



Gemeinde Boiensdorf

Landkreis Nordwestmecklenburg

Bebauungsplan Nr. 10 **"Ferienhausbebauung** **an der Windmühle Stove"** **in Stove**

einschließlich der 1. Änderung

1. Aufgabe und Inhalte der Planung der 1. Änderung

Der Bebauungsplan ist mit seiner Bekanntmachung im Juli 2016 rechtskräftig geworden. Der Planänderung liegt an Antrag der Firma Bonava Deutschland GmbH zugrunde, die als künftige Eigentümerin beabsichtigt, auf Basis der bisherigen Planung insgesamt 18 reetgedeckte Ferienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Da der rechtskräftige Bebauungsplan die Zulässigkeit von Doppelhäusern ausschließt, lässt sich das Projekt ohne B-Plan-Änderung nicht umsetzen.

Da vorherzusehen ist, dass die Umsetzung des Vorhabens der Firma Bonava genau die städtebauliche Zielstellung der Gemeinde zur Entwicklung des Standortes verfolgt und dazu beitragen wird, die weitere touristische Entwicklung der Gemeinde zu fördern, wurde das Konzept positiv bewertet.

Die geplanten Reetdachhäuser werden sich als Umgebungsbebauung zur freien Landschaft günstig in die vorhandenen Strukturen einfügen und zur positiven Gestaltungspflege in unmittelbarer Nähe zu der im Jahre 1889 erbauten Holländer-Windmühle beitragen.

Um Überkapazitäten zu vermeiden, wurde mit dem rechtskräftigen B-Plan Baurecht für eine kleine Feriensiedlung mit ca. 21 Ferienhäusern geschaffen. Im Vergleich zur Ursprungssatzung ist festzustellen, dass durch die geplante Feriensiedlung von Bonava mit 18 Ferienhäusern keine ergänzenden Baurechte eröffnet werden.

Im Zuge der Planänderung wurden weitere, geringfügige Änderungen vorgenommen, um die Planung mit den Erkenntnissen aus der vorbereitenden Ausführungsplanung in Übereinstimmung zu bringen.

Die Änderungen sind nicht von städtebaulichem Belang.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des BNatSchG bestehen, wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Begründung der 1. Änderung **ersetzt nicht** die Begründung der Ursprungssatzung einschließlich der Anlagen 1 bis 4, sie begründet lediglich die vorgenommenen Änderungen gegenüber der Ursprungssatzung.

Planungsziel ist, die Beschränkung der Bauweise auf Einzelhäuser aufzuheben und die Errichtung von Doppelhäusern im Plangebiet zu ermöglichen. Dabei wird die Anzahl der zulässigen Ferienwohnungen je Doppelhaushälfte auf eine FeWo beschränkt.

Im Zuge der Planänderung wurden weitere Anpassungen vorgenommen:

- Das Krüppelwalmdach, auch mit Eulengiebel, wurde als zulässige Dachform ergänzt (**zuvor nur SD und WD**).
- Die zul. Länge der Dachaufbauten wurde mit 2/3 der Trauflänge festgesetzt (**zuvor 1/2 der Traufe**).
- Das Regenrückhaltebecken wurde aus der Planung genommen, da das Bodengutachten die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nachweist.
- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf den Verkehrs- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den vorhandenen Gräben nördlich außerhalb des Plangebietes (Graben 14/1) abzuleiten.
- Die Löschwasserversorgung wird über eine Tankanlage mit einem Fassungsvermögen von ca. 200 m³ sichergestellt.
- Es wird klargestellt, dass sich die einheitliche Gestaltung der Dachaufbauten auf die zugehörige Dachhälfte bezieht.

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes:

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Da das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes nach dem 13. Mai 2017 eingeleitet wurde, kommt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) zur Anwendung.

gebilligt durch die GV am : ...**28.09.2017**...

Ausgefertigt am :
Der Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Aufgabe und Inhalte der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Verkehrliche Erschließung
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 6.1 Trinkwasserversorgung
 - 6.2 Schmutzwasserentsorgung
 - 6.3 Niederschlagswasserableitung
 - 6.4 Elektroenergieversorgung
 - 6.5 Telekommunikation
 - 6.6 Gasversorgung
7. Löschwasserversorgung
8. Bodenschutz und Abfall
9. Immissions- und Klimaschutz
 - 9.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz
 - 9.2 Lärmimmission durch Tischlereibetrieb
 - 9.3 Lärmimmissionen
10. Gewässerschutz
11. Bau- und Bodendenkmale
 - 11.1 Baudenkmale
 - 11.2 Bodendenkmale
12. Kataster- und Vermessungswesen
13. Örtliche Bauvorschriften

Teil II ANLAGEN

- | | |
|----------|-------------------------------|
| Anlage 1 | Umweltbericht |
| Anlage 2 | Fachbeitrag Artenschutz |
| Anlage 3 | Schalltechnische Untersuchung |
| Anlage 4 | Unterlage zur FFH -Prüfung |

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Planungsziel ist die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ferienhaussiedlung in Ortsrandlage, direkt angrenzend an die vorhandenen baulichen Strukturen des Ortes Stove.

Die Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet fördert die weitere touristische Entwicklung der Gemeinde an einem Ort, der sich bereits jetzt zu einem touristischen Zentrum der Gemeinde entwickelt hat. In unmittelbarer Nähe zu der im Jahre 1889 erbauten Holländer-Windmühle wurde in historischer Bausubstanz das Dorfmuseum und in der Traditionsbäckerei Mirr ein Mühlencafé eingerichtet. Durch die Lage am Ostseeküsten-Radfernweg wird der Ort touristisch stark frequentiert was ebenfalls positiv zur Fremdenverkehrsentwicklung in der gesamten Gemeinde beiträgt.

Um nicht nur Tagesgäste anzuziehen, ist es erforderlich, vor Ort geeignete Übernachtungs- und Beherbergungskapazitäten vorzuhalten. Die geplante Ferienhaussiedlung schafft hierfür beste Voraussetzungen. Um Überkapazitäten zu vermeiden, soll Baurecht für eine kleine Feriensiedlung mit ca. 21 Ferienhäusern geschaffen werden.

Die Umsetzung des Konzeptes bedingt die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, die teilweise als Wildgehege genutzt werden.

Eine Alternativprüfung ergab, dass unter Zugrundelegung aller planungsrelevanten Kriterien wie z.B. die Lage zum Mittelpunkt des Ortes, der Flächengröße und deren erschließungstechnischen Voraussetzungen keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, erfolgt eine vorhabenbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung des Plangebietes als Sondergebiet Erholung und der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.1	Bebaubare Fläche nach Grundflächenzahl	3.179,0	25,38
1.2	Grünflächen und Nebenanlagen auf Grundstücken	4.768,0	38,07
2	Verkehrsfläche mit Stellplätzen und Fuß- und Radweg	2.292,0	18,30
3	Verkehrsgrün	201,0	1,60
4	Grünfläche	2.085,0	16,65
Gesamtfläche des Plangebietes		12.525,0	100,00

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Kartengrundlage ist die Vermessung vom Mai 2013 und Luftbilder aus dem GIS.

3. Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde	Boiensdorf
	Gemarkung	Stove
	Flur	1
	Teilfläche aus Flurstück 10/10	

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12 525 m² und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	:	durch Acker- und Wiesenflächen / Grundstück Bäckerei
Im Westen		durch Acker- und Wiesenflächen / Grundstück Tischlerei
Im Osten und Süden		durch die Baugrundstücke entlang der Mühlenstraße

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

Die Festsetzung nach der Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung. Dabei wurde berücksichtigt, dass sich das Ferienhausgebiet als Übergangsbauung zur freien Landschaft günstig in die vorhandenen Strukturen einfügt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und der Errichtung bestimmter, der Eigenart des Gebietes entsprechender Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und zur Freizeitgestaltung dienen, ausgewiesen. Die planerische Zielstellung der Gemeinde zur touristischen Entwicklung im Ort Stove ist Grundlage der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Plan.

Zulässig ist die Errichtung von Ferienhäusern, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Wie bereits ausgeführt soll Baurecht für eine kleine Ferienhaussiedlung mit ca. 21 Ferienhäusern geschaffen werden um Überkapazitäten zu vermeiden. Um dieser Zielstellung gerecht zu werden, ist es auch erforderlich, die Zahl der zulässigen Ferienwohnungen in den Ferienhäusern zu begrenzen. Deshalb wird festgesetzt, dass je Einzelhaus max. zwei Ferienwohnungen zulässig sind.

Aus raumordnerischer Sicht ist einer Umnutzung der Ferienhäuser in Dauerwohnhäuser entgegenzuwirken. Durch eine entsprechende Festsetzung im Plan wurde dieser raumordnerische Belang berücksichtigt.

Die Erhöhung der Beherbergungskapazitäten soll dazu beitragen, die bestehende touristische Infrastruktur der Gemeinde besser auszulasten, deren Qualität zu sichern und weiter zu entwickeln. Um darüber hinaus auch eine bedarfsgerechte gebietsbezogene

Verwaltung und Versorgung zu ermöglichen, wird die Errichtung folgender der Eigenart des Gebietes entsprechender Anlagen und Einrichtungen ausnahmsweise zugelassen:

- max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
- sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie z.B. Spielplätze
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des täglichen Bedarfes für die Ferienhausbewohner dienen
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
- Stellplätze und Nebenanlagen

Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind genehmigungspflichtig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) beschränkt und nur die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise zugelassen. Die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise entspricht der ortstypischen Bebauung und gewährleistet eine landschaftsgerechte Bauweise des Siedlungsrandbereiches im Übergang zum offenen Landschaft.

Um im Plangebiet den offenen Charakter zu gewährleisten wird zudem als Mindestgröße der Baugrundstücke eine Fläche von 300 m² festgesetzt.

Außerdem wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhen, sowie Dachform und Dachneigung der baulichen Anlagen im Plangebiet festgesetzt.

Durch die im Plan festgesetzten niedrigen Gebäudehöhen sowie der eingeschossigen Bebauung wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung in das Landschaftsbild einfügt. Zudem wurde berücksichtigt, dass sich das Plangebiet im Umgebungsbereich des Denkmals der Stover Mühle befindet und sich höhenmäßig unterordnet.

Die Festsetzung der unteren Bezugspunkte für einzelne Baubereiche berücksichtigt den natürlichen Geländeverlauf, so dass sich das Plangebiet mit seiner Bebauung in die vorhandene Landschaft einfügt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen werden wie folgt definiert:

<i>als unterer Bezugspunkt</i>	festgesetzte absolute Höhe über HN 76.
<i>als obere Bezugspunkte:</i>	Traufhöhe: Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut
	Firsthöhe: Höhe der obersten Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches, bei Sattel- und Walmdächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachschenkel und bei versetzten Satteldächern als die oberste Dachbegrenzungskante

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Da Garagen das offene Erscheinungsbild der Einzelhausbebauung beeinträchtigen und nicht dem Charakter eines Ferienhausgebietes entsprechen, wird deren Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die Errichtung überdachter Stellplätze /Carports ist jedoch zulässig.

5. Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet werden über eine innere Erschließungsstraße erschlossen, die über eine Zufahrt an die Ortsdurchfahrt der Landesstraße (Mühlenstraße L12) anbindet.

Die komplette innere Erschließungsstraße (Planstraße A) wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt. Die Gleichrangigkeit der Nutzung durch Fahrverkehr und Fußgänger fördert die gegenseitige Rücksichtnahme und soll zur Verkehrssicherheit beitragen.

Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb dieses Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

Um für Besucher das Angebot an Stellplätzen zu erweitern wird im Bereich der Zufahrtsstraße ein Stellplatz für vier PKW ausgewiesen.

Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen. Der Außendurchmesser und die Breite der Kreisfahrbahn sind so zu bemessen, dass die Befahrbarkeit für das Bemessungsfahrzeug sichergestellt ist.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer, wird **eine** der vorhandenen Zufahrten zur Bäckerei/Mühlencafé außer Funktion genommen. Die Sperrung betrifft die dem Plangebiet nächstgelegene Zufahrt. Dadurch wird eine Konzentration von Zufahrten auf engen Raum vermieden. Die verbleibende Zufahrt ist ausreichend, um die verkehrliche Erschließung des Grundstückes Bäckerei/Mühlencafé zu sichern.

Im Bereich der zu schließenden Zufahrt sind anstelle der Bordabsenkung Hochborde anzuordnen. Neben dem Gehweg ist in diesem Bereich ein gehwegbegleitender Grünstreifen anzulegen.

Diese Maßnahmen sind durch städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Die Anbindung der Erschließungsstraße an die L 12 ist mit dem zuständigen Baulastträger abzustimmen. Hierzu ist die Ausführungsplanung dem Straßenbauamt Schwerin vorzulegen.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

6.1 Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig. Westlich der Mühlenstraße befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung (150 AZ), an die im Bereich der Plangebietszufahrt eine Anschlussmöglichkeit besteht.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung liegt im Verantwortungsbereich des Zweckverbandes Wismar. In der Mühlenstraße befindet sich ein Schmutzwasserkanal (150 Stz), an den eine Anschlussmöglichkeit besteht. Da die Endhaltung des Kanals nur eine geringe Tiefe aufweist, ist die Entwässerung der Grundstücke im Plangebiet im freien Gefälle fraglich. Gegebenenfalls ist eine Druckentwässerung (Abwasserdruckleitung und private Hausabwasserpumpwerke) erforderlich.

Grundsätzlich sind die Erschließungsplanungen zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

6.3 Niederschlagswasserableitung

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen wird gesammelt und in ein zu errichtendes Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet. Das Rückhaltebecken wird unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse am westlichen Rand des Plangebietes angeordnet, von hieraus erfolgt ein kontrollierter Abfluss in eine vorhandene Vorflut nördlich außerhalb des Plangebietes. Die Nutzung von Flächen außerhalb des Planungsbereiches (z.B. Rohrleitungstrasse) ist durch entsprechende Dienstbarkeiten zu regeln. Die Planung und Bemessung der Entwässerungsanlagen sind auf der Grundlage der DWA Blätter M - 153 und A-117/118 auszuführen und dem Wasser- und Bodenverband zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Einleitung in den Graben 14/1 ist entsprechend § 9 WHG eine Benutzung, die gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis bedarf. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen.

Das Regenrückhaltebecken wird gleichzeitig zur Löschwasserversorgung genutzt und ist dementsprechend auszubauen.

Die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

6.4 Elektroenergieversorgung

Elektro-Stromversorgungsleitungen (Niederspannung) befinden sich im öffentlichen Straßenraum der Mühlenstraße sowie im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet. Die Leitungen werden im Plan gekennzeichnet.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Eine eventuelle Umverlegung von Leitungen ist mit dem Versorgungsunternehmen rechtzeitig abzustimmen.

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich.

6.5 Telekommunikation

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht geregelt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, TI Niederlassung Nordost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6.6 Gasversorgung

Der Versorgungsträger ist am Planverfahren beteiligt. Im Bereich des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Gas-Versorgungsanlagen.

7. Löschwasserversorgung

Auf Grund der im B-Plan festgesetzten baulichen Nutzung mit der Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden mit Reetdächern (weiche Bedachung) ist der Löschwasserbedarf für eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung vorzuhalten. Demnach ist der Löschwasserteich zur Vorhaltung einer Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für 2 Stunden = 192 m³ zu dimensionieren.

Das neu zu errichtende Regenrückhaltebecken wird zur Löschwasserversorgung genutzt. Die Dimensionierung und Ausbildung des Beckens und der Löschwasserentnahmestelle erfolgt entsprechend den geltenden gesetzlichen Anforderungen.

Die Nutzung des Löschwasserteiches als Regenrückhaltebecken ist unter Berücksichtigung der feuerwehrtechnischen Belange möglich und sinnvoll, da das Niederschlagswasser zum Nachfüllen genutzt werden kann. Das Niederschlagswasser ist dabei über einen Sandfang in den Löschwasserteich zu leiten.

8. Bodenschutz und Abfall

Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass **schädliche Bodeneinwirkungen**, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, **vermieden** werden.

Munition

Kampfmittelbelastungen des Bodens sind im Planungsbereich nicht bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies **unverzüglich** der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de) bzw. die Polizei zu informieren.

Altlasten

Im Planungsgebiet liegen keine konkreten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz vor. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannte Bodenbelastungen, wie auffälliger Geruch, anormale Färbungen, verunreinigte Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfälle, alte Ablagerungen u.ä. angetroffen, ist der **Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM unverzüglich zu informieren.** (poststelle@nordwestmecklenburg.de) Zu dieser unverzüglichen Information sind alle Beteiligten verpflichtet. Das heißt sowohl, Grundstückseigentümer und Bauherr als auch Planer, Gutachter, Bauleiter, andere Auftragnehmer und deren Beschäftigte sowie sonstige Helfer sind anzeigespflichtig.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige **Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebene Schutzbedürfnis** zu beachten.

Entsorgung der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

- a) Unbelastete Bauabfälle (auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb zu entsorgen.
- b) Die **Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen** nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Entsorgung von Abfällen aus Haushalten

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

9. Immissions- und Klimaschutz

Für die Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet erfolgte durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung – Immissionsprognose Lärm.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Mühlenstraße (L 12) sowie einer Tischlerei.

Der Einwirkungsbereich einer Anlage (Gewerbebetrieb) ist gemäß TA Lärm die Fläche, in der die von der Anlage ausgehenden Geräusche einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter den für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt.

9.1 Genehmigungsbefürchtete Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Plangebiet und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden.

HINWEIS:

Die Agrargenossenschaft Stove e.G. betreibt nordöstlich vom Plangebiet eine Anlage zum Halten von Rindern.

9.2 Lärmimmission durch Gewerbelärm (Tischlereibetrieb)

Südöstlich, angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Tischlerei. Hierbei handelt es sich um einen ortsansässigen Handwerksbetrieb. Die Firma beschäftigt 3 Tischler, in Abhängigkeit von der Auftragslage können maximal 5 Mitarbeiter beschäftigt werden. Die Hauptarbeit umfasst Tischlerarbeiten für den Innenausbau wie Treppen, Fenster und Möbelbau. Die Produktion erfolgt ausschließlich in der geschlossenen Werkstatt, die sich auf der dem Plangebiet abgewandten Seite des Gewerbegrundstückes befindet. Das Werkstattgebäude ist ein Massivbau. Die Lüftungstechnischen Anlagen entsprechen dem heutigen Stand der Technik.

Im Freien werden keine Arbeiten ausgeführt, ein Abbindeplatz ist nicht erforderlich, zur Zeit auch nicht vorhanden und auch nicht geplant.

Die verkehrliche Belastung ist auf Grund der vorhandenen Kapazität und Betriebsführung als unerheblich einzuschätzen. Der Pkw-Verkehr ist auf die Mitarbeiter in der Tischlerei und einen geringfügigen Kundenverkehr von max. 5 Pkw am Tag beschränkt. Der Lieferverkehr mit Lkw bzw. Kleintransporter erfolgt durchschnittlich einmal pro Tag.

Die tägliche Arbeitszeit beginnt gegen 06:00 Uhr und endet gegen 16:00 Uhr. Gearbeitet wird in der Regel von montags bis freitags.

Das Gebäude in Nähe der östlichen Plangebietsgrenze wird als Büro, Verwaltungs- und Sanitärgebäude genutzt.

Für das Plangebiet wurden die zu erwartenden Lärmbelastungen aus dem Betrieb der Tischlerei mit Anwendung der TA Lärm rechnerisch ermittelt und beurteilt.

Nach TA Lärm/08.98 soll der Immissionsrichtwert von **55 dB(A) am Tage** und **40 dB(A) in der Nacht** für das Ferienhausgebiet (SO) durch den ermittelten Beurteilungspegel nicht überschritten werden.

Die maximal ermittelte Lärmbelastung (Beurteilungspegel), die durch den Betrieb der Tischlerei verursacht wird, beträgt an den nächstgelegenen Baugrenzen des Ferienhausgebietes (SO)

46 dB(A) tags ---- dB(A) nachts SO 3

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm tags wird um mind. 6 dB(A) unterschritten. Damit ist die Lärmbelastung im Sinne der TA Lärm (s. Nummer 3.2.1 TA Lärm) irrelevant.

Bei Betrachtung des Betriebsablaufes der Tischlerei als worst-case-Fall mit einem durchgehend geöffneten Tor während der gesamten Betriebszeit ergibt sich die maximale Lärmbelastung zu

53 dB(A) tags --- dB(A) nachts SO 3

Der maßgebende Immissionsrichtwert ist selbst bei diesem ungünstigsten Belastungsfall noch eingehalten.

9.3 Lärmimmissionen durch Straßenverkehrslärm (Mühlenstraße – L 12)

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Da Ferienhausgebiete nach ihrer Zweckbestimmung weitgehend dem WA-Gebieten entsprechen, können für Ferienhausgebiete die Orientierungswerte der WA-Gebiete berücksichtigt werden.

Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

Wohngebiet (WA)	tags	55 dB (A)
	nachts	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Die durch den von der Mühlenstraße (L 12) ausgehenden Verkehrslärm im Planbereich verursachte Lärmbelastung wurde mit der schalltechnischen Untersuchung am südwestlichen Plangebietsrand mit maximal

48 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts

ermittelt.

Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen oder die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen sind daher zum Schutz des Plangebietes nicht zu bedenken.

10. Gewässerschutz

Bei der Umsetzung der Planung sind unter vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Gleiches wird auch für vorhandene Drainsysteme empfohlen, die sich im Eigentum und der Unterhaltungslast der Grundstückseigentümer befinden.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese der unteren Wasserbehörde gemäß § 33 Abs. 1 des LWaG M-V anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

11. Bau- und Bodendenkmale

11.1 Baudenkmale

Unmittelbar südwestlich des Plangebietes befindet sich die Holländerwindmühle, die dem Plangebiet den Namen gab. Die Mühle ist unter Nr. 1522 in die Denkmalliste eingetragen. Bezüglich der denkmalpflegerischen Aspekte wurde im Umweltbericht eine vertiefende Überprüfung der B-Plan-Inhalte vorgenommen. Es wurden Vermeidungs- und

Minimierungsmaßnahmen eingeplant. Im Ergebnis der Überprüfung wurde festgestellt, dass die Einheit aus Mühlenberg und Mühle sowie deren Einbindung in die kulturhistorische Landschaft erhalten bleiben. sh. Umweltbericht

Da auf Grund des Abstandes des Baugebietes von ca. 70 m zur Mühle nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Ferienhäuser das Erscheinungsbild des Denkmals erheblich beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass die Bauvorhaben in den Baugebieten SO2 und SO3 gemäß § 7 Abs. 1 Pkt. 2 DSchG M-V genehmigungspflichtig sind.

11.2 Bodendenkmale

Im äußersten südwestlichen Bereich des Plangebietes ist ein Bodendenkmale bekannt. Dieses ist im Plan gekennzeichnet.

Eine Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Bauarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher zwingend einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG M-V.

Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der Behörde

12. Kataster- und Vermessungswesen

In dem B- Plan- Bereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Diese werden im Plan gekennzeichnet. Vor Baumaßnahmen sind diese zu sichern bzw. nach Fertigstellen von Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen. Entsprechend ist auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu verfahren, falls diese von den Baumaßnahmen berührt werden.

Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

13. Örtliche Bauvorschriften

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Gemeinde in dem neuen Baugebiet positive Gestaltungspflege betreiben. Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Zufahrten und Einfriedungen beschränkt.

Dächer

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten wird die ortstypische Dachlandschaft berücksichtigt und für das Plangebiet als Gestaltungsmerkmal aufgegriffen.

Außenwände

Mit der zulässigen Materialwahl für Außenwände können neben der Verwendung traditioneller Außenwandbaustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe sowie unnatürlicher Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb nicht zulässig.

Nebenanlagen

Die Festsetzung, Nebenanlagen wie oberirdische Gas-, Öl- und Müllbehälter zu umkleiden bzw. mit lebenden Hecken zu umschließen, soll dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild der Feriensiedlung nicht durch Behälter und Container beeinträchtigt wird.

Um ein harmonisches und einheitliches Erscheinungsbild zusammengehöriger Gebäude auf einem Grundstück zu erzielen, wird im Plan festgesetzt, dass Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit den Materialien des Haupthauses zu erstellen sind. Daneben kann für die Nebengebäude auch Holz verwendet werden, da sich Holz als Naturbaustoff gut in die Garten- und Freiflächengestaltung einfügt.

Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Um die Bodenversiegelung der Grundstücke auf ein Minimum zu begrenzen, sind die notwendigen befestigten Flächen als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundenen Decken auszubilden. Durch die Verwendung kleinteiliger Pflasterbeläge wird zudem die Gestaltung der Hof- und Freiflächen positiv beeinflusst.

Einfriedungen

Die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen auf 1,20 m soll den offenen Charakter der Ferienhaussiedlung begünstigen. Hierzu gehört auch, dass die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung nicht zulässig ist.

Die Verwendung von Maschendraht- und Stabgitterzäunen nur in Verbindung mit der Pflanzung lebender Hecken soll dazu beitragen, diese Form der Einfriedung natürlich zu gestalten.

gebilligt durch die GV am **02.04.2015**.....

Ausgefertigt am

10. OKT. 2017



gez. Gratopp...
Der Bürgermeister