

**Bauleitplanung
des
Amtes Recknitz - Trebental**

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr.6
der Gemeinde Lindholz,
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
für das Gebiet „Wohnbebauung Waldsiedlung“,
Ortsteil Böhlendorf**

**Auftraggeber: Gemeinde Lindholz über Amt Recknitz-Trebental
Bau- und Ordnungsamt
18334 Bad Sülze · Am Markt 1
Tel.: 03 82 29 / 71 - 120
Fax: 03 82 29 / 71 - 100**

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

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 11. September 2019

0. Inhaltsverzeichnis

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

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V Seiten 221, 228) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 06. Juli 2017 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein „Lage- und Höhenplan“ vom 01. November 2017 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Stefan Reiche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Fritz-Reuter-Straße 13
18190 Sanitz

Tel.: 03 82 09 / 8 04 80

1.3 Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)

Die Gemeindevertretung Lindholz fasste den Beschluss, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr.6 für das Gebiet „Wohnbebauung Waldsiedlung“, Ortsteil Böhlendorf im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchzuführen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen. Der § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan sowohl einer Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch einer Nachverdichtung dient. Der Bebauungsplan Nr.6 unterstützt die Innenentwicklung.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern entlang der Gemeindestraße „Waldsiedlung“. Gerade in zentral ländlich gelegenen Orten besteht nach wie vor ein Bedarf an Wohnraum, dem dieses Vorhaben Rechnung trägt. Der Stellplatzbedarf für PKW kann durch die aufgelockerte Bebauung auf dem Grundstück grundsätzlich realisiert werden.

Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen entspricht dem Niveau einer ländlichen Lage und ist damit als Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB zu bewerten. Dies wird untersetzt durch eine Vielzahl von Nebengebäuden, die im Plangebiet vorhanden sind und der zu erwartenden Wohnbebauung weichen müssen.

Eine Kennzeichnung in der Planzeichnung von abzubrechenden Nebengebäuden wird nicht vorgenommen, da dies eine Entscheidung eines jeden Grundstückseigentümer selbst ist. Sofern ein Neubau geplant wird, muss entsprechend die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern Beachtung finden.

Da die Flächen des Bebauungsplanes selbst bebaut sind und von baulicher Nutzung weitestgehend umgeben sind, das heißt, eine entsprechende bauliche Prägung unmittelbar vorhanden ist und der Tatbestand einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung innerörtlicher Flächen nachgewiesen wird, ist eine besondere Förderung des Standortes durch die Anwendung des § 13a BauGB gerechtfertigt.

Des Weiteren sind die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben. Die Grundflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.6 betragen zusammen weniger als 20.000,0 m², der Plangeltungsbereich unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH und Vogelschutzgebieten vor.

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Absatz 1 Nr.2 ROG (Raumordnungsgesetz) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Absatz 1 Nr.3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Der Bebauungsplan Nr.6 der Gemeinde Lindholz, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Wohnbebauung Waldsiedlung“, Ortsteil Böhlendorf befindet sich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung.

2.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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

2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

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

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

Gesamträumliche Entwicklung

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

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

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

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

Tourismusräume

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

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

Landwirtschaftsräume

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

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

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

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

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

2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009

Die Ortslage Böhlendorf liegt laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan in deren ersten Fortschreibung vom Oktober 2009 in der Planungsregion Vorpommern und wird der Großlandschaft „Grenztal und Peenetal“ zugeordnet.

Zum Plangebiet selbst werden keine speziellen Aussagen getroffen bzw. Maßnahmen benannt.

Weiterhin liegt die Ortslage auf der Grenze zwischen den Landschaftszonen „Vorpommersches Flachland“ und „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“.

2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Ortslage Böhlendorf. Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindholz erfolgte mit Beschluss der Gemeindevertretung am 06. September 2004 die Bekanntmachung.

Die Gemeinde Lindholz entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr.6 für das Gebiet „Wohnbebauung Waldsiedlung“, Ortsteil Böhlendorf. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche aus.

2.6 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

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

3. Baugebiet

Gemeinde Lindholz
Gemarkung Böhlendorf

- Flur 1
Flurstück: 68/1 tlws., 145/5, 145/6 tlws., 145/7 tlws., 145/8 tlws.,
145/9 tlws., 145/10, 145/11, 145/12

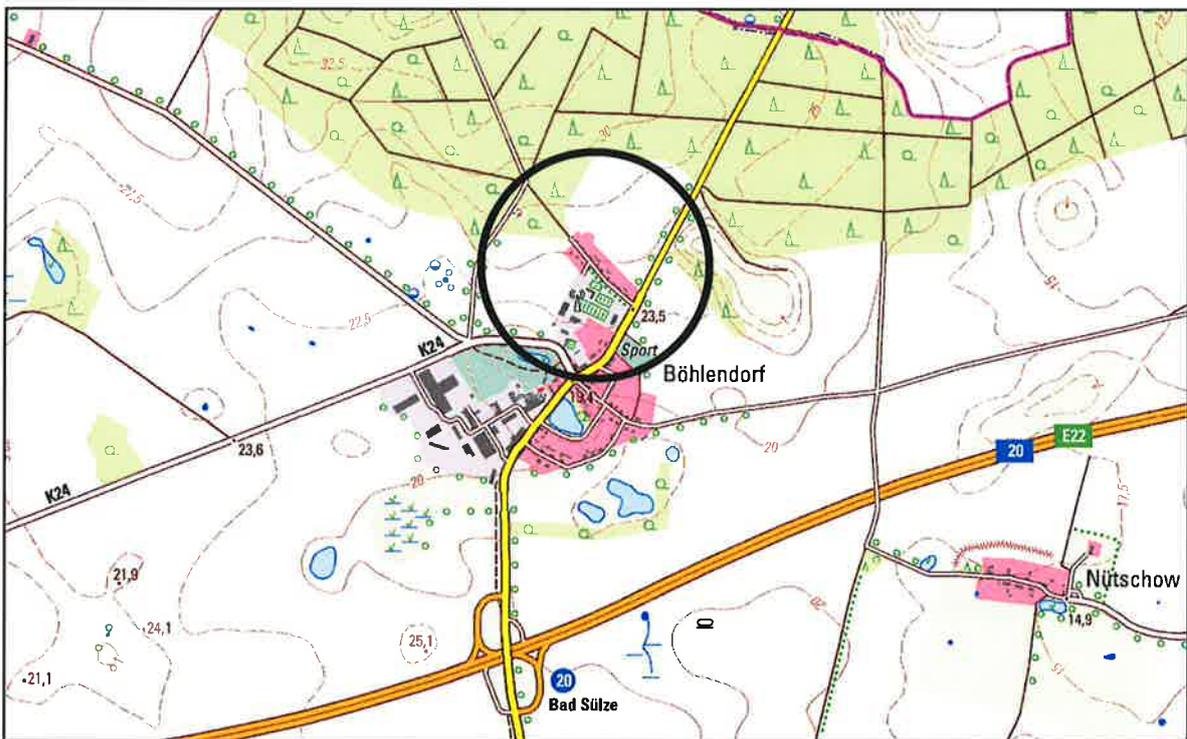
4. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Böhlendorf der Gemeinde Lindholz. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die offene Flur
- im Osten durch die Landesstraße L23
- im Süden durch die Gemeindestraße „Waldsiedlung“
- im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung

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

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9.800,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

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

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

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

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

Geomorphologisch ist der Standortbereich leicht geneigt und fällt von 25,75 m über NHN (Normalhöhennull) im nordwestlichen Bereich bis auf etwa 23,50 m über NHN an der südöstlichen Plangebietsgrenze ab.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.6 liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Böhlendorf der Gemeinde Lindholz. Es wird größtenteils begrenzt in westlicher Richtung durch Wohnbaufläche und gewerblich genutzte Bauflächen sowie in östlicher Richtung durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Böhlendorf und ist deshalb als Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB anzusprechen.

Das Plangebiet selbst liegt auf baulich vorgeprägten Flächen, die mit Wohngebäuden und diversen Nebengebäuden bestanden sind. Weitere Bereiche fungieren als Zufahrtbereich, Hofflächen sowie Grün- und Grabelandflächen.

Für die Ortslage Böhlendorf und damit auch für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich an der Landesstraße L23, hier „Dorfstraße“, südwestlich des Plangebietes.

Der Geltungsbereich stellt sich mit einem nicht nennenswerten ökologischen Wert dar, da die Fläche bebaut bzw. als Hoffläche sowie zum Parken genutzt wurde.

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

Der Geltungsbereich liegt nicht in Landschaftsschutzgebieten und auch nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG oder im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG. Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet gemäß § 51 WHG.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Gemeinde Lindholz folgend, sollen mit dem Bebauungsplan Nr.6 weitere Wohnbauflächen im Ortsteil Böhlendorf zur Ergänzung und Abrundung im nördlichen Bereich der Ortslage ausgewiesen werden. Durch die geplanten Bauungen soll die Möglichkeit geschaffen werden, nahe der Landesstraße L23 in Teilbereichen in zweiter Reihe Wohngebäude zu errichten. Fortführend Richtung Nordwesten soll der Bestand geschützt und festgesetzt werden. Damit wird im Plangebiet eine mäßige bauliche Aufwertung erzielt und somit das städtebauliche Bild abgerundet. Dabei ist grundsätzlich der Eingriff in die Natur auf das Notwendigste zu minimieren. Eine dritte Reihe von Wohngebäuden ist nicht Planungsziel der Satzung und gemäß den Festsetzungen auch gar nicht möglich.

Wie bereits erläutert, wird in Teilbereichen entlang der Gemeindestraße „Waldsiedlung“ eine zweite überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung von Baugrenzen geschaffen. Eine Parzellierung bzw. Teilung der Grundstücke ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Damit ist die verkehrliche Anbindung an die Gemeindestraße gegeben.

Weiterhin müssen auf jedem Grundstück die Abstandsflächen nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) eingehalten werden. Dies gilt für Wohn- und Nebengebäude gleichermaßen. Entsprechend muss bei einer hinzutretenden Bebauung im Bereich des jeweiligen hinteren Baufeldes, vorerst eventuell, je nach Lage, ein Nebengebäude weichen.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu drei Einfamilienhäusern mit großzügig geschnittenen Grundstücken. Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die angrenzende Gemeindestraße „Waldsiedlung“.

Die landschaftsgebundene räumliche Struktur bietet den zukünftigen Bewohnern einen unverwechselbaren Rahmen für ihre Vorstellungen vom individuellen Wohnen und nachbarschaftlichen Miteinander.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes

Zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Gebietes im nördlichen Bereich der Ortslage Böhlendorf sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung maximal drei Einfamilienhäuser errichtet werden.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Stadtbild sowie eine hochwertige Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Wohnhäuser gelegt. Diese orientiert sich an dem Gebäudebestand im Geltungsbereich.

Ferner werden im Bebauungsplan Aussehen und Farben für Dachbekleidungen vorgegeben. Die zulässige Optik und die Farben sind im Teil B „Textliche Festsetzungen“ aufgeführt. Des Weiteren sind im Bebauungsplan zulässige Dachformen sowie zulässige Dachneigungen vorgegeben. Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst homogene Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden. So wurden bei der Gestaltung der Gebäude im Baufeld 1 ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° sowie im Baufeld 2 ausschließlich Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° festgesetzt. Die Dacheindeckung kann ausschließlich mit Dachziegeloptik in den klassischen Farbtönen rot, rotbraun sowie anthrazit erfolgen.

Die Höhe der Einfriedungen darf zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 1,20 m betragen. Damit soll dem dörflichen Charakter Rechnung getragen werden und mit der geringen Zaunhöhe die aufgelockerte offene Bebauung in ihrer Wirkung unterstützen.

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

8.2 Art der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, außer Betriebe des Beherbergungsgewerbes, werden im

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.6 nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Bereich der Ortslage Böhlendorf besonders gerecht zu werden. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelästigung verbunden ist.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Nutzungsschablone werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Dem Planungswillen der Gemeinde Lindholz entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden, die dem Charakter der vorhandenen Bebauung der Ortslage Böhlendorf entspricht.

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für alle Nutzungsgebiete (Baufelder) einheitliche Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet orientieren sich an der vorhandenen Bebauung der Ortslage Böhlendorf.

Je Wohngebäude ist eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Damit soll die Möglichkeit gegeben werden, dass zum Beispiel eine Einliegerwohnung zulässig ist, um so mehreren Generationen innerhalb eines Wohngebäudes das Zusammenleben zu gestatten.

Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erreicht.

Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf.

Baugrenzen

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

Höhen

Die neu zu errichtenden Gebäude im Plangebiet dürfen eine maximale Firsthöhe nicht überschreiten. Die Festsetzungen der Höhen verfolgen das Ziel, innerhalb des Plangebietes eine Anpassung an die vorhandenen Wohnhäuser vorzunehmen, um so ein zusammenhängendes Ortsbild zu erhalten.

Für die eingeschossigen Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Firsthöhe generell mit 9,50 m bzw. die Traufhöhe mit 4,00 m über dem Bezugspunkt im Baufeld 1 sowie 8,50 m bzw. 3,75 m über dem Bezugspunkt im Baufeld 2 festgesetzt. Der Bezugspunkt liegt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Der Traufpunkt definiert sich aus dem gedachten Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhautebene.

Durch die Kombination der Festsetzungen von Höhen und Dachneigungen wird die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss definiert.

Haustypen / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

Die Festsetzung zu dem Haustyp wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gefasst. Dem Planungswillen der Gemeinde Lindholz folgend, sollen moderne

Wohnhäuser in direkter Nachbarschaft zu annähernd gleich hohen Gebäuden entstehen. Zulässig ist im Plangebiet die offene Bauweise. Damit wird zum einen dem Bestand und zum anderen einer transparenten sich unterordnenden Architektur Rechnung getragen.

Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an die jeweilige Verkehrsfläche grenzt. Es soll sichergestellt werden, dass die Vorgärten von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um die Gleichmäßigkeit innerhalb des Plangebietes nicht zu stören.

8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	9.800,0	100,00
Grundstücksfläche WA, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,4, max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO	8.550,0	87,25
Private Grün- und Gartenflächen	5.130,0	(52,35)
	3.420,0	(34,90)
Öffentliche Verkehrsfläche, einschl. Bankett	650,0	6,63
Öffentliche Grünfläche	300,0	3,06
Private Grünfläche - Feldhecke	300,0	3,06

8.5 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind in der Stadt Bad Sülze vorhanden.

Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich an der Landesstraße L23, hier „Dorfstraße“, südwestlich des Plangebietes.

8.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt mit der westlichen bzw. südwestlichen Plangebietsgrenze in voller Länge direkt an der Gemeindestraße „Waldsiedlung“.

Der Bau einer weiterführenden gebietserschließenden Anliegerstraße ist nicht erforderlich.

Die eventuell hinzutretenden Wohngebäude in der zweiten Reihe werden über das Grundstück selbst, welches direkt an der Gemeindestraße liegt, erschlossen. Hier muss der Grundstückseigentümer eine privatrechtliche Regelung, u.a. durch ein Wegerecht, bei Baubegleichen treffen.

Ein Befahren der öffentlichen Straße, die an das Plangebiet angrenzt, ist mit Müllfahrzeugen grundsätzlich möglich. Um Unfälle beim Befahren zu verhindern, ist ein Zurückstoßen dabei nicht erforderlich.

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an der Gemeindestraße zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge wird im Plangebiet gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

Gemäß § 48 VVL BauO M-V sind für Einfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Entsprechende Flächen stehen auf den jeweiligen Grundstücken hinter den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht zur Verfügung. Zudem können im ländlichen Bereich Besucher unkompliziert auf den Grundstücken parken.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindholz für die Ortslage Böhlendorf sind die ausgewiesenen Flächen Teil einer Wohnbaufläche. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Teil der Ortslage Böhlendorf ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die angrenzende Bebauung im Süden bzw. Südwesten entspricht der Eigenart einer gewerblichen Nutzung sowie Westen bzw. Nordwesten einer Wohnbaunutzung.

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

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

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

Im Plangebiet sind keine geschützten Solitäräume vorhanden. Unmittelbar am Geltungsbereich angrenzend beginnt aber entlang der Landesstraße L23 eine geschützte Allee.

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

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Vordergrund. Das Vorhabengebiet liegt in der Schutzzone III der Wasserfassung Bad Sülze (Recknitztal-Kaserne). Erdaufschlüsse, wie Bohrungen zur Erdwärmennutzung oder Brunnen sind damit nicht erlaubt. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer darf das anfallende Schmutzwasser nicht ungereinigt eingeleitet werden. Dies ist bereits durch den Anschluss des Plangebietes an das zentrale Abwassersystem des Abwasserzweckverbandes „Marlow - Bad Sülze“ gegeben und gewährleistet. Hinzutretende Gebäude sind ebenfalls anzuschließen.

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

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

Notwendige Grundwasserabsenkungen oder Wasserhaltungsmaßnahmen sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen anzuzeigen.

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

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

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

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.

Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung vom 10. Juni 1998).

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

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

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

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

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

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

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

Grundsätzlich besteht die Forderung der E.ON edis AG, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend

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

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

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

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

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der E.ON edis AG 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.

Für den Ausbau des Leitungs- und Anlagenbestandes der E.ON edis AG sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf eventueller Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der E.ON edis AG rechtzeitig schriftlich angezeigt werden.

10.2 Straßenbeleuchtung

Eine ausreichende Straßenbeleuchtung ist entlang der Gemeindestraße „Waldsiedlung“ vorhanden, eine Überplanung dementsprechend nicht notwendig.

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung und kann von der Gemeindestraße „Waldsiedlung“ her erfolgen.

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

10.4 Heizung

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

Die Versorgung für Heizzwecke kann durch Flüssiggas oder Alternativenergien (u.a. Erdwärme) sichergestellt werden.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

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

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.)
- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes

Das Löschwasser von 48 m³/h ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW, Stand: Februar 2008, für den Zeitraum von zwei Stunden innerhalb eines Radius' von 300,0 m bereitzustellen.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Wasserleitungsnetz der Ortslage Böhlendorf erhielt in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m³/h über zwei Stunden kann im vorliegenden Fall aus dem Versorgungsnetz gesichert werden.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG eine Aufgrabegenehmigung einholen.

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

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

Für die Maßnahme des Bebauungsplanes Nr.6 für das Gebiet „Wohnbebauung Waldsiedlung“, Ortsteil Böhlendorf ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T - Com erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

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

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

Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen

Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung

Aussagen zur geplanten Koordinierung

Koordinierter Leitungsführungsplan

Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche

Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast

Informationen zur späteren öffentlichen Widmung

Detailangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations-Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T - Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abzugeben. Die T - Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben.

Für die Telekommunikationsinfrastruktur der T - Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T - Com. Hierfür stellt der Investor der T - Com eine Eintragungsbewilligung aus.

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

Die Leitungen der Deutschen Telekom AG sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60,0 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dergleichen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, ist nicht gestattet. Es ist eine Originalüberdeckung von 60,0 cm wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 30,0 cm über den Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

10.7 Kommunikation

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

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

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

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

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

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

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

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

10.9 Abwasserbeseitigung

Die häuslichen Abwässer werden in Absprache mit dem Abwasserzweckverband „Marlow - Bad Sülze“ an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserzweckverband „Marlow - Bad Sülze“ ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserzweckverband zur Bestätigung vorzulegen.

Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das der Hausanschlüsse in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

10.10 Abfallbeseitigung

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

Am Entsorgungstag können außerhalb des Lichtraumes der angrenzenden Gemeindestraße die Mülltonnen abgestellt werden.

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

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich in der Ortslage Böhlendorf.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umweltschutz, untere Wasserschutzbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

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

13. Naturschutz

13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)“ dieser Begründung ist die Planung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich.

Nennenswerte Kleingehölze oder ein Baumbestand sind im Plangebiet nicht vorhanden.

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

Da durch diese Planung eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein könnten, ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich. Die saP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu

ermitteln und darzustellen. Ebenso wird festgestellt, ob die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Durch den Bebauungsplan Nr.6 werden keine Biotop gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um Verdichtung bzw. Wiedernutzung von bereits stark bebauten Flächen. Im gesamten Geltungsbereich sind Gebäude und versiegelte Verkehrsflächen vorhanden. Nennenswerte Kleingehölze sowie ein Baumbestand sind nicht anzutreffen.

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

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

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

Die notwendige Baufeldfreimachung hat nur in der Zeitspanne außerhalb der Brutzeit (März bis August) zu erfolgen.

14. Immissionsschutz

Eine „Geräuschimmissionsprognose“ wurde durch die Gemeinde Lindholz in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 07. Dezember 2018 wird der zuständigen Behörde (Landkreis Vorpommern - Rügen) im Zuge des Planverfahrens zur Prüfung des Sachverhaltes vorgelegt.

Durch den Straßenverkehrslärm kommt es im straßennahen Bereich an der Landesstraße L23 zu geringfügigen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte. Lärminderungsmaßnahmen, wie z.B. ein Lärmschirm entlang der Straße, sind hier wegen der Geringfügigkeit der Überschreitungen nicht zweckmäßig. Die etwas höheren Beurteilungspegel führen zum Lärmpegelbereich III in der Nähe der Landesstraße L23, die durch einen entsprechenden passiven Schallschutz an den Gebäuden im Plangebiet kompensierbar sind.

Die übrigen Baufelder im Geltungsbereich liegen in den Lärmpegelbereichen I und II. Damit ergeben sich nur geringe Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile, die mit den üblichen Bauweisen zu erfüllen sind.

Durch den Gewerbelärm vom benachbarten Saatzuchtbetrieb werden keine Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten an den äußeren Grenzen der Baufelder im Geltungsbereich überschritten.

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

15. Kataster- und Vermessungswesen

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Grünanlagen pauschal		3.000,00 €
02	Nebenkosten		8.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	=	11.000,00 €
	+ 19 % MwSt.	=	2.090,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	=	13.090,00 € =====


Hartmut Kolschewski
Bürgermeister



Lindholz, 25. Jan. 2018
geändert am: 15. April 2019
geändert am: 11. Sept. 2019