodulationen sind aufgrund der einfachen Topographie nicht notwendig.

Im Bereich der Bebauungsflächen (südlicher Geltungsbereich) sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische

Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die zu erhaltenen Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch das Vorhaben geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Vordergrund. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung“ noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung“. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer darf das anfallende Schmutzwasser nicht ungereinigt eingeleitet werden. Dies ist nach dem Anschluss des geplanten Ferienhauses an die vorhandene vollbiologische Kleinkläranlage gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss zudem garantiert werden, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

Durch die angrenzenden, landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen können zu jeder Jahreszeit zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

Die Versickerung stellt eine Gewässerbenutzung dar, welche gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen bedarf.

Anlagen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sind gemäß § 20 Absatz 1 LWaG der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Durch den Wander - Reit - Tourismus können gegebenenfalls durch die Nutzung der Wege in der Gemeinde Lindholz sowie im gesamten Amtsbereich Schäden auftreten, die einen erhöhten Pflegeaufwand für die Kommunen nach sich ziehen. Es wird aber davon ausgegangen, dass dies durch den sehr geringen Bestand an Pferden sowie der Möglichkeit der Nutzung eines Ferienhauses keine Auswirkungen hat.

Für die Lagerung von Festmist als wassergefährdender Stoff ist eine Anlage nach der VAWS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) in Verbindung mit der VVJGSA (Verwaltungsvorschrift JGS-Anlagen) zu errichten und zu betreiben. Gemäß § 20 LWaG besteht Anzeigepflicht.

Erdaufschlüsse für Bohrungen zur Errichtung von Brunnen oder Erdwärmeanlagen sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

## **10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

### **10.1 Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.ON edis AG gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.ON edis AG, die bei der Erschließung zu beachten sind.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, einschließlich eines Lageplanes mit der Darstellung der Baugrenzen, an die E.ON edis AG zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die E.ON edis AG zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Weitere Anlagen der E.ON edis AG dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Eine erforderlich werdende Einweisung durch den Netzmeister ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der E.ON edis AG sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Grundsätzlich besteht die Forderung der E.ON edis AG, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen den von der E.ON edis AG geplanten Kabeln und der geplanten Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen.

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die E.ON edis AG nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet.

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“

Im Bereich von Freileitungen ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet sein muss. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

Für den Ausbau des Leitungs- und Anlagenbestandes der E.ON edis AG sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass

Beginn und Ablauf eventueller Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der E.ON edis AG rechtzeitig schriftlich angezeigt werden.

## **10.2 Straßenbeleuchtung**

Eine Straßenbeleuchtung ist im Geltungsbereich nicht notwendig. In der Ortslage Tangrim selbst wird die Straßenbeleuchtung durch die Gemeinde Lindholz gesichert.

## **10.3 Wasserversorgung**

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung und kann von der „Bergstraße“ her erfolgen. Innerhalb der Gemeindestraßen wurde ein System zur Wasserversorgung aufgebaut.

Eine Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Seitens der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ besteht keine Bereitstellungspflicht von Löschwasser.

## **10.4 Heizung**

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für das Plangebiet nicht möglich. In der Ortslage Tangrim gibt es keine Versorgungsleitungen regionaler bzw. überregionaler Versorger.

Die Versorgung für Heizzwecke wird durch Flüssiggas oder Elektroenergie sichergestellt.

## **10.5 Feuerlöscheinrichtung**

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Dabei sind unter anderem folgende Belange zu beachten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.)
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Das Löschwasser von 48 m<sup>3</sup>/h ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW, Stand: Februar 2008, für den Zeitraum von zwei Stunden innerhalb eines Radius' von 300,0 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Absatz 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg - Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundsatz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Wasserleitungsnetz der Gemeinde Lindholz erhielt in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden kann im vorliegenden Fall aus dem Versorgungsnetz gesichert werden.

## **10.6 Fernmeldeeinrichtung**

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen kann durch die Telekom erfolgen. Im Planbereich liegen derzeit keine Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Sollte vom Vorhabenträger die telekommunikationstechnische Erschließung gewünscht sein, wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens aber zwei Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz der Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein. Aus wirtschaftlichen Gründen sind für eine unterirdische Versorgung gegebene Forderungen der Deutschen Telekom AG bei den Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

Für die Maßnahme des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5 der Gemeinde Lindholz, für das Gebiet „Reitanlage mit Ferienhaus ‚Bergstraße‘“, Ortsteil Tangrim ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T - Com erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, Geschäftsführer oder Bevollmächtigter, ggf. verantwortlicher Bearbeiter des Erschließungsträgers

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, verantwortlicher Bearbeiter des beauftragten Ingenieurbüros

Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen

Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung

Aussagen zur geplanten Koordinierung

Koordinierter Leitungsführungsplan

Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche

Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast

Informationen zur späteren öffentlichen Widmung

Detailangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations - Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T - Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das

gesamte Bebauungsgebiet abzugeben. Die T - Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben. Für die Telekommunikationsinfrastruktur der T - Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T - Com. Hierfür stellt der Investor der T - Com eine Eintragungsbewilligung aus.

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebietes wird die Deutsche Telekom AG eine detaillierte Stellungnahme abgeben.

### **10.7 Kommunikation**

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich derzeit keine Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.

Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass angrenzende Anlagen der Kabel Deutschland GmbH zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei einer eventuellen Umverlegung der BK - Anlagen ist ein entsprechender Antrag mindestens drei Monate vor Baubeginn erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie notwendige Arbeiten durchführen zu können.

Zur Vermeidung von Beschädigungen von Anlagen der Kabel Deutschland GmbH ist es deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher bei der Kabel Deutschland GmbH bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen Auskunft einholen (Erkundungspflicht).

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

„Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg / Schleswig-Holstein / Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“

### **10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung**

Eine Anschlussmöglichkeit an eine Regenwasserleitung besteht nicht. Daher sind im Geltungsbereich das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung auf dem Grundstück schadlos zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind auf dem Grundstück so vorzusehen, dass benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Die Herstellung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen hat nach DWA - Arbeitsblatt 138 zu erfolgen. Einleitungen in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar und ist erlaubnispflichtig. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auf den Grundstücken wurde zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit eingereicht.

Der Nachweis über die Versickerung wurde mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen abgestimmt.

Die vorgelegten Unterlagen zeigen, dass die Versickerungsanlage für das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ausreichend bemessen ist. Der ermittelte Grundwasserstand beeinflusst die Versickerung nicht. Die Versickerung ins Grundwasser wird behördlicherseits als erlaubnisfähig beurteilt und eine wasserrechtliche Erlaubnis in Aussicht gestellt.

## **10.9 Abwasserbeseitigung**

Eine zentrale Beseitigung der häuslichen Abwässer gibt es in der Ortslage Tangrim nicht.

Der Anschluss des geplanten Ferienhauses sowie der einzelnen Toilette im Aufenthaltsraum der Bewegungshalle erfolgen an die vollbiologische Kleinkläranlage, die sich auf demselben Grundstück befindet. Aus Kapazitätsgründen ist dies möglich.

## **10.10 Abfallbeseitigung**

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Vorpommern - Rügen nach dessen Satzung vorgenommen.

Am Entsorgungstag können außerhalb des Lichtraumes der „Bergstraße“, die am Plangebiet angrenzt, die Mülltonnen abgestellt werden.

Nach Vereinbarung mit dem Entsorgungsbetrieb kann bei Bedarf Sperrmüll ebenfalls außerhalb des Lichtraumes der „Bergstraße“ zur Abholung deponiert werden.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich in der Ortslage Tangrim.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

## **11. Bodendenkmale und Bodenfunde**

Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal. Entsprechend der Stellungnahme des Fachgebietes Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen liegt das Zentrum des Bodendenkmals auf der östlich angrenzenden Ackerfläche.

Jegliche Erdingriffe innerhalb dieses Bodendenkmals bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern).

Es sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. 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 für Bodendenkmalpflege 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.

## **12. Altlasten**

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen

werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umweltschutz, untere Wasserschutzbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

### **13. Naturschutz**

#### **13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Gemäß § 1a BauGB ist in einem Bauleitverfahren zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein nachhaltiger Eingriff in die Natur und in die Landschaft vorgenommen wird. Der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Lindholz hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB). Deshalb ist es erforderlich, dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Flächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, soweit wie möglich minimiert werden. Für Beeinträchtigungen, die unvermeidbar sind, müssen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Zuge des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.5 der Gemeinde Lindholz, für das Gebiet „Reitanlage mit Ferienhaus ‚Bergstraße‘“, Ortsteil Tangrim wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Unter Punkt 18 „Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5“ dieser Begründung werden umweltrelevante Aspekte dieser Planung analysiert.

Durch die beabsichtigte Überplanung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die maximal mögliche Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,4 bis maximal 0,6. Ein entsprechender Ausgleich gemäß der Umweltprüfung wird im Teil B der Satzung festgesetzt.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung behandelt.

Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist im gesamten Plangebiet zu unterlassen.

#### **13.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Durch eine Bauleitplanung könnten eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein, entsprechend ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich. Die saP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Ebenso wird festgestellt, ob die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5 werden keine Biotop gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine teilweise Überplanung von Siedlungsbereichen sowie im nördlichen Bereich um landwirtschaftlich genutzte Areale. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.5 der Gemeinde Lindholz werden entsprechend vollständig bewirtschaftet.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten ebenso wie Arten die in Baumhöhlen leben, sind nicht bekannt. Vereinzelt Flächen des Plangebietes können zeitweise als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dienen. Aufgrund der bereits vorhandenen massiven Störungen durch die landwirtschaftliche Nutzung sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen.

Durch den Eingriff werden keine Biotop für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäische Vogelarten zerstört. Weiterhin werden Eingriffe in die Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Tiere nicht vorgenommen.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die Satzung kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht.

#### **14. Immissionsschutz**

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung bedeutende Schallemissionsherde nicht erkennbar sind.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas (Flüssiggas) und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

Im sonstigen Sondergebiet ist es beabsichtigt, Pferde in sehr geringer Anzahl (circa fünf Tiere) unterzubringen. Die geplante Anlage wird nicht gewerblich genutzt. In einem geschätzten dreimaligen Zyklus je Woche soll hier Reitsport betrieben werden. Hierzu werden die Bewegungshalle sowie der Reitplatz genutzt.

Schützenswerte Nachbarinteressen stehen dem Vorhandensein einer Reitsportanlage in einem Dorfgebiet im Regelfall nicht entgegen. Geräuschimmissionen insbesondere während der Reitstunden und allgemein von der Pferdehaltung ausgehende Geruchsbelästigungen sind für ein Dorfgebiet typisch und müssen dort in dem zuvor beschriebenen Umfang von jedermann hingenommen werden.

Ein Gutachten, um eventuell vom Tierbestand ausgehende Emissionen zu ermitteln, braucht gemäß der Richtlinie „VDI 3474“ nicht erstellt zu werden, da gemäß Punkt 3.2 dieser Richtlinie die Bagatellgrenze für eine Tierhaltungsanlage nicht überschritten wird. Der Grenzwert bei Pferden wird erst mit einer Tierzahl von 20 erreicht. Aufgrund der vorhandenen Dorfgebietsnutzung sowie einer vorherrschenden Hauptwindrichtung Süd-West sind keine unzulässigen Immissionssituationen zu erwarten.

## **15. Kataster- und Vermessungswesen**

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Seite 713), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 26 (4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

(8) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 37 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

## 16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau - Zuwegung 200,0 m <sup>2</sup> x 55,00 €	11.000,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 30,0 m x 45,00 €	1.350,00 €
03	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 30,0 m x 65,00 €	1.950,00 €
04	Kompensationsmaßnahme pauschal	3.000,00 €
05	Nebenkosten	15.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	= 32.300,00 €
	+ 19 % MwSt.	= 6.137,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	= 38.437,00 € -----

**18. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5, für  
das Gebiet „Reitanlage mit Ferienhaus ‚Bergstraße‘“, OT Tangrim**  
**18.0 Inhaltsverzeichnis**

18.1	Einleitung	23
18.2	Planerische und rechtliche Vorgaben	23
18.3	Scoping - Verfahren	24
	Tabelle 1: Scoping	24
18.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
18.4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	25
18.4.1.1	Schutzgut Mensch	25
18.4.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	25
18.4.1.3	Schutzgüter Luft und Klima	26
18.4.1.4	Schutzgut Landschaft	26
18.4.1.5	Schutzgut Boden	26
18.4.1.6	Schutzgut Wasser	27
18.4.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
18.4.2	Wechselwirkungen	28
18.4.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
18.4.4	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	29
18.4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	29
18.4.5.1	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	29
18.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
18.6	Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“	29
18.7	Zusätzliche Angaben	30
18.7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	30
18.7.2	Zusammenfassung	30

## **18.1 Einleitung**

Das Hauptplanungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.5 der Gemeinde Lindholz ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer kleinteiligen Reitanlage auf einem bereits landwirtschaftlich genutzten Areal.

Landschaftsprägende Elemente gibt es im Plangebiet nicht. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es ebenfalls nicht. Weiher, Teiche oder sonstige stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen.

Gleichzeitig ist zu prüfen, ob indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur und sonstige Schutzgüter) zu erwarten sind.

Durch die Überplanung von aufgelockerten bebauten Flächen innerhalb einer Ortslage wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Absatz 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Die Erstellung einer „Schalltechnischen Untersuchung“ wird nicht in Betracht gezogen, da Schallemissionsherde nicht erkennbar sind. Das Plangebiet liegt am Ortsrand ohne nennenswerte verkehrliche Belastungen.

Emissionen gehen durch das Gebiet des Bebauungsplanes „Reitanlage mit Ferienhaus ‚Bergstraße‘“ nicht aus.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Der Geltungsbereich liegt nicht in Landschaftsschutzgebieten und auch nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

## **18.2 Planerische und rechtliche Vorgaben**

Gemäß § 2a BauGB sind dem Bauleitplanentwurf eine Begründung und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Er soll nach der Anlage 1 zum BauGB auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes ermitteln und bewerten.

Grundlagen des vorliegenden Umweltberichtes sind die Bestandsaufnahme und die daraus resultierende grünordnerische Bewertung. Es soll geprüft werden, inwieweit zusätzliche oder erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB durch den geplanten Bebauungsplan zur Wirkung kommen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB auf die entsprechenden Fachgesetze und Fachpläne, die das Gebiet berühren, abzustimmen.

Den gesetzlichen Rahmen für die Bewertung der zu untersuchenden Schutzgüter bilden das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz des Landes

Mecklenburg-Vorpommern. In den beabsichtigten Planungen finden unmittelbar die entsprechenden Regelungen und Belange des Naturschutzes Berücksichtigung.

### 18.3 Scoping - Verfahren

Das Scoping ist ein Verfahren im Rahmen der Bauleitplanung, das durch die EU-Richtlinie 97/11/EG in das deutsche Recht eingeführt worden ist. Im Scoping sollen Gegenstand, Umfang, Methoden und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB und ihrer Wechselwirkung, nach gegenwärtigem Wissensstand und verfügbaren Daten untersucht werden.

**Tabelle 1: Scoping**

Schutzgut	Inhalt	Quellen
<u>Mensch</u> - Gesundheit / Lärmimmission - Erholungseignung	- Lärm - Überlagerungseffekte - Wege und Infrastruktur	Flächennutzungsplan, Schallschutzgutachten
<u>Tiere und Pflanzen</u> - Biodiversität (biologische Vielfalt)	- Arten - Biotoptypen	Landschaftsplan, Kartierung zum Grünordnungsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Biotoptypkartierung
<u>Luft und Klima</u>	- Emissionen - Frischluftzufuhr - Kaltluftentstehung	Landschaftsplan, Flächennutzungsplan
<u>Landschaft</u>	- Landschaftsbild	Örtliche Bestandsaufnahme
<u>Boden</u>	- Bodenaufbau und Bodeneigenschaften - Versiegelung - Altlasten	Landschaftsplan, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Baugrunduntersuchungen
<u>Wasser</u>	- Grundwasser - Oberflächenwasser	Landschaftsplan, Bebauungsplan
<u>Kultur- und Sachgüter</u>	- Betroffenheit	Flächennutzungsplan

## **18.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **18.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **18.4.1.1 Schutzgut Mensch**

##### Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005-1 für sonstige Sondergebiete (Ferienhausgebiet) von tags 50 dB (A) und nachts 40 dB (A) werden eingehalten. Emissionsherde sind nicht erkennbar.

##### Bewertung

Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens durch Verkehrslärm über das zulässige Maß kann ausgeschlossen werden.

##### Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner getrennt entsorgt. Die monatliche Wertstoffentsorgung erfolgt in der „Blauen Tonne“, „Gelben Säcke“ bzw. Containern und wird zur weiteren Verwertung aufbereitet. Der Restmüll wird in geschlossenen Behältern gesammelt und 14 - tägig durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und auf der regionalen Mülldeponie entsorgt. Gewerbliche Abfälle fallen nicht an.

##### Bewertung

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch vor Ort keine Umweltauswirkungen auftreten werden.

#### **18.4.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet liegt im ländlichen Raum. Es wird in seiner Gesamtheit regelmäßig bewirtschaftet. Gegenwärtig gibt es im Plangebiet durch die Bebauungen, Zuwegungen und Hofflächen versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen, die ausschließlich im südlichen Geltungsbereich befinden. In diesem Bereich des Plangebietes befinden sich auch Grünflächen in Form von Scherrasenflächen mit vereinzelten Kleingehölzen und einem Einzelbaum.

Im übrigen Bereich ist ausschließlich landwirtschaftliche Nutzfläche in Form einer Weide existent.

Großflächige Lebensräume für Kleinsäuger und Vögel sind nicht vorhanden. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

##### Bewertung

Durch die geringfügige Bautätigkeit, die nachfolgenden Anlagen sowie deren Betrieb und Nutzung ergibt sich lediglich eine unbedeutende Veränderung der Biotop- und Nutzungstypen. Sukzessionstypische Biotoptypen am Rande der vorhandenen Bebauungen werden durch die Neuanlage nach Realisierung des Bebauungsplanes gemäß den Festsetzungen ersetzt. Der Großteil der Flächen im Geltungsbereich bleibt aber weiterhin als Weide bestehen.

Bei der vorhandenen Kleintierwelt kann ein vorübergehender bzw. ein bleibender Konflikt durch die baulichen Anlagen entstehen. Durch die entstandenen Versiegelungen ist ein dauernder Entzug von Lebensraum denkbar. Weiterhin führen Emissionen des menschlichen Lebensraumes zur Störung des Umfeldes als Lebensraum der vorhandenen Kleintiere.

Die urbane Vegetation hat ihren Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen. Durch die vorhandene Vegetation sowie durch neue sukzessive Begrünung, wie Solitär bäume und Garten- und Grünflächen in den privaten Bereichen werden bedingt neue Habitats für Tierarten geschaffen.

Durch die geplanten baulichen Veränderungen werden keine vorhandenen Garten- und Grünflächen hinzutretend versiegelt.

Die auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches aufgestellte Ausgleichbilanzierung sieht hierin eine Wertminderung von Fauna und Flora, die ausgeglichen werden muss. Diese Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen überschreitet die Schwelle der Erheblichkeit zwar nur geringfügig, erfordert jedoch als Ausgleich eine Kompensationsmaßnahme, die auf der Satzung als Festsetzung übernommen wird.

#### **18.4.1.3 Schutzgüter Luft und Klima**

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden an der gegenwärtigen Situation unbedeutende Veränderungen, so zum Beispiel in Hinblick auf den Versiegelungsgrad, vorgenommen. Das derzeitige Kleinklima wird sich nicht verändern. Die vorhandene aufgelockerte Bebauung und kleineren dazwischen liegenden Grün- und Gartenflächen wirken sich nicht negativ aus.

##### Bewertung

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die künftige Vegetation wirkt sich lediglich in geringfügigem Maße aus und wird daher nicht als erheblich bewertet.

#### **18.4.1.4 Schutzgut Landschaft**

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird regelmäßig vollständig landwirtschaftlich bewirtschaftet. Zusammenhängende Gehölzgruppen, die eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen, sowie Gewässer und Feuchtgebiete sind nicht anzutreffen. Das Gelände des Standortbereiches ist stark geneigt und fällt von 21,50 m über NHN (Normalhöhennull) im südlichen Bereich bis auf etwa 15,50 m über NHN an der nördlichen Plangebietsgrenze ab. Größere bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild negativ beeinflussen, sind nicht vorhanden.

##### Bewertung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft geringfügig beeinträchtigt. Gemäß den Festsetzungen wird die angestrebte Bebauung mit einem Vollgeschoss realisiert. Eine Dominanz der Bebauung kann damit ausgeschlossen werden.

Die verkehrstechnische Erschließung, die sich hier auf die erforderlichen Grundstückszufahrten reduziert, wird mit den Mindestanforderungen geplant, um eine überflüssige Ausdehnung von baulichen Anlagen zu verhindern.

Die Baugrenze der Ortslage Tangrim wird nicht verlagert, da es sich um eine Weiter- bzw. Umnutzung von vorhandener Bausubstanz handelt. Der bestehende natürliche Übergang zur freien Landschaft ist damit weiterhin gegeben.

Im Geltungsbereich bleiben die vorhandenen Grünflächen in Form einer Weide erhalten und bilden ferner den Übergang zur freien Landschaft.

#### **18.4.1.5 Schutzgut Boden**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Eine Änderung der Flächennutzung im Geltungsbereich wird nicht vorgenommen, da die Bebauung sowie die landwirtschaftliche Vorprägung bereits vorhanden sind. Somit

wird das Schutzgut Boden nicht beeinflusst. Die Dauergrünflächen bleiben weiterhin bestehen bzw. werden neu geschaffen.

Nachteilig wirken sich die baulichen Anlagen aus. Da eine öffentliche Verkehrserschließung nicht notwendig ist, können die Versiegelungen auf ein minimales Maß reduziert werden. Im privaten Bereich wird eine angemessene Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 sowie die eng gesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Bebauung in Grenzen halten. Nach der Planrealisierung ist im Versiegelungsbereich eine natürliche Nutzung des Bodens nicht mehr möglich.

#### Bewertung

Für das Schutzgut Boden besteht eine Gefährdung bei der Errichtung von baulichen Anlagen durch den Eintrag gefährdender Stoffe und Kontaminierung des Bodens. Hieraus ergibt sich ein vorübergehender Konflikt durch die Baumaßnahmen. Ein bleibender Konflikt ergibt sich durch die geplanten Versiegelungen.

Das Schutzgut Boden wird somit durch die Planung leicht negativ beeinflusst. Die Bodenfunktion kann aber weiterhin in den unbebauten Bereichen aufrechterhalten werden.

#### **18.4.1.6 Schutzgut Wasser**

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als gut einzustufen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickervermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen“ (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung wird auf den Grundstücken versickert.

Zudem können das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung zur Bewässerung der Garten- und Grünflächen verwendet und damit dem direkten Wasserkreislauf zugeführt werden.

#### Bewertung

Die Überplanung des Gebietes führt zu einer Beeinträchtigung der biologischen Bodenaktivitäten. Auf die Regulation des Wasserhaushaltes hat das keinen wesentlichen Einfluss, da bei der Realisierung der Außenanlagen bzw. Verkehrsflächen im Allgemeinen offene Beläge verwendet werden. Außerdem wird das Niederschlagswasser von kleinen Flächen zu den versickerungsfähigen Bereichen geführt und kann somit direkt in den Kreislauf zurückgeführt werden.

Bei der Bauausführung wird durch die flächenhaften Abgrabungen und schlitzartigen Leitungsverlegungen die Grundwassergeschütztheit verringert. Damit erhöht sich die Gefahr der Kontaminierung des Grundwassers durch Kraftstoffe, Schmieröle und andere wassergefährdende Stoffe von Fahrzeugen und verarbeiteten Materialien. Ein vorübergehender Konflikt für Grundwasser ergibt sich hieraus beim Bau. Ein bleibender Konflikt entsteht durch Leitungsgräben und Störung der noch vorhandenen Deckschichten über dem Grundwasserleiter infolge der geplanten Nutzung. Dieser Konflikt ist jedoch gering, da die Bodenoberschicht zum Teil schon nachhaltig verändert ist und die quantitative Zahl dieser Eingriffe als gering einzustufen ist. Mit der Neubebauung bzw. Umnutzung vorhandener Bausubstanz wird das Schutzgut Wasser nicht bzw. nur geringfügig beeinflusst.

#### **18.4.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches. Es sind keine schützenswerten Gebäude vorhanden.

Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal. Entsprechend der Stellungnahme des Fachgebietes Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen liegt das Zentrum des Bodendenkmals auf der östlich angrenzenden Ackerfläche.

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen kann sich angesichts der siedlungsgünstigen naturräumlichen Voraussetzungen auch auf den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstrecken. Hier wurde eine Dauergrünfläche, die bereits seit Jahren Bestand hat, festgesetzt. Entsprechend bleibt dieser Bereich gänzlich von baulichen Anlagen unberührt.

Im Bereich der Bebauungsflächen (überbaubare Grundstücksflächen) sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Jegliche Erdeingriffe innerhalb des zuvor genannten Bodendenkmals bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern).

#### Bewertung

Aufgrund der umfassenden Kenntnisse der Vornutzungen kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des südlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Die Bebauungen sind bereits vorhanden. Entsprechend sind keine Erdarbeiten verbunden mit Flachgründungen notwendig. Ebenfalls entfallen verkehrstechnische Erschließungen für das Plangebiet. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher durch die Planung nicht beeinflusst.

Eine Beratung zur fachgerechten Bergung und Dokumentation sowie zur Durchführung archäologischer Prospektionen / Voruntersuchungen kann man bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5 in 19055 Schwerin erhalten.

#### **18.4.2 Wechselwirkungen**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend durch versiegelte Flächen vorgeprägten Bereich nicht zu erwarten.

#### **18.4.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der ökologische Zustand des Geltungsbereiches wird sich durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Reitanlage nicht grundsätzlich verändern.

Ein ökologischer Umbau innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht erforderlich. Die baulichen Anlagen im südlichen Teil sowie die großflächige Weide im nördlichen Teil des Geltungsbereiches bleiben bestehen. Durch die zwei vorhandenen Gebäude, die gleichwohl das Maximum an Bebauung darstellen, wird die Qualität der Umwelt nicht negativ beeinflusst und damit führt dies zu keiner Veränderung der Lebensbedingungen für die Bewohner der Ortsteiles Tangrim.

Auf den momentanen Grünflächen wird der geringe Umfang der Versiegelung die Qualität der Umwelt nicht mindern.

Es werden weiterhin zusammenhängende Grünflächen vorhanden sein, die das Gebiet durchgrünen und damit prägen.

Die erforderliche Kompensation gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Abstimmung zwischen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen und der Gemeinde Lindholz.

#### **18.4.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Neuentwicklung sowie Weiternutzung der baulichen Anlagen innerhalb der Ortslage Tangrim würde weiterhin nicht vorgenommen werden. Eine Aufwertung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reitanlage mit einer qualitativen Verbesserung des Ortsbildes durch die Errichtung einer touristischen Attraktion könnte nicht vorgenommen werden.

#### **18.4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Hinblick auf die Verbesserung und Sicherung von Fauna und Flora im Plangebiet.

##### **18.4.5.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild sollen sich ökologischer und grüingestalterischer Leitgedanke in der Planung und Ausführung niederschlagen. Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- offene Bauweise gemäß § 9 I Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- Festsetzung einer privaten Grünfläche gemäß § 9 I Nr.15 BauGB
- Festsetzung einer Kompensationsmaßnahme (Öko - Konto)

#### **18.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die beabsichtigte Aufwertung und Fortführung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im ländlichen Raum sind Alternativen zum Standort für die Ortslage Tangrim nicht möglich.

#### **18.6 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“**

Die Gemeinde Lindholz ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig. Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Lindholz unterrichtet, wenn nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Absatz 3 BauGB).

In der Satzung wurden Flächen für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reitanlage mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Durch eine jährliche Begehung und Dokumentation der Fläche ist die Durchsetzung der Festsetzung des Bebauungsplanes zu prüfen. Dabei ist insbesondere auf die Gebietsnutzung und die Biotopentwicklung zu achten.

Für die Veranlassung der Überwachung ist die Gemeinde Lindholz zuständig.

Die Einhaltung der festgesetzten zulässigen Bebauungen ist ein wichtiges Planungsziel des Planverfahrens. Eine Überprüfung erfolgt durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen und der Gemeinde Lindholz.

## **18.7 Zusätzliche Angaben**

### **18.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Grundlage für die Bestandsaufnahme sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.5 der Gemeinde Lindholz, für das Gebiet „Reitanlage mit Ferienhaus ‚Bergstraße‘“, Ortsteil Tangrim bildete die Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie aus dem Jahre 1999. Danach wurden die Natur- und Landschaftspotentiale für das Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe des Wertfaktors für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

### **18.7.2 Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.5 der Gemeinde Lindholz, für das Gebiet „Reitanlage mit Ferienhaus ‚Bergstraße‘“, Ortsteil Tangrim umfasst straßenbegleitend Bebauungen, die größtenteils landwirtschaftlich genutzt werden und versiegelte Flächen sowie im mittleren und nördlichen Geltungsbereich Weide- und Grünflächen.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die bisherige landwirtschaftliche Nutzung durch eine kleinteilige Reitanlage mit einem Ferienhaus qualitativ hochwertig und zeitgemäß zu ersetzen.

Die Gemeinde Lindholz verfügt für den Ortsteil Tangrim über keinen Flächennutzungsplan. Nach § 8 Absatz 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.5 der Gemeinde Lindholz, für das Gebiet „Reitanlage mit Ferienhaus ‚Bergstraße‘“, Ortsteil Tangrim wird nach § 8 Absatz 2 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind nicht vorhanden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Teil B der Satzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Gemeinde Lindholz ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.

---

Hartmut Kolschewski

Bürgermeister

Lindholz, 23. Nov. 2015  
geändert am: 31. März 2016  
geändert am: 07. Okt. 2017  
geändert am: 27. Juli 2020