

Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

# SATZUNG DER GEMEINDE HOLDORF

über den  
Bebauungsplan Nr. 3

„Hinterstraße im Ortsteil Holdorf“

Gelegen im Süden der Ortslage Holdorf entlang der Hinterstraße

## **Begründung**

Entwurf

Bearbeitungsstand 13.06.2023

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO  
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

Begründung zur  
Satzung der Gemeinde Holdorf  
über den Bebauungsplan Nr. 3  
„Hinterstraße im Ortsteil Holdorf“

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....	5
<b>2. Planungskonzept</b> .....	<b>7</b>
2.1 Ausgangssituation.....	7
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen.....	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	8
2.4 Verkehrserschließung und Nebenanlagen.....	9
2.5 Flächenbilanz.....	9
<b>3. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>9</b>
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	10
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	10
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	11
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten .....	11
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten</b> .....	<b>12</b>
<b>5. Umweltbelange</b> .....	<b>12</b>
5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	12
5.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	13
5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung .....	14
5.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise .....	20
<b>6. Immissionsschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>7. Durchführungsrelevante Hinweise</b> .....	<b>21</b>

## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Am 06.12.2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hinterstraße im Ortsteil Holdorf“ beschlossen. Die Gemeinde Holdorf regiert mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde. Ziel ist es, Grundstückszuschnitte entsprechend der heutigen Bedürfnisse und Nachfrage zu ermöglichen und gleichzeitig eine harmonisch wirkende Bauungsstruktur zu gewährleisten. Durch die örtlichen Bauvorschriften wird eine bauliche Gestaltung, die sich an den örtlichen Gegebenheiten orientiert, sichergestellt.

Die aktuell bestehende lückenhafte Bebauung im südlichen Bereich der Hinterstraße ist planungsrechtlich als Splittersiedlung im Außenbereich zu bewerten. Mit der städtebaulichen Arrondierung der Hinterstraße beabsichtigt die Gemeinde eine Aufwertung des gesamten Straßenzuges. Dadurch kann auch die Wahrnehmung der Hinterstraße als Bestandteil des Ortes Holdorf positiv beeinflusst werden.

#### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Die Ortslage Holdorf befindet sich zwischen den Städten Rehna und Gadebusch an der Bundesstraße 104. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich im südlichen Ortsrand von Holdorf.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Wohnnutzungen
- im Osten: durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen und
- im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 95 (teilw.), 129, 130, 131, 132, 133, 134, 145, 146, 147 und 304 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Holdorf. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 4,0 ha.



Luftbild des Plangebietes in Holdorf, © GeoBasis DE/M-V 2022

### 1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holdorf hat am 18.08.2020 den Beschluss über die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 3 für den Ort Holdorf gefasst. Am 02.03.2021 wurde der Entwurf der Satzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bzw. Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 bestimmt. Im Zeitraum vom 22.03.2021 bis zum 26.04.2021 fand die öffentliche Auslegung statt.

Im Rahmen der Auslegung sowie der Behördenbeteiligung wurde in mehreren Stellungnahmen die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB angezweifelt. Die Gemeinde hat sich daraufhin nochmals mit den planerischen Absichten und dem dazu passenden planungsrechtlichen Instrument auseinandergesetzt. Im Ergebnis beabsichtigt die Gemeinde, die Planung mit einem Bebauungsplan weiterzuführen.

Am 06.12.2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hinterstraße im Ortsteil Holdorf“ beschlossen.

Die Gemeinde Holdorf stellt den Bebauungsplanes Nr. 3 gemäß den Vorschriften des § 13b BauGB auf. Mit den Bestimmungen des § 13b BauGB können Bebauungspläne auch unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren

nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Mit Bebauungsplänen nach § 13b BauGB wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung abgesehen und die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit kann entfallen.

Mit den Bestimmungen des § 13b BauGB können Bebauungspläne auch unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Mit Bebauungsplänen nach § 13b BauGB wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der nordwestliche Bereich der Hinterstraße ist durch die vorhandenen städtebaulichen Satzungen als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bewerten. An diesen wird mit dem Bebauungsplan Nr. 3 angeschlossen und die vorhandene Bebauung im weiteren Verlauf der Hinterstraße, welche sich im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, wird aufgenommen, so dass insgesamt ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil entlang der Hinterstraße entstehen soll.

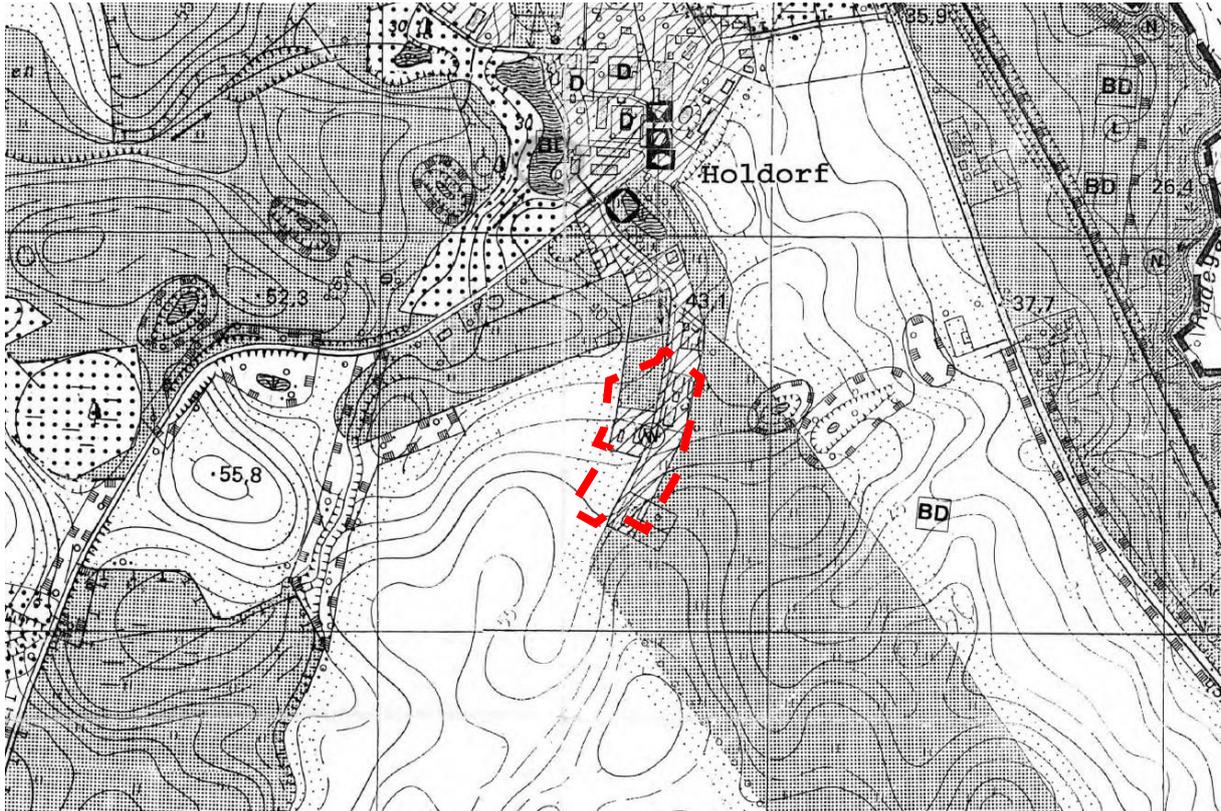
Nach § 13b BauGB können Bebauungspläne auch unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche (GRZ) i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO darf dabei 10 000 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Für das Sonstige Sondergebiet mit einer GRZ von 0,25 ergeben sich 8 820 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche, so dass die Höchstgrenze von 10 000 m<sup>2</sup> unterschritten wird. Es befinden sich keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 3.

In einem nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 wird ein Sonstiges Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ ausgewiesen. Dieses umfasst Wohnen mit Pferden und die allgemein zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO) eines Allgemeinen Wohngebietes. Nach dem Urteil des VGH München vom 04.05.2018 (15 NE 18.382) ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Verfahren nach § 13b BauGB dann möglich, wenn die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, da diese keinen unmittelbaren Bezug zur Wohnnutzung haben. Die im Sonstigen Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ zugelassene Hobbypferdehaltung hat einen eindeutigen Bezug zur Wohnnutzung und stellt sich als ortstypisch im ländlichen Raum dar.

Zusammenfassend stellt die Gemeinde fest, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB bestehen.

## 1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Holdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001. Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und „Fläche für die Landwirtschaft“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB geändert. Künftig wird eine Wohnbaufläche, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Holdorf

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVObI. M-V S. 1033)

einschließlich aller sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Fachbereich 3 Bau und Ordnung des Amtes Rehna, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die Topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2021, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, Stand 10.08.2021; wirksamer Flächennutzungsplan sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2 in der Gemarkung Holdorf verwendet.

Die Gemeinde Holdorf befindet sich zentral gelegen in der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) als strukturschwacher ländlicher Raum und als Tourismusentwicklungsraum definiert. Die Gemeinde Holdorf befindet sich im Nahbereich des Grundzentrums Rehna und im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen.

Ziel des RREP WM ist es, die strukturschwachen ländlichen Räume in ihren vorhandenen Entwicklungspotentialen zu stärken und einen attraktiven Lebensraum zu bieten. In den Tourismusentwicklungsräumen sollen zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Die Beherbergungskapazitäten sind bedarfsgerecht zu erweitern und die touristische Infrastruktur ist zu verbessern.

Holdorf befindet sich zudem in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Gemäß dem Landesentwicklungsplan von 2016 (LEP) dürfen Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ab der Wertzahl von 50 (Ackerzahl) nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden (Punkt 4.5 (2)). Die Ackerzahl für das Plangebiet beträgt laut GeoPortal M-V 54 bzw. 57. Es handelt sich jedoch um verhältnismäßig kleine landwirtschaftliche Nutzfläche im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich. Aufgrund der Lage der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die überplant werden sollen, zwischen der bestehenden Bebauung, gestaltet sich die Bewirtschaftung bereits heute hinderlich. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen können daher hinsichtlich der Ackerwertzahlen problemlos aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden.

Mit dem Schreiben vom 12.10.2020 erklärt das Amt für Raumordnung und Landesplanung, dass die Planung der Entwicklungssatzung (8 Wohneinheiten) raumordnerisch mitgetragen werden kann.

Die Gemeinde Holdorf hat intensiv nach möglichen Flächen zur Entwicklung von Wohnbauland gesucht. Die Gründe für die Standortwahl hat die Gemeinde in ihrer Planungsanzeige vom 01.10.2020 dargelegt. Zudem fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg am 24.09.2020 statt.

In einer erneuten Planungsanzeige zum Bebauungsplan Nr. 3 vom 15.11.2021 erfragte die Gemeinde beim Amt für Raumordnung und Landesplanung die Vereinbarkeit der Errichtung von 12 Einfamilienhäusern mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Mit dem Schreiben vom 20.12.2021 bestätigte das Amt für Raumordnung und Landesplanung die Vereinbarkeit.

## 2. Planungskonzept

### 2.1 Ausgangssituation

Die Hinterstraße stellt sich als teilweise bebaute ländliche Wohngegend dar. Während der nördliche Bereich dem planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen ist, befindet sich der südliche Bereich im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Bestandserhebung (Ortsbegehungen und Sichtung der bestehenden Baugenehmigungen) ergab, dass es neben der Wohnnutzung auch Pferdehaltung und die nicht ausgeübte Genehmigung einer Kleingaststätte gibt. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) stünde im Konflikt mit der bestehenden Pferdehaltung, da diese in einem Allgemeinen Wohngebiet unzulässig ist. Das Ziel der Gemeinde ist es jedoch, die Pferdehaltung, wie sie sich in diesem Gebiet als verträglich mit der Wohnnutzung erwiesen hat, weiterhin zuzulassen. Daher erfolgt die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Ländliches Wohnen“ nach § 11 BauNVO.

Die Hinterstraße stellt sich als befestigter Straßenraum mit einer geringen Ausbaubreite dar. Im Fall von Begegnungsverkehr muss ein Verkehrsteilnehmer auf den unbefestigten Bereich ausweichen. Ein weiterer Ausbau der Hinterstraße ist nicht vorgesehen.



Blickrichtung Süden aufs Plangebiet, eig. Aufn.



Blickrichtung Norden aufs Plangebiet, eig. Aufn.

### 2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO „Ländliches Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO dient dem Wohnen sowie dem Wohnen mit Pferdehaltung. Zulässig sind die Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die Hobby Pferdehaltung. Eine Überschreitung der GRZ für Reit- und Longierplätze ist gemäß § 16 Abs. 6 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß von 0,8 zulässig.

Mit dem Urteil vom 22.12.2008 stellt das OVG Lüneburg (1 MN 194/08) fest, dass die Kombination von Wohnen und Pferdehaltung nur in einem Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden kann. Die Gemeinde möchte mit der

Baugebietsausweisung die bestehende Pferdehaltung planungsrechtlich sichern sowie diese auch zukünftig im Plangebiet ermöglichen.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,5 m. Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere Bestandshöhenlage der Hinterstraße im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

Die festgesetzte GRZ von 0,25 orientiert sich an der Bebauungsdichte im Bestand. Eine weitere bauliche Verdichtung soll verhindert werden.

In dem Sonstigen Sondergebiet SO ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Festsetzung eine für die ländliche Lage angemessenen Dichte zu sichern und die Vorgaben der Raumordnung, insgesamt maximal 12 neue Wohneinheiten zu schaffen, einzuhalten.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften wurden auf den aktuellen Bestand abgestimmt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen, Gas- und Ölbehälter können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen.

Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 35° und 50° zu errichten. Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens 1/2 der Trauflänge betragen. Die Dachformen von Nebenanlagen können abweichen. Als Dacheindeckungen sind für Hauptgebäude nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel und Betonpfannen sowie Gründächer zulässig. Unbeschichtetes Metall aus Kupfer, Zink und Blei ist auf jeglichen Dachflächen unzulässig.

Bei der Gestaltung der Außenwände ist ausschließlich die Verwendung von roten und rotbraunen Ziegeln, die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, weißen und weißbraunen Farbtönen oder Holz mit gebrochenen Weiß- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk sowie Fassadenbegrünungen.

In den festgesetzten Baugebieten sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen sichert Sichtbeziehungen an den Grundstückszufahrten und dient somit der Verkehrssicherheit.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig. Um eine Blendwirkung für die Umgebung auszuschließen ist eine Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Zur Gewährleistung einer insektenschonenden Beleuchtung sind auf öffentlichen und privaten Außenflächen ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 1 800 bis maximal 2 700 Kelvin zulässig.

Zur Wahrung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind Stellplätze von Müllbehältern mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung oder Rankgittern zu versehen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Abschließend wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

## 2.4 Verkehrserschließung und Nebenanlagen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Hinterstraße. Erforderliche Stellplätze sollen auf den Grundstücken errichtet werden, so dass die öffentlichen Verkehrsflächen von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden.

Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen ist unzulässig. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll ausgeschlossen werden.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellflächen für Müllbehälter im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der Hauptgebäudeflucht unzulässig. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden. In dem übrigen Bereich des Baugebietes sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 beträgt ca. 4,0 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet	35 280
Verkehrsfläche	4 590
<b>Plangebiet, Summe</b>	<b>39 870</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes erfolgt teilweise über die vorhandene Infrastruktur entlang der Hinterstraße. Ein weiterer Leitungsausbau erfolgt im Rahmen

der Erschließung des Plangebietes. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Anschlussplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

### **3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über den zuständigen Zweckverband Radegast. Die bestehende Trinkwasserleitung an der Hinterstraße ist nicht ausreichend dimensioniert für die zusätzlichen Grundstücke. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wird entlang der Hinterstraße eine neue Trinkwasserleitung errichtet.

Die Kosten zur Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse sind durch den Antragsteller (künftigen Bauherren) zu tragen. Die Trinkwasserversorgung wird durch Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses gesichert. Nicht benötigte Trinkwasserhausanschlüsse werden kostenpflichtig für den Erschließer zurückgebaut.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z. B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert beim Zweckverband Radegast zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Für das Plangebiet besteht für den Grundschatz ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Der Zweckverband Radegast betrachtet die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung DN 125 für erforderlich. Eine derartige Trinkwasserleitung kann die erforderliche Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stellen. Zusätzlich kann der nördlich an das Plangebiet angrenzende Teich als Löschwasserreservoir genutzt werden. Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist somit sichergestellt.

### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverbandes Radegast. Es befindet sich ein Schmutzwasserkanal (DN 200) entlang der Hinterstraße. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Gemeinde Holdorf hat zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit ein Gutachten durch die Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor, erstellen lassen. Aufgrund der festgestellten bindigen Böden ist eine Versickerung nur eingeschränkt möglich bzw. nicht möglich. Die Gemeinde hat sich daher dazu entschlossen, ein Entwässerungskonzept erstellen zu lassen.

Die Gemeinde Holdorf hat ein Entwässerungskonzept (Februar 2023) durch das Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, erarbeiten lassen. Das Entwässerungskonzept kommt zu folgenden Ergebnissen:

*„Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der anstehenden Böden und des Grundwassers nur bedingt möglich. Folgendes Entwässerungskonzept wird empfohlen:*

*Das Nutzen des vorhandenen Teiches als Versickerungs- und Verdunstungsbecken für das B-Plangebiet wird empfohlen. Das anfallende Regenwasser kann gemäß ATV-DVWK Merkblatt M 153 komplett ohne Rückhaltemaßnahmen in den Teich abgeleitet werden. Im Teich ergibt sich dadurch im Bemessungsfall eine Erhöhung des Wasserstandes um 0,29 m bei einem vorhandenen Freibord von 2,10 m.“*

Der zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes erforderliche Regenwasserkanal soll im Rahmen der Erschließungsplanung entlang der Hinterstraße errichtet werden. Die Gemeinde setzt ausgehend von den Ergebnissen des Entwässerungskonzeptes folgendes fest:

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in die Regenwasserleitung an der Hinterstraße einzuleiten.

### **3.3 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Erdgas und Telekommunikation wird durch örtliche Versorgungsunternehmen sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.

### **3.4 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde ein Bodengutachten (Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor, 10.02.2022) in Auftrag gegeben. Es fand ein Nachweis zur Umweltverträglichkeit des Bodens nach TR LAGA statt. Lediglich der Analysewert Nickel war erhöht. Es wird der Zuordnungswert Z1 erreicht. Zu entsorgende Böden liegen bei Zuordnungswerten > Z2 vor.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

#### **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde und teilweise in privatem Eigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten werden zwischen den Eigentümern aufgeteilt. Die Gemeinde beabsichtigt, durch die Veräußerung der auf Gemeindeland befindlichen Baugrundstücke die Planungskosten zu refinanzieren.

#### **5. Umweltbelange**

##### **5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB**

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen. Es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Nach § 13b BauGB können Bebauungspläne auch unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche (GRZ) i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO darf dabei 10 000 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Für das Sonstige Sondergebiet mit einer GRZ von 0,25 ergeben sich 8 820 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche, so dass die Höchstgrenze von 10 000 m<sup>2</sup> unterschritten wird. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hinterstraße im Ortsteil Holdorf“ befindet sich im Süden der Ortslage Holdorf, südlich der Meetzener Straße, umgeben von Ackerfläche. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 129, 130, 131, 132, 133, 134, 145, 146, 147, 304, 138 (teilw.) und 95 (teilw.) der Flur 2 in der Gemarkung Holdorf. Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 3 besteht im Wesentlichen aus der planungsrechtlichen Sicherung und Erweiterung dieses Ortsteiles der Ortslage Holdorf.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 „Hinterstraße im Ortsteil Holdorf“ wird ein bestehender Teil der Ortslage planungsrechtlich gesichert. Außerdem wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung der Ortslage geschaffen.

## 5.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

### *Schutzgebiete*

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- GGB DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (Östlich des Plangebietes in ca. 570 m Entfernung)
- NSG 308 „Radegasttal“ (Östlich des Plangebietes in ca. 570 m Entfernung)
- LSG 013 „Radegasttal“ (Östlich des Plangebietes in ca. 570 m Entfernung)

Aufgrund der Lage des Plangebietes und seiner Entfernung zu den Schutzgebieten werden erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen. Zwischen dem Plangebiet und dem GGB befindet sich die Bundesstraße 104 sowie Ackerflächen und Wohnbebauung. Dementsprechend liegt eine anthropogene Vorbelastung für die Schutzgebiete vor, die durch die vorliegende Planung nicht verstärkt wird.

### *Schutzobjekte*

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich die acht folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope:

- NWM15174 – Naturnahes Feldgehölz (Kartierungsjahr 1996), nordöstlich des Plangebietes in ca. 30 m Entfernung
- NWM15172 - Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), nordöstlich des Plangebietes direkt angrenzend
- NWM15168 - Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), östlich des Plangebietes in ca. 65 m Entfernung
- NWM15171 - Naturnahes Feldgehölz (Kartierungsjahr 1996), östlich des Plangebietes in ca. 115 m Entfernung
- NWM15169 - Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), östlich des Plangebietes in ca. 128 m Entfernung
- NWM15043 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996), westlich des Plangebietes in ca. 172 m Entfernung
- NWM15066 - Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), nordwestlich des Plangebietes in ca. 195 m Entfernung
- NWM15173 - Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), nördlich des Plangebietes in ca. 63 m Entfernung

Durch den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Holdorf findet eine Ergänzung der bereits bestehenden Wohnbebauung statt. Durch diese erfolgt kein Heranrücken an gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Die gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope befinden sich in naher Umgebung bestehender Wohnbebauung und sind somit bereits anthropogen beeinflusst. Aufgrund der Vorbelastungen durch die vorhandene Wohnbebauung wird von keiner Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope durch den Bebauungsplan Nr. 3 ausgegangen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in das stehende Kleingewässer (NWM15172), welches sich nordöstlich des Geltungsbereiches befindet. Die Berechnung der Wassermenge, welche durch die Entwässerung des Plangebietes anfällt, betrachtet das worst-case Szenario der höchstmöglichen Entwässerung in das Kleingewässer. Diese Berechnung der Entwässerung erfolgt auf der Grundlage des DWA-Regelwerkes (Merkblätter 102; 138; 153). Gemäß DWA-M 153 wird die Einleitung von Regenwasser in Gewässer, dessen Oberfläche größer als 20 % der versiegelten Fläche von der aus eingeleitet wird, als unproblematisch betrachtet. Es ist ein Freibordmaß von 20 cm bis 100 cm je nach Gewässer einzuhalten. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist als gering verschmutzt einzustufen. Bei einem 10-jährigen Bemessungsregen erhöht sich der Wasserstand zeitweise um 29 cm. Der Freibord des Teiches beträgt 210 cm.

Da es sich bei der Ufervegetation um solche handelt, die an feuchte bis nasse Bedingungen angepasst ist, können hier erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Bezüglich einer möglichen Veränderung der Wasserqualität des Gewässers ist unter Bezugnahme auf die Vorgaben der DWA-Regelwerke festzustellen, dass mit Einhaltung der Vorgaben erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.<sup>1</sup>

Aus den genannten Gründen kommt es durch die Entwässerung des Plangebietes nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des stehenden Kleingewässers, nordöstlich des Geltungsbereiches.

#### *Gesetzlich geschützter Baumbestand*

Innerhalb des Plangebietes befindet sich fünf gesetzlich geschützter Bäume.

### **5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung**

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumanprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von

---

<sup>1</sup> Es wird an dieser Stelle auf das interdisziplinäre Zustandekommen der DWA-Regelwerke hingewiesen. Die Regelwerke berücksichtigen folglich auch die ökologischen Aspekte eines Gewässers.

artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

### Potentialabschätzung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Hinterstraße im Ortsteil Holdorf“ beabsichtigt die planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung der Ortslage Holdorf im südlichen Teil auf den Flurstücken 129, 130, 131, 132, 133, 134, 145, 146, 147, 304, 138 (teilw.) und 95 (teilw.) der Flur 2 in der Gemarkung Holdorf. Der Geltungsbereich besteht aus bereits vorhandener Wohnbebauung mit Hausgärten sowie aus landwirtschaftlichen Nutzflächen. Bei einer Erstbegehung des Plangebietes stellten sich die Hausgärten zum großen Teil als Zierrasenflächen mit Baumbestand dar, oft sind sie mindestens zu einer Seite durch eine Hecke abgeschirmt. Es ist davon auszugehen, dass neu angelegte Hausgärten eine ähnliche Gestaltung erfahren. Das Plangebiet grenzt an intensiv genutzte Ackerflächen und bestehende Wohnbebauung an.

### *Brutvögel*

Das Plangebiet ist bereits anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind potentiell Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

In Verbindung mit der Planung werden keine Gehölze oder Gebäude beseitigt.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

### Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

#### *1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG*

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z. B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 BNatSchG verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

## 2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitat-ausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

## 3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölz- und Gebäudebrütern.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

### *Rastvögel*

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich kein Europäisches Vogelschutzgebiet. Das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2132-303 „Stepenitz, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ besitzt keine Relevanz für Rastvögel.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### *Säugetiere (ohne Fledermäuse)*

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### *Säugetiere/Fledermäuse*

Das Plangebiet stellt überwiegend bereits bestehende Wohnbebauung mit Hausgärten sowie landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Der Geltungsbereich weist potentielle Habitatbestandteile auf (z. B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) der Art Fledermäuse auf. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

## **Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

### 1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Das Plangebiet weist Gebäude und Bäume mit potentiell geeigneten Habitatstrukturen für die Art Fledermäuse auf. Diese möglichen Habitate bleiben durch den vorliegenden Bebauungsplan erhalten und unverändert. Zudem ist das Plangebiet ein mögliches Jagdrevier für die Art Fledermäuse. Das Jagdrevier wird durch die Erweiterung der Ortslage innerhalb des Geltungsbereiches geringfügig verändert, bleibt allerdings weiterhin als potentielles Jagdrevier erhalten.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

### 2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es werden Maßnahmen zur Bauzeitenregelung getroffen. Somit wird nicht mit einer Nutzung der Fläche durch Fledermäuse während der Bauphase gerechnet.

Die Habitatausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Aufgrund der aufgeführten Argumentation treten keine erheblichen Störungen der lokalen Population aus Sicht des Planverfassers auf.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

### 3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Sommer- und Winterquartiers oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung.

Durch die planungsrechtliche Sicherung bleiben die potentiellen Fledermausquartiere in ihrer jetzigen Ausprägung erhalten. Aus diesem Grund ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen.

### Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Es handelt sich überwiegend um bereits bestehende Wohnbebauung mit Hausgärten sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Der Geltungsbereich bietet keine geeigneten Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Das Plangebiet ist geprägt durch bereits bestehende Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen. Diese Nutzflächen stellen sich als intensiv genutzte Ackerfläche und intensiv genutztes Grünland (z.B. Pferdekoppeln) dar. Aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung und fehlenden Versteckmöglichkeiten ist der Geltungsbereich als Habitat für die Zauneidechse ungeeignet.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

### Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein potentielles Laichgewässer, in einem bestehenden Hausgarten. Dieses bleibt im Rahmen der Planung in seinem jetzigen Zustand erhalten. Aus diesem Grund ist das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

### Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt. Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel- Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

### Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden.

#### **5.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise**

Unter Berücksichtigungen der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise in Bebauungsplan Nr. 3 aufgenommen:

Festsetzungen:

*Heckenpflanzungen, die als Einfriedungen der privaten Baugrundstücke zur Abgrenzung zu den Ackerflächen dienen, sind ausschließlich als Hecke aus heimischen Arten zulässig. Zypressengewächse (z. B. Thuja) sind unzulässig.*

*Innerhalb der Wohngrundstücke ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Wohnnutzung je Grundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- (mind. Stammumfang 16/18 cm) oder Obstbaum (mind. Stammumfang 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

Mit den zuvor genannten Festsetzungen soll die Vielfalt heimischer Arten i. S. d. Klima- und Naturschutzes gefördert werden.

*Die Freiflächen auf den Baugrundstücken, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 20 m<sup>2</sup>, ist die Gestaltung durch Kies-flächen zulässig.*

Sogenannte Schottergärten zeichnen sich durch Artenarmut aus und sind damit i. S. d. Klima- und Naturschutzes zu vermeiden.

*Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.*

*Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.*

Hinweise:

*Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Abrissarbeiten von Gebäuden dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen/Gebäude keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.*

*Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Jegliche Beeinträchtigungen im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) gesetzlich geschützter Bäume sind unzulässig. Es ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.*

## **6. Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Gemeinde Holdorf hat sich mit den auf das Plangebiet einwirkenden und den von dem Plangebiet ausgehenden Immissionsquellen auseinandergesetzt.

Von Beeinträchtigungen durch Immissionen aufgrund von Verkehrsaufkommen ist nicht auszugehen, da sich keine Hauptverkehrswege im direkten Umfeld des Plangebietes befinden. Von einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Planung wird nicht ausgegangen.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen kann es zu Beeinträchtigungen durch Emissionen kommen (Lärm, Staub, Geruch). Diese sind jedoch im ländlichen Raum durchaus typisch und treten, saisonal bedingt, nur in Jahresspitzen auf.

Da der Bereich durch private Pferdehaltung geprägt ist, wurde im Vorfeld geprüft, ob sich daraus in Bezug auf die mit der Pferdehaltung verbundenen Geruchsemissionen Konflikte ergeben könnten. Mittels einer Immissionsprognose wurde die Vereinbarkeit von vorhandener Pferdehaltung und zusätzlicher Wohnbebauung untersucht. Die Gemeinde hat das entsprechende Fachgutachten in Auftrag gegeben. Das Fachgutachten der EC Umweltgutachter und Sachverständige PartG mbB, Plau am See, 18.11.2021 kommt zu den im Folgenden dargestellten Ergebnissen.

Da die genaue Zahl der gehaltenen Pferde nicht bekannt ist, wurden konservativ auf allen vorhandenen Wohngrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend jeweils 3 Großpferde in ganzjähriger Stallhaltung, ohne Festmistlagerung vor Ort, angenommen.

Fazit ist, dass der für ein reines Wohngebiet zulässige Immissionswert von 10 %/a Geruchsstundenhäufigkeit bzw. 0,10 Wahrnehmungshäufigkeit deutlich unterschritten wird und somit die Vereinbarkeit von Wohnen mit Pferdehaltung durchaus gegeben wäre, selbst wenn die angenommen Emissionsquellen sich in der Örtlichkeit noch verschieben würden. Auf den bisher unbebauten Grundstücken werden max. 4,8 %/a Geruchsstundenhäufigkeiten prognostiziert.

## **7. Durchführungsrelevante Hinweise**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen,

Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Holdorf, den

Die Bürgermeisterin