

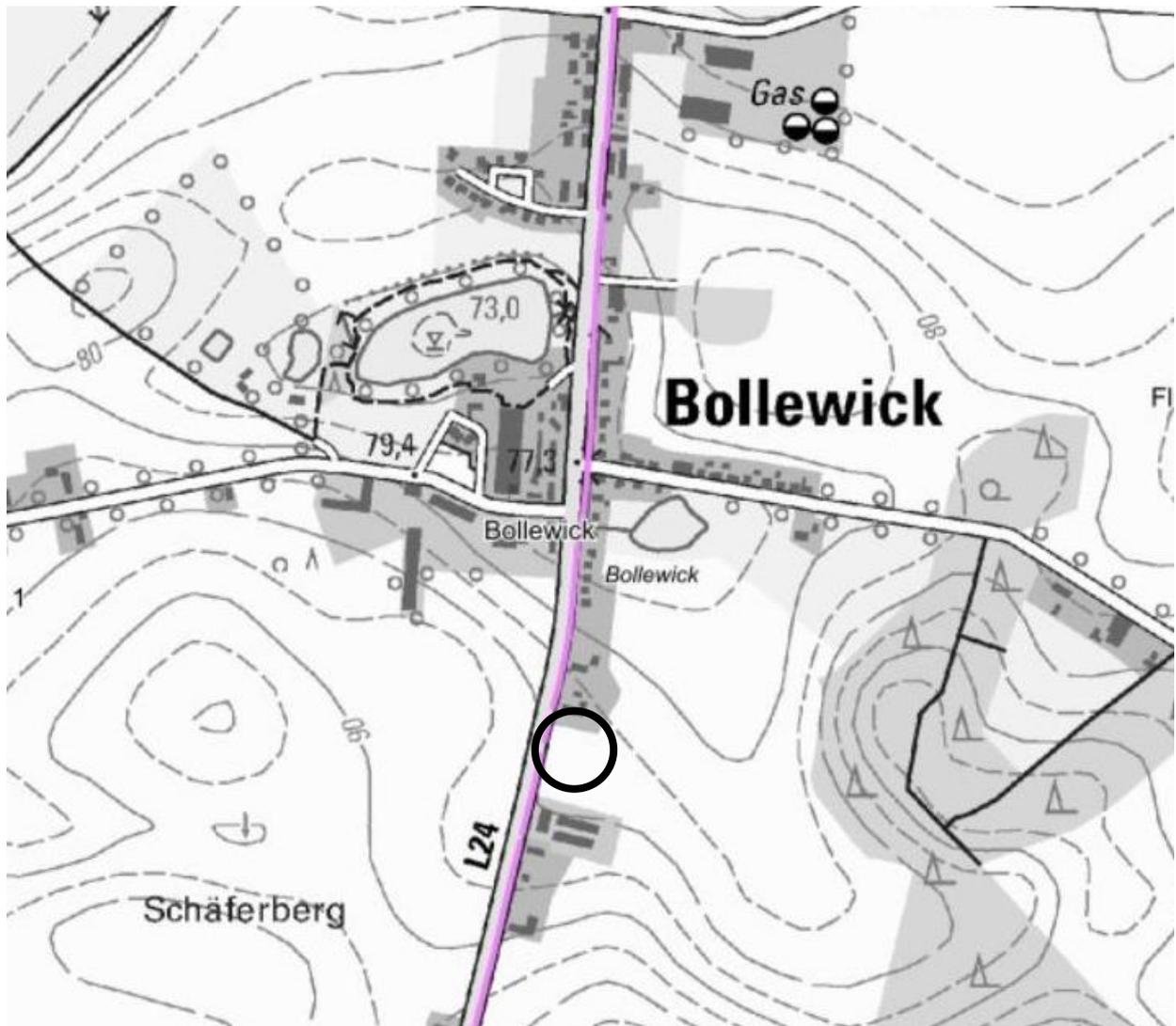
Gemeinde Bollewick

Amt Röbel- Müritz

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 03a

"Wohnhaus Röbeler Straße" der Gemeinde Bollewick



Quelle: GAIA M-V, 24.08.2022

BEGRÜNDUNG

Entwurf

06.12.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 03a

"Wohnhaus Röbbeler Straße" der Gemeinde Bollewick

B E G R Ü N D U N G

Gemeinde Bollewick: Die Bürgermeisterin, Frau Styskal

über
Amt Röbel
Bauamt
Markt 1
17207 Röbel/ Müritz

Tel.: 039931 80 142

Frau Lange

a.lange@amt-roebel-mueritz.de

Vorhabenträgerin: Andrea Werth
Röbbeler Straße 46
17207 Bollewick

Städtebauliche Planung: **SMB**
Wriezener Straße 36
16259 Bad Freienwalde
Herr Müller
Tel.: 03344 477 99 23
info@smb-planung.de

Grünordnung/Umweltbericht: **Kunhart Freiraumplanung**
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Tel./Fax: (0395) 4225110
Frau Manthey-Kunhart
kunhart@gmx.net

Datum: 06.12.2023

Stand: Entwurf

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03a
"Wohnhaus Rübeler Straße" der Gemeinde Bollewick

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Ziele, Grundlagen und Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plan)	6
1.1 Anlass und Ziele der Planung	6
1.2 Erläuterungen zum Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB	6
1.3 Aufstellungsbeschluss/Verfahrenshistorie	7
1.4 Kartengrundlage	8
1.5 Rechtsgrundlagen	9
1.6 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	11
1.7 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	11
1.8 Durchführungsvertrag/Vorhaben- und Erschließungsplan	12
2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis	14
2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ..	14
2.1.1 Selbstständiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB	14
2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen	15
2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)	15
2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP MS) Mecklenburgische Seenplatte	15
2.2.3 Flächennutzungsplan	16
2.2.4 gemeindliche Zielsetzungen - Entwicklungsgebot	16
2.2.5 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	18
3. Bestandsanalyse - Städtebauliche Ausgangssituation	20
3.1 Lage im Raum – Angaben zur Gemeinde	20
3.2 Plangebiet	20
3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen	20
4. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen	22
4.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	22
4.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege	22
4.3 Belange des Immissionsschutzes	22
4.4 Bodenschutz	22
4.5 Wald	22
4.6 Baugrund, Altlasten, Bodenverunreinigungen	23
5. Auswirkungen der Planung auf umweltrechtliche Belange, Konfliktanalyse	24
6. Planung	27

6.1	Bauflächen	27
6.2	Verkehrliche Erschließung	27
6.3	Medien, Anlagen der Ver- und Entsorgung	30
7.	Planinhalt und Festsetzungen	32
	Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	32
	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11)	33
	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	33
	Festsetzungen in besonderen Fällen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3a BauGB)	34
	Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen.....	35
	Bodendenkmalpflege.....	35
8.	Weitere Hinweise.....	36
8.1	Altlasten und Bodenschutz	36
8.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft.....	37
8.3	Straßenverkehrswesen	37
8.4	Wasserwirtschaft/Untere Wasserbehörde	37
8.5	Kampfmittel	38
9.	Flächenbilanz	39
10.	Anlagen	40

1. Ziele, Grundlagen und Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plan)

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03a „Wohnhaus Röbeler Straße“ der Gemeinde Bollewick ist die Absicht der Gemeinde, die Fläche im Süden des Ortes für eine Bebauung in einem geringen Umfang zu entwickeln.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauvorhaben.

1.2 Erläuterungen zum Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn

1. ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder
2. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

Die Gemeinde verzichtet auf die frühzeitige Auslegung und Beteiligung und wendet das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2. an. Gem. § 4 Abs. 1 BauGB gilt dieses auch für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Sie begründet diese Entscheidung damit, dass der § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2. für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus folgendem Grund zutrifft:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bollewick hat am 15.12.2022 die Aufstellung und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03 „Wohnhaus Röbeler Straße“ der Gemeinde Bollewick beschlossen. Das vereinfachte Verfahren nach § 13b BauGB wurde angewendet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.12.2022 im Amtsblatt des Amtes Röbel-Müritz und auf der Internetseite des Amtes Röbel-Müritz unter www.amt-roebel-mueritz.de in der Rubrik „Laufende Bauleitplanverfahren“ öffentlich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.01.2023 bis einschließlich 15.02.2023 statt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert. Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Gemeinde abgewogen.

Nach aktueller Rechtsprechung ist § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union, genauer mit Artikel 3 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie), unvereinbar.

Die Genehmigung eines als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes nach § 13b BauGB seitens der höheren Verwaltungsbehörde, wie es hier der Fall ist, ist zu versagen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes vom 15.12.2022 ist aufzuheben und der Bebauungsplan ist neu zu beschließen. Das zweistufige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB ist entsprechend anzuwenden.

Die Gemeinde weicht von diesem Verfahrensweg (zweistufiges Beteiligungsverfahren) ab, da die erforderliche frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 2 Abs 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB sowie

§ 4 Abs. 1 BauGB bereits zuvor auf anderer Grundlage, durch Auslegung und Beteiligung in der Zeit vom 09.01.2023 bis einschließlich 15.02.2023 anhand der Entwurfsunterlagen über den Bebauungsplan Nr. 03 „Wohnhaus Rübeler Straße“ der Gemeinde Bollewick, erfolgt ist.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bollewick hat am die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 03 „Wohnhaus Rübeler Straße“ der Gemeinde Bollewick beschlossen.

1.3 Aufstellungsbeschluss/Verfahrenshistorie

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bollewick hat am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 03a „Wohnhaus Rübeler Straße“ der Gemeinde Bollewick beschlossen.

Ferner hat die Gemeindevertretung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 03a „Wohnhaus Rübeler Straße“ der Gemeinde Bollewick, bestehend aus der Begründung und dem Umweltbericht sowie Anlagen gebilligt und die durchzuführende Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem.§ 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung wurde am im Amtsblatt des Amtes Röbel-Müritz und auf der Internetseite des Amtes Röbel-Müritz unter www.amt-roebel-mueritz.de in der Rubrik „Laufende Bauleitplanverfahren“ öffentlich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis einschließlich statt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden abgewogen. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet.

Die Gemeindevertretung hat am die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03a "Wohnhaus Rübeler Straße" der Gemeinde Röbel-Müritz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 12 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 03a „Wohnhaus Rübeler Straße“ wird hiermit ausgefertigt.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom, AZ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03a "Wohnhaus Rübeler Straße" der Gemeinde Röbel-Müritz tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

1.4 Kartengrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient der amtliche Katasterauszug des Amtes Mecklenburgische Seenplatte vom 23.05.2022

1.5 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.221) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZVO)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S.2240)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V BGBl. S.1033)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),

- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV)** vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V S. 42; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 90-1)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Bollewick** in seiner 1. Änderung vom 05.10.2019

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.6 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3a „Wohnhaus Röbeler Straße“ der Gemeinde Bollewick besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1: 500 mit der Zeichen-
erklärung und
- Teil B: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der Verfahrensübersicht.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag.

1.7 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bollewick, Flur 2, Flurstück 75/1 teilweise und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch Wohngrundstück, Hausnummer 46
- im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Osten: durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Westen: durch die Röbeler Straße

Die Größe umfasst ca. 0,15 ha.

Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 75/1 befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

1.8 Durchführungsvertrag/Vorhaben- und Erschließungsplan

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan enthält den Vorhaben- und Erschließungsplan, den Durchführungsvertrag und als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Mit dem Vorhabenträger wurde am 13.07.2023 ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem dieser sich unter der Tragung sämtlicher Kosten verpflichtet, innerhalb einer festgelegten Frist das Vorhaben und die dafür notwendige Erschließung zu verwirklichen. Dazu gehören Planungskosten, Erschließungskosten, Kosten für umweltrechtliche Ausgleichs- und/oder Vermeidungsmaßnahmen, Antrags- und Genehmigungskosten, Vermessungskosten, Baugrunduntersuchungskosten, Altlastenuntersuchungskosten, etc.

Neben dem Durchführungsvertrag wurde auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erstellt. Dieser wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im Allgemeinen gilt:

„Der Durchführungsvertrag muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahmen und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabensträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist.

Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrag ein notwendiger Bestandteil der Begründung, der für die Beurteilung der Ziel nach §12 Abs. 1 BauGB relevant sind.“

Durchführungsvertrag

In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen. Baugebiete können hiernach also nach BauNVO festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt.

Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für die beabsichtigte Wohnbebauung notwendig sind, Nebenanlagen, usw. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dann unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festzusetzen, dass „im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet“.

Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden. Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass sich die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben.

Im Durchführungsvertrag ist insbesondere Bezug zu nehmen auf die Aussagen der Kapitel

- Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung
- städtebauliches Bauungs- und Nutzungskonzept/ Vorhabenbeschreibung
- Planinhalt und Festsetzungen
- Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen
- sonstige Hinweise

Die dort genannten Punkte sind bei der weiteren vertiefenden Vorbereitung, der Realisierung des Vorhabens und der späteren Nutzung zu beachten bzw. umzusetzen.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

- Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.
- Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus. Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.
- In der Regel muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt.
- Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen.

Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht.

Vorhaben – und Erschließungsplan

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist beigelegt.

Das dargestellte Vorhaben entspricht der aktuellen Planung. Die Objektplanung wird fortgesetzt und präzisiert auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Durchführungsvertrages.

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis

2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Entsprechend bereits vor Aufstellungsbeschluss vorgenommener Abstimmungen mit der Genehmigungsbehörde ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan das geeignete Planungsinstrument.

Da die Gemeinde Bollewick über keinen Flächennutzungsplan verfügt, die Grundfläche des Plangebietes jedoch 10.000m² unterschreitet, wird der Bebauungsplan nach § 13b BauGB als einstufiges Verfahren durchgeführt. Der Planbereich wird planungsrechtlich als Teil des Außenbereiches betrachtet.

Eine private Vorhabenträgerin beabsichtigt ein Wohnhaus mit Nebengebäude für eine Familienangehörige zu errichten. Die Angehörige (Tochter) beabsichtigt ihren Lebensmittelpunkt nach zu Bollewick verlegen. Ihre Arbeitsstätte befindet sich bereits in der Region. Es besteht dringender Wohnbaubedarf auf eigenem Grund und Boden.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3a "Wohnhaus Röbeler Straße" der Gemeinde Bollewick soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die auf einer ca. 1.500 m² großen Fläche, zur Errichtung von Wohngebäuden und Nebenanlagen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschaffen werden.

Für die bauliche Nutzung des Planungsgebietes ist das Maß der baulichen Nutzung festzulegen.

Die Erschließung ist gesichert. Sie erfolgt über die Röbeler Straße.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen des Vorhabens
- die Eingliederung und Bewertung der geplanten Bebauung in die umliegende Bebauungs- und Nutzungsstruktur
- die Erschließung des Planungsbereichs

Erforderliche umweltrechtliche Maßnahmen werden festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

2.1.1 Selbstständiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde Bollewick besitzt keinen Flächennutzungsplan.

Ein selbstständiger Bebauungsplan kann vor einem Flächennutzungsplan aufgestellt werden, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Aufgrund der geringen Größe und der nicht zu erwartenden Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft wird diese Voraussetzung als gegeben angesehen.

Der städtebaulichen Entwicklung steht der vB-Plan nicht entgegen, da die bisherige Baulücke von etwa 100m Länge die ansonsten durchgehende Bebauung an der Röbeler Straße unterbricht. Eine Bebauung setzt die prägende Bebauung entlang der Haupteerschließungsstraße planmäßig fort. Die vorhandene Erschließung wird genutzt. Eine Bebauung fügt sich in das Ortsbild ein.

Ein dringender Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan ist die kurzfristige Bereitstellung von Bauland im Bereich Einfamilienhausbau. Hierfür besteht im Ortsteil Bollewick eine höhere Nachfrage als angebotene Baugrundstücke vorhanden sind.

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung der Ortsteile auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang wurde erkannt, dass der Ortsteil Bollewick über keine bzw. ausreichende Baulandreserven verfügt.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Es handelt sich lediglich um die Ausweisung eines Baufeldes innerhalb einer Umgebung, die im Norden und Süden entlang der Erschließungsstraße bereits bebaut ist.

2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom Juni 2016 wird in Abschnitt 4.1 Siedlungsstruktur, Absatz 6 und 7 begründet, dass die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren ist und sich am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, orientieren sollte.

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden. Neue Wohngebiete sollen sich in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs etablieren“ (Punkt 4.2 Absatz 4 Stadt- und Dorfentwicklung).

Im LEP M-V ist das Gemeindegebiet, Ortsteil Bollewick, als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen. Durch das Vorhabengebiet wird geringfügig landwirtschaftliche Nutzfläche entzogen. Im Plangebiet reicht diese Fläche in die Baulücke innerhalb des Ortes hinein und wird durch die Röbeler Straße begrenzt.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist in Bezug auf die Gemeindeentwicklung insgesamt bei diesem Vorhaben sehr gering. Es soll ein Wohngebäude entstehen. Räumlich schließt es unmittelbar an Bestandsbebauung an. Die Erschließung ist gesichert.

Auf die Entwicklung der touristischen Nutzung hat das Vorhaben aufgrund seiner Lage und Größe keinen nennenswerten Einfluss. Die Hauptattraktion Bollewicks ist „die Scheune“, sie ist ca. 350 Meter vom Vorhabengebiet entfernt. Eine Sichtbarkeit des Vorhabens von der Scheune aus besteht nicht.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP MS) Mecklenburgische Seenplatte

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte aus dem Jahr 2011 heißt es, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine Ressourcenschonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärmepotenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen.

Das städtebauliche Konzept, das dieser Planung zu Grunde liegt (Kapitel 6.) erfüllt die Ziele des RREP MS.

In der Karte des RREP MS ist der Planungsbereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Die Planung hat dahingehend keine Auswirkungen.

Bollewick hat keine zentralörtliche Funktion. Die Bauflächenentwicklung resultiert aus der „Eigenentwicklung“ der Gemeinde. Das Vorhaben soll eine Wohnbebauung in sehr geringem Umfang darstellen, es ist ein Wohngebäude geplant.

2.2.3 Flächennutzungsplan

Zur Erlangung von Baurecht ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Die Gemeinde Bollewick verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 03a unterliegt somit der Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn ein so genannter selbständiger Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu ordnen. Der Bebauungsplan wird als Selbstständiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB) aufgestellt.

Da der Flächennutzungsplan regelmäßig für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen ist (§ 5 Abs. 1 BauGB), müssen Bebauungspläne in diesem Fall ausreichen, die bauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet zu ordnen (Kommentierung Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 8 Rn. 41).

Die Planungsfläche passt sich in die nähere Umgebung des Siedlungszusammenhangs des Ortes ein, die sich als Wohnbaufläche hinsichtlich der Nutzung charakterisieren lässt. Es wird der bebaute Bereich südlich des Wohnhauses 46 der Röbeler Straße weiterentwickelt. Zudem verfügt die Gemeinde aktuell über keinerlei Flächenalternativen (s. Flächenprüfung unter gemeindliche Zielsetzung).

Die Gemeinde beabsichtigt mit dem Satzungsverfahren über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Fläche für Wohngebäude mit Nebenanlagen gem. § 12 Abs. 3a BauGB zu entwickeln. Die Entwicklung findet zwar im Aussenbereich, jedoch innerhalb einer „Baulücke“ statt. Mit einer Bebauung würde der Eindruck einer Zersplitterung von Bollewick an seinen südlichen Ortseingang mindern. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sowie deren Ordnung in der Gemeinde somit nicht entgegen (s. weiterführend Gemeindliche Zielsetzung sowie Abbildung 1 auf Seite 19).

2.2.4 gemeindliche Zielsetzungen - Entwicklungsgebot

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklungsabsicht der Grundstückseigentümerin auseinandergesetzt und im Zuge der Planaufstellung diese mit den Zusammenhängen zur Entwicklung des umliegenden Siedlungsgebietes abgeglichen. Sie folgt der Absicht zur Bebauung des Grundstückes und stellt deshalb einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde sind folgende Ziele verbunden:

- Ausnutzung der innerörtlichen Wohnqualitäten

- Ergänzung einer geringfügigen Wohnbebauung
- Schließung einer Lücke am südlichen Ortseingang von Bollewick
- Herstellung des städtebaulichen Zusammenhangs

Das bauliche Konzept wird nachfolgend unter Punkt 6 erläutert.

Das Planvorhaben befindet sich zwischen der Hausnummer 46 und den ca. 500 Meter südlich gelegenen Hausnummern 33 bis 37 der Röbeler Straße. Dazwischen befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebsfläche sowie die Wohnhäuser Nr. 42, 42a und 43 direkt südlich davon.

Der Planungsbereich ist somit nicht das äußere Baugrundstück der Ortslage Bollewick. Der Eindruck der Splitterung entsteht durch die Häuser Nr. 33 bis 37, da sie sich in 500 Metern Entfernung zum im Zusammenhang bebauten Ortsbereich Bollewick befinden. Das Baugebiet leistet einen Beitrag des „Heranrückens/Lückenschließung“ der Hausnummern 33-37 an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich.

Vorab haben sich die Gemeinden hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum zunächst mit ihren internen Flächenpotentialen auseinanderzusetzen, bevor sie in den Außenbereich hinein planen. Im Folgenden möchte die Gemeinde Bollewick tabellarisch aufzeigen, dass aktuell als auch mittelfristig alle Flächenpotenziale zur Schaffung von Wohnraum ausgeschöpft bzw. nicht zur Verfügung stehen.

Flächenpotenzial innerhalb	Verfügbarkeit von Wohnbauflächen	Begründung
Bebauungsplanes „Wohngebiet am Wiesenweg“	nein, nur theoretisch	<i>Der Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Der weitere Verlauf und der Zeitpunkt der Rechtskraft sind noch ungewiss.</i>
Bebauungsplan Nr. 01.92 „Ortsmitte Bollewick“	nein	<i>Der Bebauungsplan Nr. 01.92 „Ortsmitte Bollewick“ wird aufgehoben werden.</i>
<i>Flurstück 73/3, Flur 2, Gemarkung Bollewick</i>	nein	<i>in 2022 bebaut worden</i>
<i>Flurstücke 19/29 sowie 61/22, Flur 2 Gemarkung Bollewick</i>	nein	<i>Direkte Lage zu benachbarten gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen, erhöhte Lärm- und Geruchsbelastung</i>
<i>Weitere freie Flächen</i>	Nein	<ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftliche Nutzung - Abstandsflächen sind einzuhalten, z.B. Gewässerschutzzone - In Eigentum anderer Personen - Verfügen über keinen Aufstellungsbeschluss über ein Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung von Wohnraum

Klimaschutzkonzept

Ein Klimaschutzkonzept liegt für die Gemeinde und den Landkreis MSE (außer landkreiseigene Immobilien) nicht vor.

In der Gemeinde sind umfangreiche Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien vorhanden.

Angaben zu geplanten Wohnformen sowie zu den geplanten Wohneinheiten

Es fügt sich ein zweigeschossiges Gebäude als Einzelhaus in die Umgebung ein. Es soll ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Das Plangebiet schließt sich an bereits bebaute Bereiche an.

Die Anzahl der Wohnungseinheiten wird mit 1 angegeben.

2.2.5 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Bollewick wird die Planung beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit Bitte um Weiterleitung an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte anzeigen. Die landesplanerische Stellungnahme wird somit entsprechend eingeholt werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Hinweis: Die im Folgenden aufgeführten Ausführungen und Zitate dienen lediglich der Erläuterung des Sachverhaltes, dass die Planung den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung angepasst werden müssen (Anpassungspflicht).

Die Gemeinde Bollewick hat die Planung des **aufgehobenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnhaus Röbbeler Straße“** beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit Bitte um Weiterleitung an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte mit Schreiben vom 06.03.2023 angezeigt. Die landesplanerische Stellungnahme dazu liegt mit Schreiben vom 06.04.2023 vor. Ihr ist folgendes zu entnehmen:

„2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Belang:

Gemäß Programmsatz 4.2(1) LEP M-V ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. (Ziel der Raumordnung)

Gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.

Auch gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Gemäß Programmsatz 4.1(7) LEP M-V sollen Städte und Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen.

Gemäß Gesamtkarte M 1:100.000 RREP MS liegt das Vorhaben in einem Tourismusentwicklungsraum. Gemäß Gesamtkarte M 1:100.000 RREP MS grenzt unmittelbar an ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege an.

Es wird auf die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zur nachhaltigen Nutzung der Naturgüter sowie zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenarten in ihren Lebensräumen als Bestandteile eines funktionsfähigen Naturhaushaltes (Programmsatz 6.1(1) LEP M-V, Programmsatz 5.1.1(1) RREP MS), sowie zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt der Landschaft (Programmsatz 6.1.1(1) LEP M-V, Programmsatz 5.1.2(1) RREP MS) verwiesen.“

Weiterhin wird mitgeteilt, dass:

„2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis:

Die Gemeinde Bollewick ist kein Zentraler Ort. Die Schaffung von Wohnbauflächen hat sich daher auf den Eigenbedarf der Gemeinde zu beschränken. Der angezeigte vorhabenbezogene

Bebauungsplan ist aufgrund der Begrenzung auf ein einzelnes Einfamilienhaus mit Nebengebäuden in unmittelbarer Anbindung an die Ortslage mit dem o. g. Programmsatz 4.2(2) LEP M-V vereinbar.

Im Falle einer künftigen Planung weiterer Standorte in der Gemeinde wird die Vorlage eines Flächennutzungsplanes bzw. zumindest eines die gesamte Gemeinde Bollewick umfassenden Konzeptes für die Bauflächenentwicklung erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet am Wiesenweg“ sind bereits Bauflächen vorhanden, um den Eigenbedarf zu decken. Darüber hinaus ist auch das Potenzial für eine Nachverdichtung von Innenbereichsflächen darzustellen.

Vom Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen der touristischen Entwicklung zu erwarten. Aus den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und der NATURA-2000-Vorprüfung lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ableiten.

Der angezeigte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnbebauung Röbeler Straße“ der Gemeinde Bollewick ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.“

Die Gemeinde hat sich mit der Alternativenprüfung auseinandergesetzt. Für die Innenverdichtung stehen keinerlei Ausweichflächen zur Verfügung (s. Punkt 2.2.3 und 2.4).

3. Bestandsanalyse - Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Lage im Raum – Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Bollewick liegt im Landeskreis Mecklenburgische Seenplatte und ist etwa 3 km vom Grundzentrum Röbel/ Müritz und 40 km vom Oberzentrum Neubrandenburg entfernt.

Die Gemeinde hat mehrere Ortsteile. Bollewick ist der Hauptort. Ortsteile sind Spitzkuhn, Kambs und Wildkuhl.

Die Gemeinde Bollewick hat insgesamt 647 (31. Dez. 2021) Einwohner.

Der Hauptort ist durch die von Norden nach Süden verlaufende Landesstraße L 24 (Rübeler Straße) gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die L 24 bindet im Süden an die Bundesstraße 198 an und stellt den Anschluss an die A 20 dar.

Die zuständige Amtsverwaltung befindet sich in Röbel/ Müritz.

3.2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils, ca. 300 Meter südlich des Dorfkentrums von Bollewick.

Das Umfeld des geplanten Baugebietes ist im Osten und Süden durch Bebauung geprägt. Der Ortsteil kann vergleichsweise als Mischgebiet angesehen werden. Es gibt Wohngrundstücke und auch gewerbliche Nutzungen. Es ist Tierhaltung in der Nachbarschaft vorhanden.

3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen

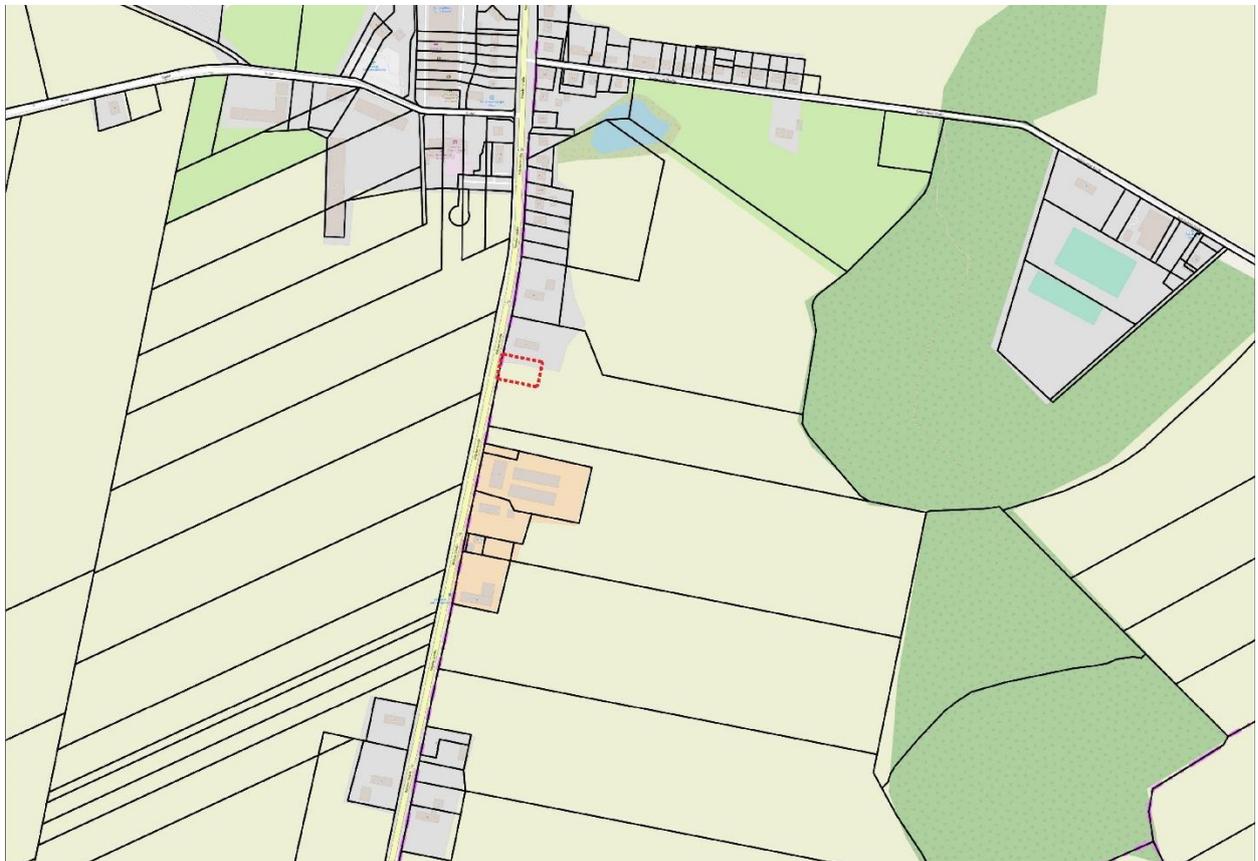


Abbildung 1: Lage des Vorhabenbereichs im südlichen Gemeindegebiet, Quelle: QGIS 2.30.2, 2023

Der Planbereich befindet sich innerhalb einer etwa 100 m langen Baulücke. Damit wird der Bereich dem Außenbereich zugeordnet.

Die Bebauung der Umgebung ist gestalterisch nicht homogen.

Die Baustruktur weist größere Abstände zwischen den Gebäuden auf als etwa in einem typischen Wohngebiet üblich (Splittersiedlung). Weiter südlich grenzen Einzelgehöfte an, die nicht mehr zum Ort Bollewick gehören, jedoch den ländlichen Charakter des Ortes mitprägen. Es gibt Gebäude mit einem und mit zwei Vollgeschossen. Dies sind vor Allem die Gewerbebauten auf der westlichen Straßenseite. Gebäudetypen der Umgebung sind Dreiseithöfe, vorwiegend aber nach der Wende errichtete Einfamilienhäuser- und Bungalows.

Sie sind giebel- und traufständig zur Straße ausgerichtet und haben unterschiedliche Dachformen, u.a. Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer.

Der Ort Bollewick wird vorwiegend durch Flächen begrenzt welche landwirtschaftlich genutzt werden. Die landwirtschaftliche Umgebung des Planbereiches wird durch private Tierhaltung und durch einen vorhandenen Handwerksbetrieb im Ort gekennzeichnet.

Der Ort selbst ist von „Der Scheune“ als touristische Nutzung geprägt.

4. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen

4.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Baudenkmale sind nicht vorhanden. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Landschaftsbild ist ein Faktor der Baukultur. Es wird die Vegetation ergänzt, so dass Bauwerke und Großgrün, wie in Bollewick typisch, miteinander optisch „verschmelzen“. Es wird auf die visuellen Wirkungen bei der großräumigen Wahrnehmung des Landschaftsbildes eingegangen.

Das Bauvorhaben fügt sich durch die geplante Kubatur und Höhe in die Nachbarschaft harmonisch ein. Es wird das Siedlungsgefüge ergänzen. Wesentlich dafür ist, dass das Gebäude ein hinter die Bauflucht zurückgesetztes Obergeschoss haben wird. Eine Traufkante mit Bedachung entsteht und führt zur Harmonischen Eingliederung mit den eingeschossigen Häusern der Umgebung, die allerdings zumeist auch über ein ausgebautes Dachgeschoss verfügen.

4.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege

Die Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik werden im Kapitel 5. Umweltbelange sowie um Umweltbericht Teil II ausführlich beschrieben und an dieser Stelle wird darauf verwiesen.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Gesetzlich nicht zulässige umweltrelevante Umwelteinflüsse gehen von den geplanten baulichen Anlagen und deren Nutzung in Form von Geräuschen und Geruchsstoffen nicht aus.

Das geplante Wohnhaus befindet sich, wie auch weitere Wohnhäuser in einem Abstand von ca. 15-20 m zur Landesstraße L 24 Röbeler Straße. Von der Röbeler Straße gehen Schallimmissionen durch das Verkehrsaufkommen aus. Weiterhin gehen Schall- und Geruchsimmissionen vom ca. 100 m südlich gelegenen Stallanlagen und landwirtschaftlichen Betriebsflächen aus.

Es besteht die Möglichkeit für den Vorhabenträger die schutz- bzw. ruhebedürftigen Wohnräume (Kinder- und Schlafzimmer) zur lärmabgewandten Seite (nach Osten) im Gebäude anzuordnen. Weitere passive Schallschutzmaßnahmen, wie Schallschutzfenster, Fassade etc. stehen zur Verfügung.

Lärmimmissionen während der Bauphase

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

4.4 Bodenschutz

Der vorgesehene dauerhafte Bewuchs wird die Oberfläche vor Erosion schützen. Damit wird ein Beitrag für den Bodenschutz geleistet.

4.5 Wald

Wald ist von der Planung nicht betroffen. Der Abstand zum nächstgelegenen Wald beträgt weit über 100 Meter.

4.6 Baugrund, Altlasten, Bodenverunreinigungen

Baugrund

Der Baugrund ist tragfähig. Es wird für die Errichtung von Gebäuden ein bereits ehemals bebauter Standort genutzt.

Altlasten

Nach der Onlineauskunft des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Mecklenburg-Vorpommern ist bei dem Flurstücken 75/1 keine Verdachtsflächen bekannt.

Weitere Hinweise stehen im Kapitel 8.1.

Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Weitere Hinweise zum Bodenschutz stehen im Kapitel 8.1.

5. Auswirkungen der Planung auf umweltrechtliche Belange, Konfliktanalyse

Nachbarschaftliche Belange/ Konflikte

Das Vorhaben grenzt im Norden direkt an bebautes Gebiet an. Südlich erstreckt sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (ca. 150 Meter entfernt), gefolgt von weiteren Wohngebäuden der Röbeler Straße 33, 35, 36, 37, 42a, 42, 43 und 44.



Abbildung 2: Lage des Vorhabenbereichs, Quelle: QGIS 2.30.2, 2023

Hinsichtlich von Immissionen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die benachbarte Anlage zur Aufzucht von Kälbern ist von ihren Dimensionen her nicht groß und stellt eine typische Nutzung für diese ländlich geprägte Region dar. Lärm- und Geruchsemissionen sind der Eigentümerin bekannt und werden nicht als störend wahrgenommen. Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft kommen nicht zu stande.

Das Vorhaben überplant einen Teil des Ackerlandfeldblockes DEMVL1086CC40051, welcher sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft befindet. Das Flurstück 75/1 wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

In einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Pkt. 4.5 Abs. 3, LEP M-V 2016). Durch das geplante Vorhaben wird der Landwirtschaft eine Fläche von ca. 1500 qm entzogen.

Das Grundstück ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Die ackerbauliche Nutzung wird nur für den Geltungsbereich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die verbleibende Fläche des Flurstücks 75/1 bleibt der Landwirtschaft vorbehalten.

Schutzgebiete-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet.

Es grenzen keine FFH-Gebiete an. Ein Konfliktpotenzial damit besteht nicht.

Östlich grenzt ein europäisches Vogelschutzgebiet „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ an. Es wurde eine SPA-Vorprüfung durchgeführt. Das Ergebnis ist: „Durch das Vorhaben wird das SPA DE 2642-401 „Müritz-Seeland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ nicht reduziert und beunruhigt, da es außerhalb des Natura- Gebietes liegt und nur geringe Immissionen erzeugt, die vernachlässigt werden können.“

Mensch-Bestand/Konflikt

Die Nachbarschaft weist sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch der Bauform gleichartige Bestandssituationen auf. Es ist dauerhaftes Wohnen vorgesehen.

Wenn die Gebäudeplanungen ortsbildgerecht erfolgen, hat das Vorhaben keine Auswirkung auf die bestehende Wohnfunktion. Baurechtliche Mindestabstände zu Nachbargebäuden werden eingehalten.

Ein Konfliktpotenzial besteht nicht.

Klima-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch relativen Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch die Landwirtschaftsnutzung geprägt. Die Strukturlosigkeit (fehlender Schatten und fehlende Windbarrieren) der angebauten Monokultur wirkt sich negativ auf das Kleinklima aus und begünstigt die zunehmende Austrocknung des Bodens im Frühjahr und Sommer. Durch die geplante Bebauung wird sich die kleinklimatische Situation voraussichtlich verbessern, da Strukturelemente in das momentan offene Gelände eingebracht werden. Die Sauerstoffproduktions-, Windschutz-, Staubbindungs- und Luftaustauschfunktion werden v.a. durch die Bepflanzungen im Plangebiet begünstigt.

Bei der gewählten GRZ von 0,4 können maximal 600 m² des 1.500 m² großen Allgemeinen Wohngebiets/Grundstücksgröße versiegelt werden. Tatsächlich geplant werden ca. 400 m² der insgesamt 1.500 m² (Geltungsbereich) versiegelt. Das entspricht einem Anteil von 27 %. Bezogen auf die Gesamtfläche der Gemeinde Bollewicks mit 267.100.000 m² (26,71 km², Quelle: www.wikipedia.de) ergibt es einen Wert von rund 0,0015%. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben das Mikroklima der Gemeinde als auch Deutschlands unwesentlich beeinflussen wird.

Boden/Grundwasser/Wasserflächen/Hochwasserschutz-Bestand/Konflikt

Wasserflächen liegen nicht im Plangebiet. Ein Gewässerbiotop (Teich) ist etwa 200 m entfernt.

Das Grundwasser soll durch die Baumaßnahme nicht berührt werden. Es ist weder eine Unterkellerung noch eine Grundwasserabsenkung geplant.

Auf Grund der Höhenlage besteht kein Hochwasserrisiko.

Es sind Versiegelungen geplant. Diese werden auf das Minimum reduziert und wasserdurchlässig hergestellt. Somit sind Auswirkungen der Boden- und Grundwasserneubildungsfunktionen nicht zu erwarten.

Ein Konfliktpotenzial besteht nicht.

Relief-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet liegt innerhalb der Mecklenburger Großseenlandschaft, im Bereich von Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte.

Die Böden sind laut Geodatenportal M-V Sand-/ Tieflehm-Braunerde/ Braunerde-Podsol (Braunpodsol)/ Fahlerde; sandige Grundmoränen, mit geringem Wassereinfluß, eben bis wellig.

Das Vorhaben hat keine Reliefveränderungen zur Folge.

Landschaftsbild/ Konflikt

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95% der Fläche Mecklenburg-Vorpommern mit Wald bedeckt. An diesem Standort wären Buchenwälder mesophiler Standorte heimisch.

Die Planung erfolgt in einem historisch über längere Zeit hinweg entstandenem Siedlungsbestandteil.

Die Planung lässt maximal ein- bis zweigeschossige Gebäude zu. Die Gebäudetraufe wird sich auf Höhe der Ebene der vorhandenen Bebauung befinden und den Siedlungsbereich ergänzen. Die Firsthöhe wird im Bebauungsplan festgesetzt. Mit 8,75 Metern passt sie sich den Gebäuden der Umgebung an. Die Bauflucht orientiert sich an den Bestandsgebäuden. Die Bebauung wird seitens der Landschaft nicht als Fremdkörper wahrnehmbar sein. Ein Eingriff in das Landschaftsbild durch das Vorhaben erfolgt nicht.

Flora, Fauna-Bestand/Konflikt

Geschützte Biotope/ Konflikt

Auf Grund der Abstände zu geschützten Biotopen besteht mit ihnen kein Konflikt.

Nähere Informationen zu den Belangen der Umwelt können dem der Begründung beigefügten Umweltbericht Teil II sowie dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.

6. Planung

6.1 Bauflächen

Das Plangebiet befindet sich in einem vorhandenen Siedlungsgebiet und ist von bestehender Bebauung/ baulicher Nutzung nach Norden und Süden; und von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben.

Es ist geplant, die ca. 0,15 ha große derzeitige landwirtschaftliche Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 zu erschließen. Das Gebäude ist zweigeschossig geplant.

Die Gemeinde möchte dem Vorhabenträger die Möglichkeit bieten, auch außerhalb des durch Baugrenzen definierten Baufelds untergeordnete Nebenanlagen, die der Erholung und dem Wohnzweck dienen, im allgemeinen Wohngebiet möglich sind. Diese werden somit nicht ausgeschlossen.

Von der Bebauung sind Gehölze nicht direkt betroffen. Abriss von bestehenden Gebäuden sind nicht erforderlich.

Der Standort liegt in einer Höhe von ca. 85 m über NHN.

Tabelle 1: Geplante Nutzungen

Nutzung	Flächen in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet	1.500	100
davon maximale Versiegelung 40% (GRZ 0,4) möglich	600	40
davon		
Bauflächen versiegelt	400	27
Bauflächen unversiegelt	1100	73

6.2 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließungsstraße Röbeler Straße L 24 verläuft unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Es wird eine Zufahrt ausgehend von der L 24 hergestellt werden.

Das Straßenbauamt Neustrelitz teilt mit Stellungnahme vom 24.03.2023 folgendes mit:

„Der Geltungsbereich erstreckt sich rechtsseitig der L 24 im Abschnitt 050 von ca. km 2.460 - ca. km 2.490 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt für den Ort Bollewick. Die Ortsdurchfahrt Bollewick wurde im Verlauf der L 24 im Abschnitt 050 von km 2.499 - km 3.952 festgesetzt. Infolgedessen sind für diesen Bereich die straßenrechtlich-relevanten Bestimmungen einzuhalten. Demzufolge wäre die Baugrenze in einem Abstand von mindestens 20,00 m, ausgehend von der befestigten Fahrbahnkante der Landesstraße, festzusetzen.“

Unter Berücksichtigung der Lage des B-Planbereiches unmittelbar vor Beginn der Ortsdurchfahrts- grenze und der bereits vorhandenen Bebauung (Lückenbebauung) kann als Baugrenze die vorhandene Bebauung festgesetzt werden. Demnach ist als Baugrenze ein Abstand von mindestens 15 m, ausgehend von der befestigten Fahrbahnkante der Landesstraße festgesetzt werden.“

Der tatsächliche Abstand der westlichen Baugrenze des Bebauungsplans zur äußeren Fahrbahnkante beträgt ca. 17 Meter. Der geforderte Mindestabstand von 15 Metern wird somit eingehalten (s. Abbildung 2).

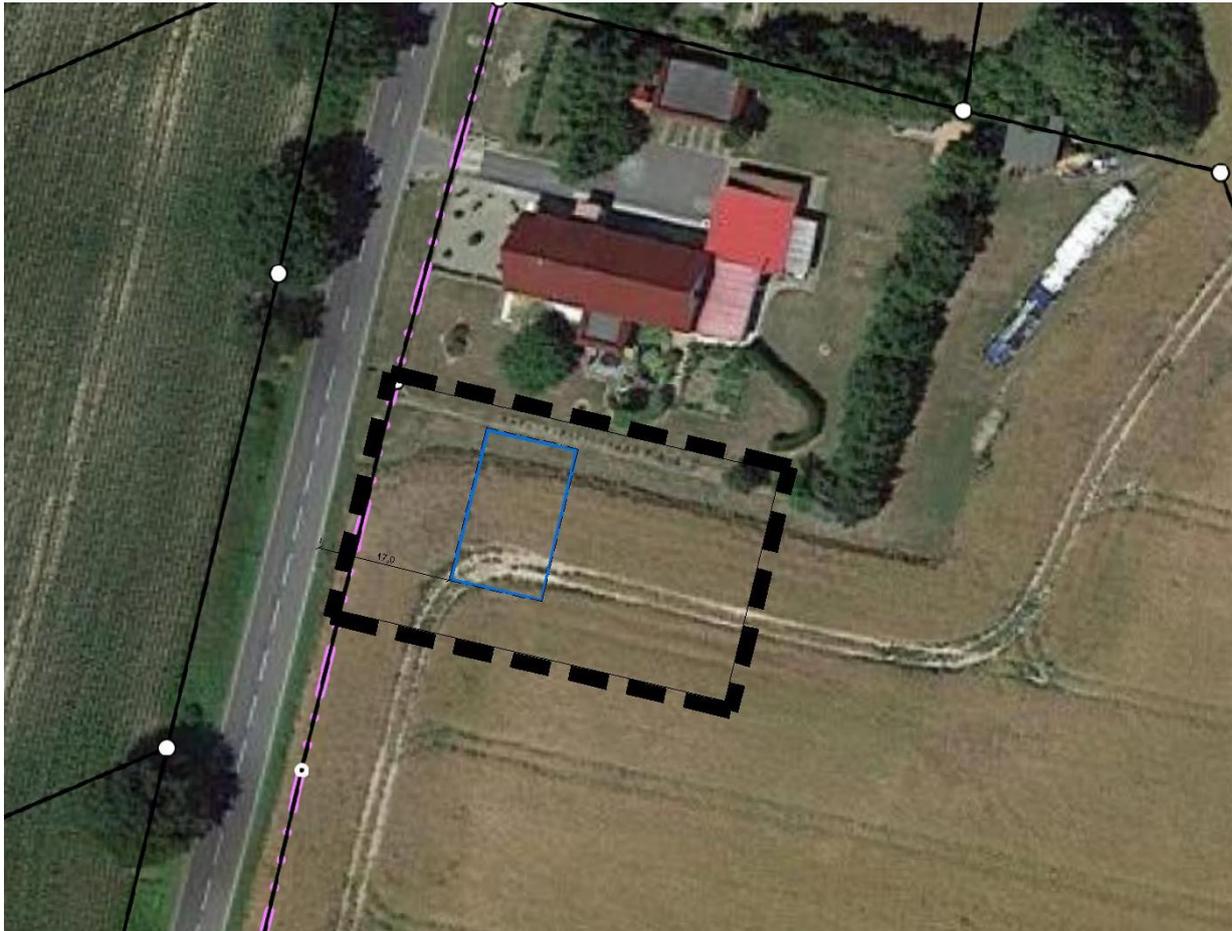


Abbildung 3: Darstellung des Abstands der gewählten Baugrenze zur Fahrbahnaussenkante des L 24, Quelle: QGis 3.30.2, 2023

Weiterhin ist der Stellungnahme zu entnehmen:

„Die verkehrliche Erschließung ist über eine neu anzulegende Zufahrt zur L 24 im Abschnitt 050 rechtsseitig bei ca. km 2.470, ebenfalls außerhalb der Ortsdurchfahrt Bollewick, vorgesehen. Seitens der Straßenbauverwaltung wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um eine reine Wohnbebauung handelt und gewerbliche Nutzung ausgeschlossen wird. Diese Zufahrt im Bereich der freien Strecke stellt eine Sondernutzung dar, so dass bei der Realisierung des Vorhabens folgende Punkte zu berücksichtigen sind.

- *Die Erlaubnis ist jederzeit widerruflich. Von ihr kann erst Gebrauch gemacht werden, wenn sie in allen Teilen unanfechtbar geworden ist.*
- *Die Erlaubnis gilt nur für den Erlaubnisnehmer. Die Ausübung der Sondernutzung durch Dritte bedarf der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.*
- *Die Kosten für die Errichtung der Zufahrt trägt der Vorhabenträger. Alle im Zusammenhang mit dem Bestand und der Ausübung der Sondernutzung sich ergebenden Mehraufwendungen und Schäden sind der Straßenbauverwaltung zu ersetzen. Die Zufahrt wird auf Gefahr des Vorhabenträgers benutzt, der auch für die laufende Unterhaltung zu sorgen hat.*
- *Bei Veränderung des Straßenkörpers ist die Zufahrt auf eigene Kosten an die neue Straßenlage anzuschließen. Von allen Ansprüchen Dritter, die infolge der Benutzung oder der Herstellung, des Bestehens, der Unterhaltung, der Änderung oder der Beseitigung der Anlage gegen die Straßenbauverwaltung oder gegen eine für diese tätigen Bediensteten geltend gemacht werden, hat der Erlaubnisnehmer die Straßenbauverwaltung und den betroffenen*

Bediensteten freizustellen, esse denn, dass diesen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu Last fällt.

- *Die genaue Lage und Details der Ausbildung der Zufahrt ist mit der Straßenmeisterei Waren abzustimmen.*
- *Es ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von der Zufahrt auf die L 24 gelangen kann, ggf. ist die neue Zufahrt auf der gesamten Breite zu verrohren.*
- *Es ist ein Gefälle von 0,5 % < bis <1 2,5% ab befestigter Fahrbahnkante einzuhalten.*
- *Die Zufahrt ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder Nutzung von mehr als 0,70 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.*
- *Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass die Sicherheit nicht und die Leichtigkeit des Verkehrs möglichst wenig beeinträchtigt werden. Der Erlaubnisnehmer hat alle zum Schutz der Straße u. des Straßenverkehrs erforderlichen Vorkehrungen zu treffen. Baustellen sind abzusperren und zu kennzeichnen.*
- *Durch die Zufahrt dürfen die vorhandenen Wasserableitungseinrichtungen sowie der Wasserabfluss von der Straße und den angrenzenden Grundstücken nicht beeinträchtigt werden.*
- *Zur Anlegung der Zufahrt ist die Auffüllung oder Abgrabung der Straßenböschung ohne Veränderung ihrer bisherigen Bestimmung zulässig. Der Erlaubnisnehmer hat dabei die veränderten Flächen nach der Weisung der Straßenbauverwaltung herzustellen.*
- *Während der Ausführung der Bauarbeiten ist die Straße, soweit erforderlich, zu reinigen. Eine Lagerung von Baustoffen und dgl. auf der Straße ist nicht zulässig. Nicht zu vermeidende Verunreinigungen der Fahrbahn sind unverzüglich und ohne Aufforderung zu beseitigen, anderenfalls kann die Straßenbauverwaltung die Verunreinigungen auf Kosten des Bauherrn beseitigen.*
- *Der Baubeginn ist rechtzeitig bei der Straßenmeisterei Waren anzuzeigen. Die Arbeiten haben im Einvernehmen mit dem zuständigen Leiter der Straßenmeisterei Waren, Herrn Pflugradt, Tel.: 03991/663531, Mail: Rainer.Pflugradt~sbv.mv-regierung.de zu erfolgen. Nach Beendigung der Bauarbeiten hat eine gemeinsame Abnahme zu erfolgen und ein Protokoll anzufertigen, in das alle Mängel und etwaige Vorbehalte aufgenommen werden. Dieses Protokoll ist von allen Beteiligten zu unterschreiben und dem Straßenbauamt Neustrelitz, Dez.3, SG 31 zu übergeben.*
- *Der Erlaubnisnehmer hat Anlagen so zu errichten und zu unterhalten, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen. Arbeiten an der Straße bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Der Erlaubnisnehmer hat auf Verlangen der für die Erlaubnis zuständigen Behörde die Anlagen auf seine Kosten zu ändern und alle Kosten zu ersetzen, die dem Träger der Straßenbaulast durch die Sondernutzung entstehen.*
- *Vor jeder Änderung Zufahrt ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.“*

Feuerwehruzufahrt

Die Feuerwehruzufahrt ist durch die unmittelbare Anbindung an die Landesstraße L 24 berücksichtigt.

Stellplätze

Stellplätze werden auf dem Grundstück vorgesehen.

6.3 Medien, Anlagen der Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Medien (Strom, Trink- und Abwasser und Telekommunikation) liegen an der Gemeindestraße an.

Die genaue Lage der Medien wird im Laufe der Beteiligung abgefragt.

Trinkwasser

Im Bereich der Röbeler Straße ist eine Trinkwasserversorgungsleitung (PE da 90) vorhanden, von der für das Wohnhaus ein neuer Trinkwasseranschluss hergestellt werden soll.

Die Trinkwasserversorgungs- und Hausanschlussleitungen innerhalb des Baugebietes sind nach dem Stand der Technik in Abstimmung mit dem Amt Röbel-Müritz, Eigenbetrieb „Müritz-Elde-Wasser“ (MEWA) zu realisieren. Besonders zum Abgleich des zukünftig erwarteten Trinkwasserbedarfes mit dem am Standort vorhandenen Trinkwasserdargebot empfehlen wir Ihnen, das Amt Röbel-Müritz, Eigenbetrieb „Müritz-Elde-Wasser“ (MEWA) weiterhin an den zukünftigen Planungsschritten zur Entwicklung Trinkwasserinfrastruktur des Plangebietes zu beteiligen.

Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung wird im Rahmen der Bauausführung/Bauanzeige abgestimmt und der MEWA darin beteiligt.

Abwasser

Im Bereich der Röbeler Straße ist ein Schmutzwasserkanal DN 200 vorhanden. Ein Übergabepunkt zur Schmutzwasserentsorgung des zukünftigen Baugebietes ist noch in gemeinsamer Abstimmung im Rahmen der weiteren Planung festzulegen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird seitens der MEWA die Nutzung des vorhandenen Schmutzwasserschachtes im Randbereich des Baugebietes empfohlen.

Der Anschluss bzw. Übergabepunkt an den Schmutzwasserkanal wird im Rahmen der Bauausführung/Bauanzeige abgestimmt und der MEWA darin beteiligt.

Die Schmutzwasserentsorgungs- und Hausanschlussleitungen innerhalb des Baugebietes sind nach dem Stand der Technik in Abstimmung mit dem Amt Röbel-Müritz, Eigenbetrieb „Müritz-Elde-Wasser“ (MEWA) zu realisieren. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage in Röbel gefördert und dort nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gereinigt. Insbesondere zur Abstimmung des zukünftig erwarteten Schmutzwasseranfalls mit den vorhandenen Kapazitäten der Schmutzwasserableitung sowie Schmutzwasserreinigung ist das Amt Röbel-Müritz, Eigenbetrieb „Müritz-Elde-Wasser“ (MEWA) weiterhin an den folgenden Planungsschritten zur Entwicklung der Schmutzwasserinfrastruktur im Planungsgebiet zu beteiligen.

Regenwasser

Das Regenwasser soll auf dem Grundstück versickern. Der Boden setzt sich laut Gaia MV aus lehmigen Sanden bzw. einer Sand-/ Tieflehm-Braunerde mit geringem Wassereinfluss zusammen. Es liegt eine >10 Meter mächtige bindige Deckschicht vor. Diese Bedingungen stehen einer Regenwasserversickerung (auch mittels technischer Einrichtungen wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) auf dem Grundstück nicht entgegen.

In den angrenzenden öffentlichen Nachbargrundstücken sind keine Niederschlagswasserkanäle vorhanden. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf ein fremdes Nachbargrundstück ist nicht vorgesehen. Wenn ja, bedarf es ggf. einer Zustimmung des anderen Grundstückseigentümers. Verunreinigtes Niederschlagswasser darf nicht versickert werden. Die Beseitigung von verunreinigtem Niederschlagswasser sollte in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte geklärt werden.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist stabil abgesichert. Die E.DIS Netz GmbH ist Energiedienstleister für die Gemeinde.

Die E.DIS Netz GmbH teilt mit Stellungnahme vom 06.03.2023 mit, dass sich im Anfragebereich (rot umrandetes Gebiet) Versorgungsanlagen, hier Strom- und Gasleitungen sowie sicherheitsrelevante Einbauten der E.DIS Netz GmbH befinden.

Die Anschlussmodalitäten werden im Rahmen der Bauausführung/Bauanzeige abgestimmt.

Die Dokumente „Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' und die Besonderen Hinweise“ sowie der Hinweis zum Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigefügten Leitungspläne werden im späteren Verfahren (z.B. Bauantrag) beachtet.

Telekommunikation

Fernmeldetechnisch ist die Gemeinde erschlossen. Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz erfolgt durch die vorhandenen Netze der Deutschen Telekom.

Bei Grabarbeiten in der Nähe von TK-Anlagen ist die Kabelschutzanweisung (KSA) der Deutschen Telekom AG zu beachten.

Die Anschlussmodalitäten werden im Rahmen der Bauausführung/Bauanzeige abgestimmt.

Energieversorgung

Das Haus ist mit Wärmepumpe (Luft) und der Nutzung von Solarenergie geplant.

Die untere Wasserbehörde teilt mit Stellungnahme vom 27.04.2023 mit:

„Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich). Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mindestens 2 Monate in Anspruch nimmt.“

Bereitstellung von Löschwasser

Für die Löschwasserbereitstellung ist die Nutzung des vorhandenen Teichs an dem Rinderanlage ca. 100 Meter südlich des Baugrundstücks als Löschwasserentnahmestelle möglich.

Eine weitere Entnahmestelle ist ca. 280 m nördlich des Plangebietes an einem Teich vorhanden.

Die Löschwasserversorgung ist somit gesichert.

Müllentsorgung

Müll wird zentral gesammelt. Die Entsorgung erfolgt gemäß den Festlegungen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

7. Planinhalt und Festsetzungen

Die im Folgenden *kursiv und grau* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO zulässig.
- 1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und die gemäß Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
- 2.2 Die bei der gewählten GRZ von 0,4 nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 von Hundert ist nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird, durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

- 3.1 Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist mit 85,29 m definiert (Höhenbezugssystem DHHN 2016).
- 3.2 Die Firsthöhe wird mit maximal 8,75 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- 3.3 Es werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Mit den Höhenfestsetzungen wird die harmonische Einfügung ins Ortsbild sichergestellt.

4. Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.

Es ist ein einzelnes Gebäude vorgesehen. Das entspricht der geplanten Typik der Umgebung. Die Gebäudelänge ist durch die Ausgrenzung von Baufeldern begrenzt.

4.2 Baugrenzen

Es werden Baugrenzen festgesetzt.

Ein Rücksprung der Fassade ist für das Obergeschoss von bis zu 1,25m zulässig.

Es werden keine Baulinien festgesetzt.

Die Festlegung der Baulinie ist nicht notwendig, da das Baufeld den Standort des geplanten Gebäudes bereits eng begrenzt.

5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11)

5.1 Zufahrten

Zu- und Abfahrten sind nur an den im Bebauungsplan als Einfahrtsbereich gekennzeichneten Flächen zulässig.

Es wird keine Verkehrsfläche festgesetzt, da die Zufahrt direkt an die öffentliche Gemeindestraße anschließt.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Zur Vermeidung der Auswirkungen auf die Umwelt werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

V1 Die Fläche ist bereits außerhalb der Brutzeit, ab Februar, in kurzen Zeitabständen durch Grubbern zu beunruhigen um ansiedlungswillige Bodenbrüter zu vergrämen. Nach Beginn der Bauarbeiten sind diese ununterbrochen fortzusetzen.

V2 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen und auf der Grünfläche sind pro angefangenen zusätzlichen 200 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), Beerensträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

V3 Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und zu verbrauchen.

6.2 Zur Kompensation der Auswirkungen auf die Umwelt werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

M1 Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 1.482,40 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ befinden. Vorgeschlagen wird die Verwendung des Ökokontos LUP - 073 „Naturwald an der Elde bei Siggelkow“ mit „Überführung von Wirtschaftswald in Naturwald“ als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 43 km vom Eingriffsort entfernt. Ansprechpartnerin: Romy Kasbohm Tel.: 03843 8301 211. E-Mail: dienstleistungen@lfoa-mv.de

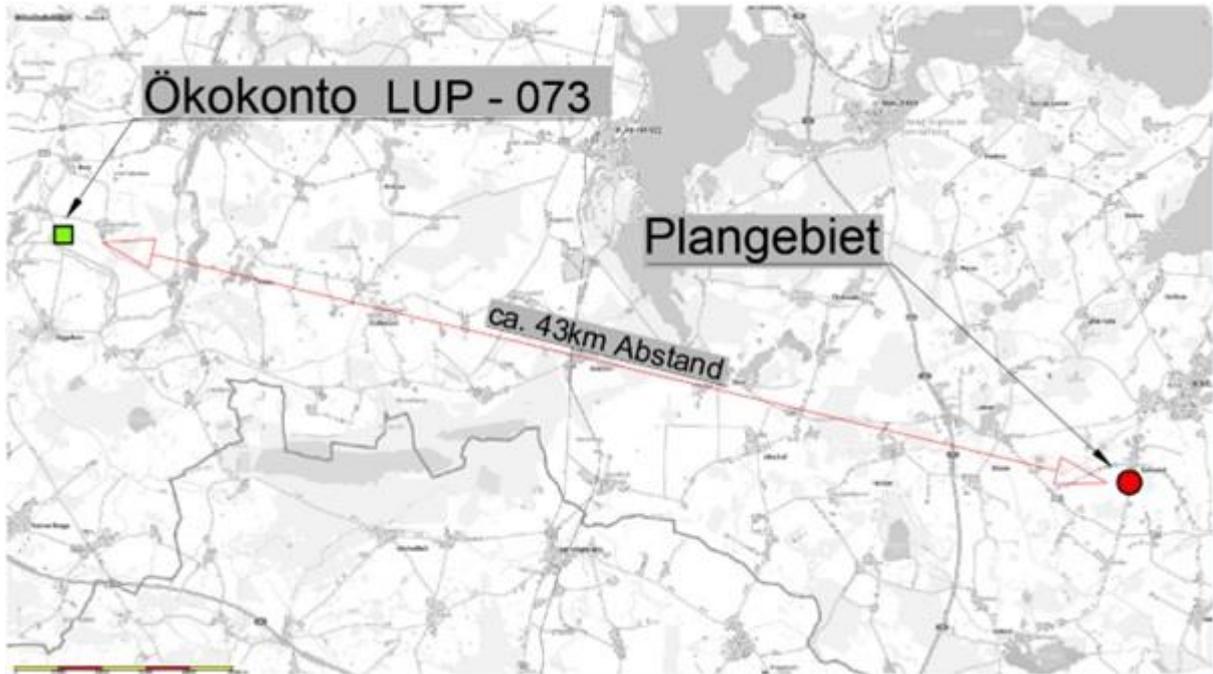


Abb. 1: Ökokontomaßnahme (© GeoBasis-DE/M-V 2023)

7. Festsetzungen in besonderen Fällen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3a BauGB)

7.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

II. Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Die im Teil B - Text enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V sollen einen Gestaltungsrahmen abstecken, der städtebauliche Qualität und das Einfügen des Plangebiets in die Umgebung sichern soll.

1. Fassade

Für die Fassadengestaltung sind zulässig:

- Putzoberflächen
- Klinkeroberflächen bzw. Verblendmauerwerk in Klinkeroptik
- für untergeordnete Gestaltungselemente der Fassade: Holz

Mit der Vorgabe der Materialien soll die Einfügung in den Ortszusammenhang gesichert werden.

2. Bauflucht

Zwischen dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss kann ein Rücksprung der Bauflucht über die gesamte Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 1,25 Meter erfolgen.

3. Dächer und Dachdeckung

Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind nur geneigte Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit einer Neigung von 20° bis 30° zulässig.

Als Dachfarben sind hellgrau und anthrazit zulässig.

PV-Anlagen oder Solarthermieanlagen zu errichten ist auf Dächern zulässig, wenn diese über die Dachfläche nicht hinausgehen und sich der Dachform- und dem Neigungswinkel anpassen.

4. Hervorspringende Bauteile

Hervorspringende Bauteile, insbesondere Dachüberstände, dürfen bis zu einer Tiefe von 50 cm über die Baugrenze hinaus ragen.

Die Überdachung des Eingangsbereichs darf diese Vorgabe um einen Meter überschreiten.

5. Vorgärten

Schottergärten sind unzulässig

III. **Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen**

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/ textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

1. **Bodendenkmalpflege**

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Im Vorhabenbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.

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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 Abs. 3 DSchG M-V).

8. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden/ wurden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

8.1 Altlasten und Bodenschutz

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden ein- wirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Ziel- setzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.“

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standort- typischen Gegebenheiten sind hierbei zu berück- sichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächenspa- rend erfolgt. Baustellenzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelastete bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Flächen, die temporär als Baune- benflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen Seite 7 des Schreibens vom 27. April 2023 genutzt wurden wiederherzurichten. Das betrifft insbesondere die entstandenen Bodenverdich- tungen.

Es ist zu berücksichtigen, dass ehemalige Stallanlagen, militärisch genutzte Objekte sowie Betriebs- und Tankanlagen, in denen mit wasser- und/ oder bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde,

als Verdachtsflächen zu betrachten sind, die mit schädlichen Bodenverunreinigungen belastet sein können, die auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen beseitigt werden müssen.

8.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Im Allgemeinen gilt:

„...dass die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen hat.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 Abs. 1 AbfWG M-V). Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist verboten. Im Rahmen der Überlassungspflicht nach §§ 4 und 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte hat nach § 25 Abfallwirtschaftssatzung die Anlieferung von Baustellen- bzw. anderen Abfällen zur Beseitigung, die nicht nach § 10 Abs. 1 Abfallsatzung unter die Ausschlussliste fallen, grundsätzlich durch zugelassene Unternehmen zu den Umlade Stationen Neustrelitz oder Demmin der Ostmecklenburgischen-Vorpommerschen Verwertungs- und Deponie GmbH (OWD GmbH), auf die Abfallentsorgungsanlage Rosenow (AEA Rosenow) oder zu den Wertstoffhöfen des Landkreises (soweit die Abfälle an diesen angenommen werden) zu erfolgen. Die Gewährleistung der Andienungspflicht wird durch die Abfallbehörde kontrolliert.

Quelle: Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Bodenschutz und Abfallbehörde

8.3 Straßenverkehrswesen

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

8.4 Wasserwirtschaft/Untere Wasserbehörde

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die

nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung ohne technische Anlagen gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne, Mulden usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 oder A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen.

8.5 Kampfmittel

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO 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 die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhältlich.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²
Flächen für Wohngebäude mit Nebenanlagen	1.500 m ²
Gesamtfläche vB-Plan Gebiet	1.500 m²

10. Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan zu Wohnzwecken der Gemeinde Bollewick „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)“
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan zu Wohnzwecken der Gemeinde Bollewick „SPA-Vorprüfung SPA DE 2642-401 „Müritz-Seeland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat der Gemeinde in ihrer Sitzung am zum Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03a „Wohnhaus Röbbeler Straße“ vorgelegen.

Bollewick, den

Styskal

Bürgermeisterin / Siegel