



Gemeinde Biendorf

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1
“Ferienhaus- und Wohngebiet Stangenberg“
an der Straße nach Rerik im Ortsteil Wischuer
Teilgebiet Ferienhäuser

Biendorf, Februar 2017



Peggy Freyler
Bürgermeisterin

**Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1
“Ferienhaus- und Wohngebiet Stangenberg“
an der Straße nach Rerik im Ortsteil Wischuer
Teilgebiet Ferienhäuser**

Inhalt:	Seite
1. Angaben zum Ursprungsplan sowie zur 1. bis 5. Änderung	3
2. Ziel und Zweck der 6. Änderung des Bebauungsplans	5
3. Rechtsgrundlagen und Verfahren	6
4. Lage des Änderungsbereichs, Darstellung	8
5. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung	8
6. Grünordnerische und artenschutzrechtliche Aspekte	11
7. Auswirkungen der Planänderung	14
8. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	14
9. Technische Erschließung	15
10. Hinweise zur Umsetzung der Planung	17

Verfasser:



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr M.Sc. F. Winter
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze

TEL.: (0381) 7703 533
FAX: (0381) 7703 450
E-Mail: fwinter@tuev-nord.de
E-Mail: wschulze@tuev-nord.de

1. Angaben zum Ursprungsplan sowie zur 1. bis 5. Änderung

Ursprungsbebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 "Ferienhaus- und Wohngebiet Stangenberg" erfasste den ganzen nordwestlichen Teilbereich des Ortsteils Wischuer an der Straße nach Rerik.

Gestützt auf die Lage, die Nähe zur Ostsee und die allgemeinen landschaftlichen Gegebenheiten zielte die Planung auf die Ansiedlung von Ferienhausgebieten und kostengünstigem Wohnraum ab.

Damit soll eine Steigerung der Attraktivität der Gemeinde Biendorf erreicht werden, und die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen, wie Schule, Kindergarten und die Kirche erhalten werden können.

Planungsrechtliche Grundlagen waren das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz 23.11.1994 (BGBl. I S. 3436), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1991 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466), sowie der § 86 der Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V Nr. 11, S. 518).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 10.03.94 eingeleitet. Der Satzungsbeschluss wurde am 14.01.1995 durch die Gemeindevertretung gefasst. Die Genehmigung erfolgte durch den Landrat des Landkreises Bad Doberan am 21.02.1996.

Die Satzung ist nach Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am 11.09.1996 in Kraft getreten.

1. Änderung des Bebauungsplans

Am 30.10.2001 wurde der Aufstellungsbeschluss für eine 1. Änderung des Bebauungsplans im Regelverfahren gefasst.

Für den begrenzten Bereich der Baufelder 6 und 7 (allgemeine Wohngebiete) sollte der öffentliche Verkehrsraum funktional verbessert, das Maß der baulichen Nutzung auf den Wohngebietsflächen verringert und die Pflanzgebote modifiziert werden. Die Art der baulichen Nutzung wurde ganz geringfügig erweitert.

Planungsrechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans waren das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 BGBl. I S.1950) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.05.1998 (GS M/V Gl. Nr. 2130-3 S. 468).

Da der Bebauungsplan keine Vorhaben begründete, für die eine UVP-Pflicht bestand, wurde von der Aufnahme eines Umweltberichtes abgesehen.

Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens wurde der Satzungsbeschluss am 30.04.2002 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde dem Landrat es Landkreises Bad Doberan angezeigt.

Nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 05.11.2002 trat die Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans am 06.11.2002 ein.

2. Änderung des Bebauungsplans

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wurde am 20.02.2002 gefasst.

Für den ebenfalls begrenzten Bereich der Baufelder 1, 2, 3 und 4 (bisher Ferienhausgebiete) sollte eine Festsetzung als Wohngebiete und teilweise als Kleinsiedlungsgebiet sowie eine Reduzierung der Bebauungsdichte erfolgen. Die Erschließung sollte der neuen Nutzung entsprechend optimiert werden.

Planungsrechtliche Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplans waren das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.Juli 2001 (BGBl. I S.1950) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.05.1998 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3 S. 468).

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplans keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht wurden, wurde von der Aufnahme eines Umweltberichtes abgesehen.

Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfolgte am 23.10.2002 der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung.

Die Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Bad Doberan erfolgte am 09.12.2002.

Die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung erfolgte am 18.03.2003.

Damit trat die Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans am 19.03.2003 ein.

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Biendorf zu sehen, die zeitgleich die Darstellungen zur betroffenen Fläche als Wohnbaufläche vornahm.

3. Änderung des Bebauungsplans

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Biendorf hat in der Sitzung am 10.05.2006 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das "Ferienhaus- und Wohngebiet Stangenberg" beschlossen.

Planungsziel war die weitgehende Revision der 2. Änderung des Bebauungsplans.

Die mit der 2. Änderung als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzten Flächen sollten nun wieder als Ferienhaus- und Wohngebiet festgesetzt werden.

Dieses 3. Änderungsverfahren wurde jedoch nicht weiter verfolgt und blieb ohne planungsrechtlich relevante Ergebnisse.

4. Änderung des Bebauungsplans

Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans wurde am 14.02.2008 gefasst.

Die Planung erfasste den zentralen Bereich des Ursprungsbebauungsplans und zielte im Wesentlichen auf eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die ursprünglichen Festsetzungen dazu waren in der Praxis nicht sinnvoll umsetzbar und führten in der Folge zu unwirtschaftlichen Aufwendungen bei den Erschließungsbeiträgen.

Planungsrechtliche Grundlagen der 4. Änderung des Bebauungsplans waren das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466) und die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

Nach Durchführung des vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 16.10.2008 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses trat die Rechtskraft der 4. Änderung am 27.11.2008 ein.

5. Änderung des Bebauungsplans

Der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung wurde am 20.04.2011 von der Gemeindevertretung gefasst.

Die Planung umfasste den bereits im Ursprungsplan als Ferienhausgebiet festgesetzten westlichsten Teil des Bebauungsplangebiets.

Zur Umsetzung eines überarbeiteten Bebauungskonzeptes für das Ferienhausgebiet war die Erweiterung der baulichen Möglichkeiten erforderlich. Entsprechend wurden die Festsetzungen zu Haustyp, Baugrenzen, Fassadengestaltung, Gebäudehöhen, zulässigen Grundflächen und die örtlichen Bauvorschriften geändert.

Planungsrechtliche Grundlagen der 5. Änderung des Bebauungsplans waren das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaurandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Landesbauordnung M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-v S. 366, 379).

Nach Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ohne Umweltbericht wurde der Satzungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Teilgebiet Ferienhäuser am 23.11.2011 durch die Gemeindevertretung gefasst. Nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses trat die Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 am 16.12.2011 ein.

2. Ziel und Zweck der 6. Änderung des Bebauungsplans

Auf der Grundlage der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Teilgebiet Ferienhäuser wurde die Umsetzung vorbereitet.

Entsprechend der Bedarfsanalyse wurden Tendenzen zur Bildung bestimmter Grundstücksgrößen erkannt.

Daneben wurde die Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

Beide Faktoren zusammen führten zum Bestreben, die Lage der Erschließungsstraßen und -wege sowie die bisherigen Festsetzungen zu den Grünflächen für die Regenrückhaltung und das Kinderspiel zu überprüfen.

Damit im Zusammenhang stehend, sind die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) entsprechend anzupassen.

Diese Bestrebungen erfordern die Durchführung eines 6. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Biendorf für das hier vorliegende Teilgebiet Ferienhäuser.

Da die bisherige Planung auf die Durchsetzung einer ganz bestimmten baulichen Gestaltung zielte, wurde ein sehr enger Rahmen örtlicher Bauvorschriften geschaffen.

Zur Aufrechterhaltung dieser Regelungen zur Gestaltung der einzelnen Ferienhäuser wird nun keine Veranlassung mehr gesehen.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), kann die Gemeinde Biendorf für die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Änderungen die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans nicht berühren und wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Der Rahmen der Festsetzungen der 6. Änderung berührt die Grundzüge des Ursprungsplans und auch der 5. Änderung für den gleichen Teilbereich in keiner Weise. Die Festsetzungen decken sich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Es sind also die Grundvoraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB für die Verfahrensführung der 6. Änderung des Bebauungsplans gegeben. Das planerische Konzept des Ursprungsplans wird nicht berührt.

Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das den Prüfwert, der eine Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde, erreicht.

Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken anderer Gebiete außerhalb des Bebauungsplans erkennbar.

Aufgrund des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans wurde am 07.09.2016 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Seine ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Neukukow-Salzhaff am 26.10.2016 und im Internet. In der ortsüblichen Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll.

Der Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Teilgebiet Ferienhäuser wurde durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 17.10.2016 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Entwurf in der Zeit vom 09.11.2016 bis zum 12.12.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 6. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 1 unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Neukukow-Salzhaff am 26.10.2016 und im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auch darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Parallel dazu wurde von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der 6. Änderung des Bebauungsplans berührt werden kann, nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB anhand des Entwurfs der 6. Änderung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 19.10.2016 die Stellungnahme eingeholt. Damit verbunden wurde die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Nach Abschluss des Verfahrens mit der Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf soll die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Ferienhaus- und Wohngebiet Stangenberg" an der Straße nach Rerik im Ortsteil Wischuer, Teilgebiet Ferienhäuser, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung als Satzung erlassen werden.

Da der Bebauungsplan und auch die hier vorliegende 6. Änderung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Biendorf und seiner 1. Änderung übereinstimmen, die Planung also nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist keine Genehmigung erforderlich. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Neukukow-Salzhaff und im Internet erlangt die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Ferienhaus- und Wohngebiet Stangenberg" an der Straße nach Rerik im Ortsteil Wischuer, Teilgebiet Ferienhäuser, Rechtskraft.

Aufgrund der bislang gewählten Methoden der Änderungen des Bebauungsplans in klar abgegrenzten Teilbereichen ist nicht beabsichtigt, eine sogenannte interne Arbeitsfassung des Gesamtbebauungsplans aufgrund der 6. Änderung anzufertigen.

5. Lage des Änderungsbereichs, Darstellung

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 56/5, 56/7 und kleine Teile des Flurstücks 56/8, Flur 1, Gemarkung Wischuer. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 2 ha.

Damit wird bis auf die Aufweitung der Zufahrtsstraße genau der Geltungsbereich der 5. Änderung erfasst.

Gegenstand der 6. Änderung ist somit der nordwestlichste Teilbereich des Ortsteils Wischuer und des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Biendorf.

Das Teilgebiet der 6. Änderung liegt an der Straße nach Rerik (Hauptstraße) und wird über sie erschlossen.

Außerhalb des Änderungsbereichs befindet sich südöstlich eine Waldfläche, zu der der notwendige Waldabstand einzuhalten ist. Die genaue Abgrenzung des Waldes erfolgte gemeinsam mit der zuständigen Forstbehörde.

Eine unzulässige Annäherung baulicher Anlagen wird durch die bisherigen Planungen und auch die jetzt vorliegende 6. Änderung nicht ermöglicht.

Nach der Aufstellung des Ursprungsplans erfolgten bisher 4 Änderungen.

Die 1., die 2., die 4. und die 5. Änderung.

Ein weiteres 3. Änderungsverfahren wurde zwar eingeleitet, aber nicht abgeschlossen. Die Änderungen hatten immer ein in sich abgeschlossenes Teilgebiet zum Gegenstand.

Mit der vorliegenden 6. Änderung wird auf die bislang gewählte handwerkliche Methodik der Änderungen zurückgegriffen.

Es wurde für den abgeschlossenen Bereich der 5. Änderung eine weitere 6. Änderung durchgeführt.

Dabei wurden die Festsetzungen der Planzeichnung und des Textes neu gefasst.

Im Ergebnis ist eine Änderung zu erwarten, die wie ein einzelner Bebauungsplan gehandhabt werden kann.

5. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung

Art der baulichen Nutzung

Wie in der bisherigen Planung mit dem Stand der 5. Änderung und des Ursprungsplans bleiben in den Sondergebieten gemäß § 10 BauNVO neben der Errichtung von Ferienhäusern die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird weiter sichergestellt, dass nur das Ferienhausgebiet mit diesen dienenden ergänzenden Nutzungen und nicht irgendeine städtebaulich oder gemeindlich unerwünschte andere Nutzung angesiedelt werden kann.

Anzahl der Wohneinheiten

Innerhalb des Plangebietes wird die Zahl der Wohneinheiten (WE) je nach Grundstücksgröße beschränkt. Pro vollendeten 250 m² Grundstücksgrößen ist demnach eine Wohneinheit zulässig. Das bedeutet für Grundstücke über 500 m² Größe die Zulässigkeit von zwei Ferienwohnungen (z.B. als Doppelhäuser).

Durch diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB soll eine zu hohe bauliche Dichte dieses am Ortsrand gelegenen Gebietes verhindert werden. Durch die Beschränkung der Wohneinheiten werden außerdem künftige Stellplatzkonflikte durch zu viele Pkw vermieden.

Garagen, offene und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Für offene Stellplätze gilt diese Festsetzung nicht. Damit wird auch die Möglichkeit eröffnet, einen zweiten Gäste-Stellplatz einzurichten.

Mit diesen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 BauNVO werden abweichend von § 3 Abs. 1 Garagenverordnung M-V die Verkehrssicherheit und die städtebaulicher Erscheinung im Gebiet gesichert.

Höhe baulicher Anlagen

Um das angestrebte hochbauliche Konzept zu sichern, werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen im Sinne der 5. Änderung in den tiefer liegenden Baugebieten 2 und 3 geringfügig höher als in den Baugebieten 1 und 4 festgesetzt. Die dabei offensichtlich eingetretene Verwechslung wird mit der nun vorliegenden 6. Änderung behoben.

Auf die Festsetzung einer Wandhöhe wird zugunsten der Traufhöhe verzichtet, da die Wandhöhe bei einer Giebelwand wesentlich höher bemessen werden muss und etwa die Firsthöhe erreichen kann.

Die Festsetzungen lauten nun:

Höhenfestlegungen	Baugebiete	1 und 4	2 und 3
max. zulässige Höhe Erdgeschoßrohfußboden		0,50 m	1,00 m
max. zulässige Traufhöhe TH max.		4,00 m	4,50 m
max. zulässige Firsthöhe FH max.		9,00 m	9,50 m

Definition Traufhöhe:

Die Traufhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen, von der mittleren Höhe der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Damit wird eine Höhenentwicklung angestrebt, die der Topografie folgt.

Die genannten Maße werden nach wie vor bezogen auf die mittlere Höhenlage der jeweiligen Erschließungsstraße oder des Wohnwegs.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden wie in der 5. Änderung für die Baugebiete in der Mehrheit als zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um eine flexible Grundstückseinteilung zu ermöglichen. Nunmehr werden allerdings Abstände am südwestlichen und westlichen Rand eingehalten, die die festgesetzten Heckenpflanzungen in Breite von 5 m berücksichtigen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird weiter wie bisher auf 0,3 beschränkt.

Damit wird eine dem Ferienhausgebiet entsprechende Nutzungsdichte gesichert und eine zu starke Verdichtung vermieden.

Straßenverkehrsflächen

Die Lage und Ausdehnung der Straßenverkehrsfläche (Zufahrtstraße) wird weitgehende beibehalten.

Die grünordnerische Festsetzung Nr. 5:

- „5. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mind. 6 Straßenbäume als Hochstamm, 3 x v., m. Db., mit 14-16 cm Stammumfang zur stadträumlichen Gliederung des Straßenraums zu pflanzen. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von mind. 8 m² vorzusehen.“

erfordert zu ihrer Umsetzung allerdings eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um mindestens 2 Meter, da in dem Querschnitt auch die wesentlichen Anlagen der technischen Infrastruktur angeordnet werden müssen.

Örtliche Bauvorschriften

Sowohl der Ursprungsplan als auch die hier maßgebliche 5. Änderung des Bebauungsplans sahen eine ganze Reihe örtlicher Bauvorschriften vor.

Das betraf die Dachform, die Dachdeckung, Dachfenster, Dachgauben, Zwerchgiebel, die Gestaltung von Nebenanlagen und deren Dächer, die Dachüberstände bei Giebeln, das Material der Außenwände und deren Farbgebung, die Wahl der Fensterformate und deren Größe und Gliederung, die Anwendung von Werbeanlagen, die Höhe und Gestaltung von Einfriedungen, die Befestigungsart für Erschließungsanlagen, die Verlegungsart von Hauptleitungen der Erschließungsanlagen und die Anordnung von Gas- oder Ölbehältern.

Wenn diese Festsetzungen teilweise gemäß § 86 der Landesbauordnung möglich sind, sie sind gemäß § 1 LBauO M-V auf keinen Fall für Anlagen des öffentlichen Verkehrs und Rohrleitungsanlagen sowie Leitungen aller Art anzuwenden, sind sie im bisher getroffenen Umfang nicht begründbar und berechtigt.

Mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans werden die örtlichen Bauvorschriften auf den aus Sicht der Gemeinde begründbaren Umfang reduziert und auf Gegenstände beschränkt, die eine Begründung finden und am gegebenen Standort berechtigt sind.

Sie lauten folgendermaßen:

1. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Satteldach mit Krüppelwalm oder als Walmdach auszubilden und mit roter bis rotbrauner Harteindeckung (feste Bedachung) zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig; Solaranlagen auf den Gebäuden sind zulässig. Die Verwendung von Reet- oder Schilfdächern ist unzulässig. In allen Baugebieten ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 25° bis 48° festgesetzt.
2. Einfriedungen an den Straßen und an den verkehrsberuhigten Bereichen sind bis maximal 0,8 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.

Die Festsetzungen sichern auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V eine dem Orts- und Landschaftsbild angepasste Dachform und lassen durch die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen ein entsprechendes Ortsbild erwarten.

Daneben wird durch die feste Bedachung auch die Brandlast reduziert.

Die bisherigen gestalterischen Festsetzungen waren auf die Sicherung eines bestimmten Baukörperbildes gerichtet, die bei einer Bebauung ohne Bauträgerbindung erfahrungsgemäß zu einer Flut von Befreiungsanträgen geführt hätte.

Dem soll mit der wesentlichen Einschränkung der örtlichen Bauvorschriften vorgebeugt werden.

Anfallende **Abfälle** sind gemäß Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324) und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V Gl. Nr. 2129-1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187) sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock vom 17. Dezember 2013, zu entsorgen.

D.h. die Abfallentsorgung ist ordnungsgemäß und grundstücksbezogen sicherzustellen. In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- sind die entsprechenden Bereitstellungsplätze für den Tag der Müllabholung vorgesehen. Die am Ende der Verkehrsfläche festgesetzte Wendeanlage ist ausreichen für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug bemessen.

Innerhalb dieser Wendeanlage ist auch die Errichtung der notwendigen **Löschwasserzisterne** vorgesehen, die etwa 100 m³ Löschwasser fassen muss.

Zur Sicherstellung der Regenwasserableitung ist ein Rückhaltebecken notwendig. Dies war auch Gegenstand der bisherigen Planung.

Allerdings ist es aus heutiger Sicht nicht mehr möglich bzw. sinnvoll, dies im Rahmen einer Grünfläche mit Ausgleichsfunktion vorzunehmen.

Daher wird die Festsetzung einer Grünfläche "Schutzgrün" aufgegeben und konsequent eine **Versorgungsfläche** Zweckbestimmung "Abwasserableitung" festgesetzt. Aufgrund der inzwischen weitergetriebenen Erschließungsplanung muss die Versorgungsfläche entgegen der bisherigen Grünfläche ausgedehnt werden.

Innerhalb dieser Fläche ist auch die Einrichtung eines unterirdischen Schmutzwasserpumpwerks unter 20 m² Ausdehnung außerhalb des Waldabstandes möglich und vorgesehen.

Ebenso wird die Festsetzung einer **Grünfläche "Spielplatz"** aufgegeben.

Einerseits wird keine Veranlassung für eine solche Festsetzung mehr gesehen und andererseits wäre eine solche Festsetzung nicht innerhalb der hier vorliegenden Waldabstandsfläche (30 m) zulässig.

Diese bisherige Grünfläche wird entsprechend reduziert und mit entsprechender Ausgleichswirkung nun als naturnahe Grünfläche festgesetzt.

Aufgrund der im folgenden Kapitel ausgeführten Reduzierung der bislang angenommenen Ausgleichswirkungen für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt entgegen dem bisherigen Entwurf die Abbuchung der notwendigen Kompensationspunkte vom Ökokonto LRO 040 "Neubukow-Panzower Weg".

6. Grünordnerische und artenschutzrechtliche Aspekte

Die überwiegenden grünordnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB werden lediglich redaktionell angepasst.

Die im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebiets bislang festgesetzten Grünflächen der Zweckbestimmungen "Schutzgrün" und "Spielplatz" werden aufgegeben und durch eine Versorgungsfläche und eine öffentliche naturnahe Grünfläche ersetzt.

Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Biendorf können Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG entstehen, die gemäß § 1a BauGB auf der Ebene der Bauleitplanung auf ihre Zulässig-, Vermeid- und Ausgleichbarkeit geprüft werden müssen. Ausgangspunkt ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 mit dem Stand der 5. Änderung.

Methodik:

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999).

Ausgangsdaten

Kurzbeschreibung des Eingriffs

Im Rahmen der Änderung wird eine Versorgungsfläche "Regenrückhaltebecken" ausgewiesen, die erheblich erweitert wird. Außerdem entfällt die Festsetzung einer naturnahen Gestaltung des Gewässers. An der Grenze der bisher ausgewiesenen Versorgungsfläche wird das Baugebiet begradigt. Weiterhin entfällt für die verbleibende Grünfläche die Zweckbestimmung "Spielplatz". Stattdessen wird hier eine naturnahe Grünfläche ausgewiesen.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch:

- die Erweiterung der Bebauung im Bereich des naturnahen Regenrückhaltebeckens,
- den Entfall der naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens,
- die Erweiterung der Versorgungsfläche mit Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens.

Art und Wert der direkt betroffenen Biotoptypen

Die betroffenen Biotoptypen bestimmen sich aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis	Biopotwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad
5.4 Nährstoffreiches Stillgewässer Definition der Fläche für das bisherige, als naturnah festgesetzte Regenrückhaltebecken, einschließlich der vorgesehenen Bepflanzung, Abwertung aufgrund der künstlichen Anlage und trotzdem vorhandener Bauwerke	1	1,0	Lage am Bauungsrand	0,75
13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage im B-Plan ausgewiesene Grünfläche "Spielplatz", Spielgeräte und Befestigungen, teilweise Gehölze, intensive Nutzung	0	0,8	Lage am Bauungsrand	0,75

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Biotopteseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

Biotoptyp	Biopotnummer	FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
Summe des Kompensationsflächenbedarfs			1.364 m ² Baufläche				938	
Baugebiet	GRZ	0,30	112 m ² Baufläche				103	
Nährstoffreiches Stillgewässer	5.4	112						
Biotopverlust durch Versiegelung		50	1	1,0	0,5	0,75	1,125	56
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		62	1	1,0	0	0,75	0,75	47
Versorgungsfläche "Regenrückhaltebecken"			1.252 m ² Fläche				835	
Nährstoffreiches Stillgewässer	5.4	560						
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		560	1	1,0	0	0,75	0,75	420
Sonstige Sport- und Freizeitanlage	13.9.8	692						
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		692	0	0,8	0	0,75	0,6	415

Biotoptbeeinträchtigungen

Vom Vorhaben können in unterschiedlicher Intensität auch Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen ausgehen. Es sind projektbezogene negative Randeinflüsse, wie z.B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierungen u.a.m. Die Störungen sind mit dem Intensitätsgrad definiert.

Im Normalfall sind nur Wertbiotope mit einer Wertstufe ≥ 2 zu berücksichtigen. Derartige Biotope sind in der Umgebung vorhanden. Von den Änderungen gehen aber keine Beeinträchtigungen benachbarter Flächen aus.

Zusammenfassung des Kompensationsflächenbedarfs

Flächenäquivalent für Biotopverluste:	938 m ²
Flächenäquivalent für die Biotopbeeinträchtigungen:	0 m ²
Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes beträgt	938 m ²

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahmen	Bäume in Stück	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/ Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m ²
Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches							229
Anlage einer naturnahen Wiese innerhalb der Grünfläche, bisher Spielplatz		327	1	1,0	0,7	0,70	229
Gesamtumfang der Kompensationen							229

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gesamtkompensationsflächenbedarf (Pkt. 2)	938
Gesamtumfang der Kompensation	229
Überschuss(+)/ Differenz(-)	-709

Mit der vorgesehenen externen Maßnahme können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden. Das Defizit wird durch Abbuchung vom Ökokonto LRO 040 "Neubukow-Panzower Weg" kompensiert.

Grünordnung

Innerhalb der verbleibenden Grünfläche, die nunmehr die Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche“ erhält, soll eine naturnahe Wiese außerhalb des dargestellten Anpflanzgebotes angelegt werden. In Verbindung mit dem Anpflanzgebot und dem östlich angrenzenden Wäldchen ergibt sich damit ein strukturreicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Wiesenfläche soll dauerhaft offengehalten werden. Daher wird eine einmalige Mahd pro Jahr festgesetzt. Durch die Begrenzung auf maximal 2 Mähgänge pro Jahr und die Beräumung des Mähguts soll die Artenvielfalt innerhalb der Wiese gefördert werden. Mit dem festgesetzten Mähtermin nach dem 1. Juli wird verhindert, dass bodenbrütende Vögel durch die Mahd gestört werden.

Festsetzungen

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche“ ist eine kräuterreiche Wiese anzulegen und zu entwickeln. Dazu ist die Fläche nach entsprechender Bodenvorbereitung mit einer kräuterreichen Landschaftsrassen Mischung anzusäen. Die Fläche ist mindestens einmal pro Jahr nach dem 1. Juli zu mähen. Maximal zulässig sind 2 Mähgänge pro Jahr. Das Mähgut ist zu entfernen.

7. Auswirkungen der Planänderung

Gegenüber dem Stand der Planung mit der 5. Änderung des Bebauungsplans werden geringfügige Lageänderungen an den Verkehrsflächen und den Grünflächen vorgenommen und eine Versorgungsfläche neu anstelle einer ebensolchen Anlage als Grünfläche aufgenommen.

Dies erfolgt aufgrund der weiter fortgeschrittenen Planungen insbesondere zur Erschließung, der bedarfsgerechten Grundstücksbildung und der Überprüfung der Eingriffsregelung.

Die örtlichen Bauvorschriften werden weitgehend aus der Planung entlassen und auf wenige Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer und der Einfriedungen reduziert.

Damit wird eine Praxisnähe und Bedarfsgerechtigkeit der Planung angestrebt, um die seit 1996 angestrebte Umsetzung zu erleichtern.

Die grundlegenden Ziele und Zwecke der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 sowie die Erforderlichkeit der Planung wurden in Kapitel 2. dargelegt.

Die einzelnen Gegenstände der Planung in Kapitel 5.

Auswirkungen der 6. Änderung des Bebauungsplans sind lediglich in der erleichterten Umsetzung der Planung ganz im Sinne des Ursprungsplans und auch der 5. Änderung zu erwarten.

Durch die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen erkennbar.

Durch die geringfügige Lageänderung der Erschließungsanlagen und der Grünflächen treten keine negativen Auswirkungen ein. Der Charakter der Fläche bleibt im Gesamten erhalten. Es ist von einer weiteren Optimierung der Siedlungsstruktur auszugehen.

Auch wenn im vorliegenden Fall von der förmlichen Umweltprüfung und dem Umweltbericht gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird, sind die Umweltbelange aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Hinsichtlich umweltrelevanter Belange ist festzustellen, dass keine Widersprüche zu oder negative Auswirkungen auf

- die Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes,
- zum Umweltzustand und den Umweltmerkmalen des durch die Planung beeinflussten Gebiets,
- zu den Schutzgütern Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Biotop, Schutzgebiete, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt und Kultur- und sonstige Sachgüter

durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 erkennbar sind.

Auch hinsichtlich des Biotopschutzes oder artenschutzrechtlicher Belange werden keine negativen Auswirkungen gesehen.

Da die Änderung des Bebauungsplans in keiner Weise mit einer Ausdehnung der bestehenden Kapazitäten der nutzbaren Baugebiete oder der zulässigen Art der baulichen Nutzung verbunden ist, werden keinerlei Anhaltspunkte für eine Betroffenheit raumordnerischer oder nachbargemeindlicher Belange gesehen.

8. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Gemeinde Biendorf sieht sich in vollständiger Übereinstimmung mit dem Eigentümer und Erschließungsträger der Flächen im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans.

Von daher ist es nicht notwendig und beabsichtigt, Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach den §§ 45 ff BauGB (Umlegung) vorzunehmen. Gegebenenfalls wird auf die Möglichkeiten des § 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) zurückgegriffen.

9. Technische Erschließung

Wasserversorgungs- und Abwasserableitungsanlagen

Im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 befinden sich keine Anlagen des Zweckverbandes KÜHLUNG (ZVK).

Abgehend von der in der Hauptstraße vorhandenen Versorgungsleitung DN 150 ist in der Straßenverkehrsfläche eine Versorgungsleitung zu errichten, von dieser Leitung ist für jedes Grundstück ein Hausanschluss vorzustrecken.

Eine Bereitstellung von **Löschwasser** ist über die Anlagen der Trinkwasserversorgung nicht möglich.

Es wird notwendig, innerhalb des Bebauungsplangebiets (in der Wendeanlage) eine Löschwasserzisterne mit ca. 100 m³ Inhalt anzulegen, die aus dem Netz gefüllt werden muss, um eine Löschwassermenge von 48 m³ über 2 Stunden bereitzustellen.

Die schmutzwassertechnische Erschließung der Grundstücke muss im Trennsystem erfolgen. Auf jedes Grundstück ist ein Hausanschluss mit Hausanschlussschacht vorzustrecken. Angrenzend an das Bebauungsplangebiet verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung DN 250 PE. Das Schmutzwasser kann über ein im Bebauungsplangebiet zu errichtendes Abwasserpumpwerk dieser Anlage zugeführt werden. Das Pumpwerk ist außerhalb der Verkehrsflächen zu errichten. Für Wartungsaufgaben ist die Anfahrbarkeit mit LKW sicherzustellen.

Das Niederschlagswasser soll gesammelt und über ein Regenrückhaltebecken in die örtliche Vorflut (Graben 4) abgeleitet werden. Es wird eine gemeinsame Ableitung des Niederschlagswassers von den Grundstücken und von der Straße erfolgen.

Der Zweckverband KÜHLUNG wird dem Erschließungsträger einen Vertrag in Anlehnung an § 11 Abs. 1 BauGB anbieten. Danach sind die zusätzlich zur Erschließung des Bebauungsplans zu errichtenden Anlagen durch den Investor herzustellen.

Nach Fertigstellung der Anlagen werden diese kostenlos durch den Zweckverband übernommen. Im Rahmen des Vertrages wird ebenfalls geregelt, dass nach den Satzungen des ZVK ein Anschlussbeitrag zu zahlen ist.

Für alle Anlagen, die sich außerhalb öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen befinden, besteht die Notwendigkeit der Eintragung eines grundbuchlich gesicherten Leitungsrechtes zu Gunsten des Zweckverbandes.

Regenwasserableitung

- Die Regenwasserableitung ist im weiteren Planungsprozess mit dem Wasser- und Bodenverband „Hellbach - Conventer Niederung“ abzustimmen.
- Das betrifft vor allem die Lage und die Menge der Einleitung.
- Unterlagen zu Drainagen liegen für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans nicht vor.

Die Ableitung von gefasstem Oberflächenwasser über die bestehende Drainage aus den 70er Jahren wird aus Sicht des Wasser- und Bodenverbandes „Hellbach - Conventer Niederung“ und der unteren Wasserbehörde des Landkreises ausgeschlossen. Es wird erforderlich eine neue Regenwasserleitung (hier ca. 500 m) vom Regenrückhaltebecken zur nächsten Vorflut herzustellen. Die neue Leitung sollte entlang der Feldkante (Privatflächen) gelegt werden. Es wird eine Ableitung von 5 l/s als Zielvorgabe akzeptiert. Wenn die Dimensionierung eine Leitung DN 150 als erforderlich sieht, kann diese zur Anwendung kommen.

Werden an den neuen Regenwasserkanal neben den geplanten Verkehrsflächen auch die Grundstücke angeschlossen, übernimmt der Zweckverband Kühlung die errichteten Anlagen. Der Zweckverband übernimmt nur neue Anlagen. Damit ist das Regenrückhaltebecken als eine technische Anlage zu betrachten. Von einem naturnahen Ausbau ist abzusehen. Damit sind die Böschungen mit einer Neigung $\geq 1:3$ auszubauen. Das Becken ist anfahrbar zu gestalten und mit einem Stellplatz für LKW und Bagger zur Wartung und Pflege auszustatten.

Neben dem geplanten Regenrückhaltebecken mit Überlaufleitung ist auch die Versickerung von Oberflächenwasser als Möglichkeit zu prüfen. Eine Versickerung von Regenwasser ist nur außerhalb des Waldes zulässig.

Wenn eine Versickerung von gefasstem Regenwasser auch im Bereich der Ferienhäuser funktioniert und an den Hauptkanal ausschließlich Verkehrsflächen angeschlossen werden, übernimmt der Zweckverband die regenwasserwirtschaftlichen Anlagen nicht.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers in die örtliche Vorflut (Graben 4) ist bei der unteren Wasserbehörde eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Elektroenergieversorgung

Der Anlagenbestand der E.DIS AG ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Zum Schutz von Verteilungsanlagen sind die:

- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS AG“
Und
- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Freileitungen der EDIS AG“

zu beachten.

Rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten muss eine Einweisung durch den Meisterbereich erfolgen.

Für einen eventuell weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz der E.DIS AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 vorzusehen.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, ist der E.DIS AG rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen zu übergeben:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;

Nach Antragstellung unterbreitet die E.DIS AG dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an ihr Versorgungsnetz. Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit der E.DIS AG eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Die E.DIS AG hält es für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung durchzuführen. Dazu wird dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind, benötigt.

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.

Telekommunikationsanlagen

Im Randbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Geländeänderungen im Bereich der Telekommunikationslinien müssen in jedem Falle mit der Telekom angestimmt werden. Für die Telekom sind die erforderlichen Unterhaltung- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit zu ermöglichen.

Geplante Baumaßnahmen sind mit der Telekom so abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Telekommunikationslinien vermieden werden können. Eine Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom kann nur unter dem Vorbehalt der technischen Realisierbarkeit und unter Kostentragung des Auftraggebers erfolgen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes durch die Telekom (falls durch den Erschließungsträger gewünscht) 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, Technik Niederlassung Ost. PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Erdgasversorgung

Bei Bedarf ist für die Versorgung mit Erdgas der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung des Erschließungsträgers mit der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG erforderlich.

Die Erschließungskosten sind abhängig von der Art und dem Umfang der Erschließung.

Bei Interesse sind Trassen in den Verkehrsflächen nach DIN 1998 freizuhalten.

Baumpflanzungen und tiefwurzeln Gehölze müssen einen Mindestabstand zu Versorgungsleitungen von 2,50 m einhalten. Empfehlenswert ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen den Vertragspartnern in der Planungsphase.

Eine Mitteldruckgasleitung in DN 100 PE ist in der Hauptstraße vorhanden. Von hieraus ist eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas möglich.

10 Hinweise zur Umsetzung der Planung

Bodendenkmalschutz

Im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Bereich der Zufahrtsstraße Bodendenkmale bekannt, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden sind (Denkmäler nach Landesrecht).

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Bei den hier wahrscheinlich vorhandenen Bodendenkmalen kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). 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. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen sind bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, zu erhalten.

Kampfmittel

Im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans sind keine Kampfmittel bekannt.

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde jedoch nicht auszuschließen.

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

Konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) des Bereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen rechtzeitig vor Bauausführung wird von dort empfohlen.

Sollten Belastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach §7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst M-V die weitere Vorgehensweise fest.

Kontaminierte Bereiche

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen.

GefStoffV § 18 (2), (3) 1. V. m. TROS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -

Asbestbelastungen

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519)“ - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

GefStoffV § 8 Abs. 8 V m Anh. 1 Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)

Bauvorhaben Vorankündigung

Bauvorhaben / Bautätigkeiten im Rahmen dieses Bebauungsplans, sind gemäß §2 Abs. 2 Baustellenverordnung (BaustellV) dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang 1 der BaustellV enthält.

Erkenntnisse über **Altlasten** liegen für den Geltungsbereich der Satzung nicht vor.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Hausmüll und alle anderen **in Haushalten anfallenden Abfälle** sowie gewerblicher Siedlungsabfall zur Beseitigung nach § 3 Abs. 7 GewAbfV sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für Grundstücke, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Gewerbliche Einrichtungen sichern den Anschluss durch einen Vertrag mit der zuständigen Entsorgungsfirma als Drittbeauftragten des Landkreises ab.

Anfallende Abfälle zur Verwertung im gewerblichen Bereich sind vom Abfallbesitzer eigenständig ordnungsgemäß einer Verwertung zuzuführen sind. Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zu-

ständigen Abfallentsorgungsunternehmen, als Drittbeauftragten, schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumnis dieser Meldepflicht trägt der Antragsteller alle zusätzlichen Kosten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen **Überschussböden** anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Hinsichtlich angrenzender **landwirtschaftlicher Flächen** ist zu beachten, dass

- der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken ist. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.
- die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen.

Waldabstand

Gemäß § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) ist zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Darüber hinaus hat gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V die oberste Forstbehörde zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes Ausnahmen in Form einer Rechtsverordnung (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) geregelt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist im Bereich des Waldabstandes u.a. eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasserableitung festgesetzt.

Gemäß § 2 Abs. 1 LBauO M-V handelt es sich bei einem Rückhaltebecken um eine bauliche Anlage.

Die Waldabstandsverordnung sieht vor, dass für die in § 2 WAbstVO M-V aufgeführten Tatbestände (u.a. Garagen oder sonstige Anlagen, die nicht für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind) unter der Anwendung von pflichtgemäßen Ermessen Ausnahmen zugelassen werden können.

Das Regenrückhaltebecken ist als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO entsprechend § 2 Nr. 1 WAbstVO M-V einzustufen, für die eine Unterschreitung des Waldabstandes möglich ist, soweit der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird. Der Schutzzweck soll sicherstellen, dass die geplante bauliche Anlage zum einen keine Gefahr für den Wald z.B. durch Waldbrand, schleichende Waldumwandlung, Schädigung des Waldes und zum anderen keine Gefahr für die bauliche Anlage vor walddtypischen Gefahren z.B. Windwurf, Astbruch, Windbruch, Schneebruch ist.

Eine Ausspülung von Wasser in Richtung Wald ist durch eine geeignete Bauweise (Lehmdichtungen) zu verhindern.

Dazu wurde eine forstrechtliche Genehmigungsfähigkeit festgestellt.

Zur Sicherstellung der forstrechtlichen Belange wurden folgende Hinweise in den Text innerhalb des Bebauungsplans aufgenommen:

„1. Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes ist die Errichtung von baulichen Anlagen gemäß § 20 LWaldG unzulässig. Dies gilt nicht für die in § 4 Nr. 1 bis 6 Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V vom 20.04. 2005, die zuletzt durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 601) geändert worden ist, aufgeführten baulichen Anlagen (Einfriedungen, Aufschüttungen, Stützmauern, soweit sie nicht höher als 2 m sind sowie Pergolen, Fahrradständer deren Rauminhalt 10 m³ nicht übersteigt, standortgebundene Transformatoren, Schalt-, Regler- oder Pumpstation bis 20 m² Grundfläche

und 4 m Höhe). Soweit nichts anderes festgesetzt ist, ist zur Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Reduzierung des Waldabstandes gemäß § 20 Abs. 2 LWaldG bei der zuständigen Forstbehörde einzureichen.

2. Eine Versickerung von Oberflächenwasser bzw. Regenwasser ist nur außerhalb des Waldes zulässig.“

Bei der Bewirtschaftung der festgesetzten naturnahen Grünfläche ist auf Dauer sicherzustellen, dass eine Bewirtschaftung erfolgt. Bei einer Unterlassung der Bewirtschaftung besteht die Gefahr, dass Sukzession (Neuwaldbildung) entstehen kann und somit eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes gegeben ist.

Darüberhinaus soll durch folgende Maßnahmen eine Gefährdung bzw. Schädigung des Waldes gemäß § 18 LWaldG verhindert werden:

1. Die Einrichtung der Baustelle sowie die Zufahrt zur Baustelle haben außerhalb des Waldes bzw. des Waidrandes zu erfolgen. Die für den Bau erforderlichen Materialien und die durch den Bau freigelegten Erdschichten sind außerhalb des Waldes zu lagern.
2. Die im Baumfeld vorhandenen Waldbaum- und Waldstraucharten sind ausreichend oberirdisch und unterirdisch entsprechend der DIN 18920 und der RAS-LP4 vor mechanischen Einwirkungen zu schützen.
3. Unter Berücksichtigung einer möglichen Waldbrandgefährdungssituation ist durch den Bauherrn abzusichern, dass in Folge der Baumaßnahme keine Brandgefahren für die Waldfläche entstehen. Zu beachten ist auch außerhalb von Waldbrandgefahrenstufen in jedem Fall die Waldbrandschutzverordnung M-V (WaldBrSchVO M-V).