Bauleitplanung
des
Amtes Recknitz - Trebeltal

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.7
der Gemeinde Lindholz,

für den Bereich „Gewerbegebiet Böhlendorf
im Drei-Städte-Eck ‚Bad Sülze - Tribsees - Gnoien'",
Ortsteil Böhlendorf

Auftraggeber: **Gemeinde Lindholz über Amt Recknitz-Trebeltal**
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: **27. Oktober 2020**

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	3
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	3
2.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	3
2.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	4
2.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009	5
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.6	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	5
3.	Baugebiet	6
4.	Lage und Größe des Plangebietes	6
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	7
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	7
7.	Planungsziele	8
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	8
8.1	Gestaltung des Baugebietes	8
8.2	Art der baulichen Nutzung	8
8.3	Maß der baulichen Nutzung	9
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	10
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	10
8.6	Verkehrserschließung	10
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	14
10.6	Fernmeldeeinrichtung	15
10.7	Kommunikation	16
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	16
10.9	Abwasserbeseitigung	16
10.10	Abfallbeseitigung	17
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	17
12.	Altlasten	18
13.	Naturschutz	18
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	18
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	18
14.	Immissionsschutz	20
15.	Kataster- und Vermessungswesen	20
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	21
17.	Kostenschätzung	21
18.	Umweltbericht zum Bebauungsplanes Nr.7, für den Bereich „Gewerbegebiet Böhlendorf", Ortsteil Böhlendorf	22

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I Seite 1728), 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 das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V Seite 682) 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 13. Dezember 2018 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein „Lage- und Höhenplan" vom 31. Januar 2019 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

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 bestimmbaren, 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.7 der Gemeinde Lindholz, für den Bereich „Gewerbegebiet Böhlendorf im Drei-Städte-Eck ‚Bad Sülze - Tribsees - Gnoien'", 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 Land 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 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 Tourismusentwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3(6) sollen die Tourismusentwicklungsräume 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 Böhlendorf 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.7 für den Bereich „Gewerbegebiet Böhlendorf im Drei-Städte-Eck ‚Bad Sülze - Tribsees - Gnoien'", Ortsteil Böhlendorf. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche 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 2
  Flurstück: 18/3 tlws., 26/2 tlws., 26/8 tlws.

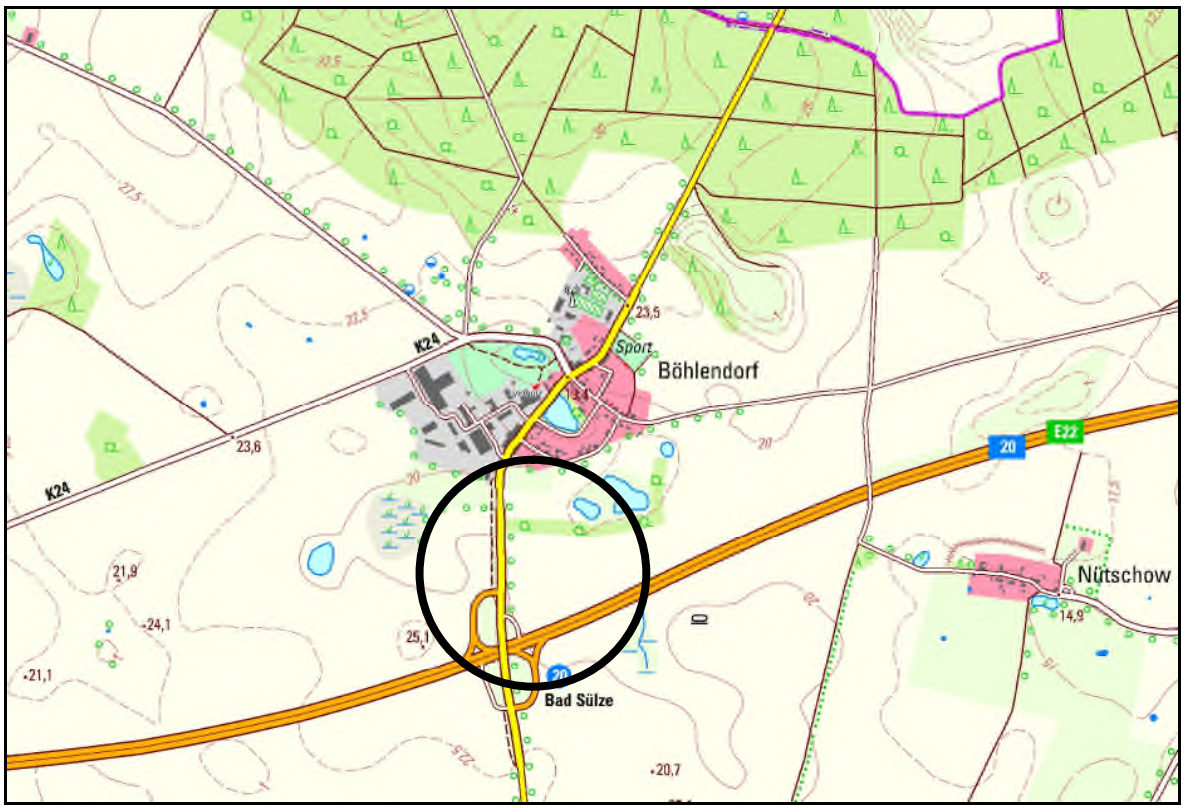
4. Lage und Größe des Plangebietes

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

- im Norden durch die Feldhecke auf dem Flurstück 18/2 der Flur 2
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch die Bundesautobahn A20
- im Westen durch die Landesstraße L23

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. 26.200,0 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 am Geltungsbereich nördlich 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 20,40 m über NHN (Normalhöhennull) im nordwestlichen Bereich bis auf etwa 19,00 m über NHN an der südöstlichen Plangebietsgrenze ab.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.7 liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Böhlendorf der Gemeinde Lindholz und wird im Norden durch die Feldhecke auf dem Flurstück 18/2 der Flur 2, im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden durch die Bundesautobahn A20 sowie im Westen durch die Landesstraße L23 umgeben.

Das Plangebiet wird in seiner Gesamtheit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind nicht vorhanden. Zudem ist dieser Bereich ohne jegliche Gehölzstruktur. Entsprechend stellt sich hier der Geltungsbereich mit einem geringen ökologischen Wert dar.

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, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Absatz 6 Nr.1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 51 WHG.

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

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Gemeinde Lindholz folgend, soll mit dem Bebauungsplan Nr.7 ein Gewerbegebiet entstehen. Durch die geplanten Bebauungen wird ein baulicher Anschluss zwischen der Ortslage Böhlendorf und der südlich verlaufenden Bundesautobahn A20 geschaffen.

Dabei ist grundsätzlich der Eingriff in die Natur auf das Notwendigste zu minimieren.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von gewerblich genutzten Bebauungen, wie eine Tankstelle, eine Systemgastronomie oder auch ein Discounter, die zum einen den Nutzern der Bundesautobahn und zum anderen den angrenzenden Gemeinden dienen sollen.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die angrenzende Landestraße L23. Mit der Planstraße A ist der Bau einer weiterführenden Erschließungsstraße geplant. Die Planstraße im Plangebiet ist mit einer minimalen Ausbaubreite von 7,50 m (hier Begegnungsfall LKW / LKW) vorgesehen, um möglichst wenig Boden zu versiegeln.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes

Zur Aufwertung des Gebietes am südlichen Rand des Ortsteiles Böhlendorf sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung außerhalb der Ortslage gewerbliche Bauten errichtet werden.

Planungsziel der Gemeinde Lindholz ist eine Besetzung der Bebauungsplanfläche mit Gebäuden, die der einer Gewerbefläche entsprechen aber dennoch sich der Landschaft unterordnen.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Siedlungsbild sowie eine hochwertige Gestaltung baulicher Anlagen zu gewährleisten, 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 ausschließlich Flach-, Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° in den drei Baufeldern festgesetzt. Die Dacheindeckung kann ausschließlich mit Dachbahnen oder Dachplatten in den Farbtönen hellgrau bis anthrazit erfolgen.

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 Gewerbegebiet ausgewiesen. Damit sind im Geltungsbereich nach § 8 Absatz 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und

öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

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 eines Gewerbegebietes entspricht.
Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für alle Nutzungsgebiete (Baufelder) einheitliche Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich orientieren sich an vergleichbaren Planungen.

Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird im Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein Gewerbegebiet erreicht.
Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO ist damit nicht mehr möglich.

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

Neu zu errichtende Gebäude im Plangebiet dürfen eine maximale Trauf- und Firsthöhe nicht überschreiten. Die Festsetzungen der Höhen verfolgen das Ziel, innerhalb der Baugebiete möglichst einheitliche First- bzw. Trauflinien zu schaffen und so ein zusammenhängendes Siedlungsbild zu erhalten.
Für die mehrgeschossigen Gebäude im Gewerbegebiet wird im Baufeld 1 die maximale Traufhöhe mit 11,00 m und die Firsthöhe mit 12,00 m sowie im Baufeld 2 von 8,00 m und 9,00 m festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bzw. die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen beziehen sich auf die Höhe der Planstraßen am zugewandten Fahrbahnrand auf Höhe der Mitte, der der Straße zugewandten Fassade des jeweiligen Gebäudes. Bei Eckgrundstücken ist die jeweils höhere Straße in Ansatz zu bringen.

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 entlang der Erschließungsstraße (Planstraße A) mehrgeschossige Gewerbebauten entstehen. Zulässig ist im gesamten Plangebiet die offene Bauweise. Mit dieser Festsetzung wird die gewollte Gebäudestruktur im Geltungsbereich umgesetzt.
In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchsten 50,0 m Länge zulässig. Das entspricht auch dem Planungsziel der Gemeinde Lindholz. Die Festsetzung der längeren Baufelder dient der späteren Parzellierung des Grundstückes, um nicht im Vorfeld konkrete überbaubare Grundstücksflächen schaffen zu müssen.

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 straßennahen Bereiche von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um die Gleichmäßigkeit innerhalb des Plangebietes nicht zu stören.

Einfriedung

Im Teil B „Textliche Festsetzungen" wurde die Höhe der Einfriedungen zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit maximal 2,00 m festgelegt. Die Begrenzung beugt einer möglichen überhöhten Einfriedungsabsicht von einzelnen Gewerbebetrieben vor. Es wird zudem davon ausgegangen, dass lediglich Lager- oder Sicherheitsbereiche zum Schutz der Allgemeinheit abgegrenzt werden.

8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m²	%
Baugebietsfläche insgesamt	26.200,0	100,00
Grundstücksfläche G, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,8	12.250,0 9.800,0	46,76 (37,41)
Private Grün- und Gartenflächen	2.450,0	(9,35)
Öffentliche Verkehrsfläche, einschl. Bankett	2.900,0	11,07
Fläche mit Geh- und Fahrrecht	850,0	3,24
Öffentliche Parkplatz (Rastplatz), einschl. Bankett	4.900,0	18,70
Private Grünfläche - Naturhecke	1.000,0	3,82
Private Grünfläche	4.300,0	16,41

8.5 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind zweckentsprechend infrastrukturelle Einrichtungen vorgesehen. Diese sollen ergänzend zu den vorhandenen Einrichtungen in der Stadt Bad Sülze unter anderem zur Versorgung des Ortsteiles Böhlendorf dienen. Weiterhin dient das Gebiet mit seiner direkten Lage an der Bundesautobahn A20 dem überörtlichen Verkehr.

Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehres befindet sich in Böhlendorf an der Landesstraße L23, hier „Dorfstraße", nördlich des Plangebietes.

8.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt mit der nordwestlichen Plangebietsgrenze direkt an der Landesstraße L23. Von dort erfolgt die Hauptanbindung im Plangebiet über die Planstraße A. Gemäß dem Regelprofil Schnitt A - A ist die Straße mit einer Breite von 13,00 m auszubilden, davon sind 7,50 m als Straßenbereich befestigt. Damit ist die Planstraße A für den Begegnungsfall LKW / LKW ausgebaut.
Es wird darauf hingewiesen, dass der verwendete Straßenquerschnitt in der Planzeichnung nur einen hinweisenden Charakter hat. Die konkrete Planung der Verkehrserschließung erfolgt erst in der Erschließungsplanung.

Im südlichen Bereich wird die Planstraße A im Bereich der angrenzenden Parkplatzfläche so ausgebildet, dass aus verkehrstechnischer Sicht ein Ring geschaffen wird. Somit muss kein zusätzlicher Wendekreis bzw. Wendehammer für LKW nach EAE 85/95 ausgewiesen werden.

Die Planstraße A ist als Straßenfläche sowie einem begleitenden Rad- und Gehweg vorgesehen, der von der Straße mittels eines Grünstreifens getrennt ist.

Für die Deckschicht der Planstraße A ist Asphalt, für den Rad- und Gehweg Betonpflaster vorgesehen.

Die Planstraße A wird für das zulässige Gesamtgewicht (26 t) eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein und eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).

Ein Befahren der öffentlichen Straße des Plangebietes mit Müllfahrzeugen ist 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 gewerblichen Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an Sammelplätzen an der Planstraße A zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf der Planstraße A gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Gemäß § 9 Absatz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen bis zu einer Entfernung von 40,0 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) Hochbauten an Bundesautobahnen nicht errichtet werden (Anbauverbotszone). Bis zu einer Entfernung von 100,0 m längs der Bundesautobahn bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbauverwaltung (Anbaubeschränkungszone, § 9 Absatz 2 Nr.1 FStrG). Zu den unter das Anbauverbot und -beschränkung fallenden Anlagen zählen z.B. auch Werbeanlagen, Zäune, Versorgungsleitungen und deren Zubehör, Zuwegungen, Blendschutz, Baustelleneinrichtungen (wie Stellflächen, Wege, Lagerflächen) und Wartungswege.
Die Anbauverbote und -beschränkungen gelten auch an und gegenüber den Auf- und Abfahrten der Bundesautobahn (Verbindungsarme). Anlagen der Außenwerbung mit Wirkung auf die Verkehrsteilnehmer der Bundesautobahn A20 sind unzulässig (§ 9 FStrG und § 33 StVO).

Um zu prüfen, ob die Leistungsfähigkeit der Anschlussstelle Bad Sülze durch das geplante Vorhaben auch weiterhin gegeben ist, wurde durch die Gemeinde Lindholz eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Das vorliegende Verkehrsgutachten mit Datum Juni 2020 wird den zuständigen Behörden zur Prüfung vorgelegt.

Im Ergebnis ist die in der Planzeichnung dargestellte Variante eine leistungsfähige und umsetzbare Lösung zur Erschließung des geplanten Gewerbegebietes. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Landesstraße L23 und dem zu Folge der Abstufung von EKL 2 auf EKL 3 ist der relativ dichte Knotenpunktabstand zu den Auf- und Abfahrten der Bundesautobahn kein Ausschlusskriterium für diese Variante.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindholz für die Ortslage Böhlendorf sind die ausgewiesenen Flächen Teil einer Gewerbefläche. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes südlich der Ortslage Böhlendorf ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die angrenzende Bebauung im Norden entspricht der Eigenart partiell einer gewerblichen Nutzung sowie vor allem 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.

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. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung" noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung". 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 nach dem Anschluss des Plangebietes an das zentrale Abwassersystem des Abwasserzweckverbandes „Marlow - Bad Sülze" gegeben und gewährleistet.
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.

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

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

Erdaufschlüsse für eine Erdwärmenutzung oder Brunnen sind gemäß § 49 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen anzuzeigen. Selbiges trifft für Grundwasserabsenkungen oder Wasserhaltungsmaßnahmen im Zuge von Gründungsarbeiten zu, da dies eine Gewässerbenutzung darstellt.

Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches grenzt an eine zur Bundesautobahn A20 gehörende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmenfläche, die in ihrer Funktion nicht

beeinträchtigt werden darf (Flurstück 18/2, Flur 2, Gemarkung Böhlendorf). Auswirkungen auf diese Fläche wird durch das geplante Vorhaben nicht gesehen. Im Zuge der Erstellung der vorliegenden Grünordnungsplanung wurde dieser Sachverhalt untersucht. Weiterhin werden in den Gutachten Aussagen zu der Amphibienmauer vorgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Gewerbegebiet nur Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Geschossfläche von 1.200,0 m² zulässig sind. Nach der Rechtsprechung entspricht dieses einer Verkaufsfläche von maximal 800,0 m². Bei Überschreitung dieser maximalen Verkaufsfläche wäre die Festsetzung eines Sondergebietes „Einzelhandel" notwendig.

Ca. 400,0 m nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich in der Ortschaft Böhlendorf das Baudenkmal „Gutsanlage (Gutshaus, Park, Scheunen)". Es wird hiermit auf den sogenannten Umgebungsschutz gemäß § 7 Absatz 1 Satz 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) verwiesen, nachdem Maßnahmen in der Umgebung eines Denkmals einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen, wenn die Substanz oder/ und das Erscheinungsbild des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Im weiteren Planverfahren wird dies durch die zuständige Behörde des Landkreises Vorpommern - Rügen geprüft.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.DIS Netz GmbH gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.DIS Netz GmbH, 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.DIS Netz GmbH zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die E.DIS Netz GmbH zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.
Weitere Anlagen der E.DIS Netz GmbH 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.DIS Netz GmbH 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.DIS Netz GmbH, 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.DIS Netz GmbH 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.DIS Netz GmbH 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.DIS Netz GmbH"
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH"

10.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Gemeinde Lindholz gesichert. Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes wird die Straßenbeleuchtung entsprechend den Erfordernissen neu angelegt.

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 Landesstraße L23 her erfolgen. Innerhalb der neuen Straße wird ein System zur Wasserversorgung aufgebaut.

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 geplante Wasserleitungsnetz der Gemeinde Lindholz muss in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen, erhalten.

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 der des Bebauungsplanes Nr.7 für den Bereich „Gewerbegebiet Böhlendorf im Drei-Städte-Eck ‚Bad Sülze - Tribsees - Gnoien'", 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 ist gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations - Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T - Com eine Grundstückseigentümererklärung (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.

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

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und des unbelasteten Regenwassers der Grundstücke erfolgt über einen Regenwassersammler.

10.9 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen bzw. gewerblichen Abwässer wird 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.

In der Gemeinde Lindholz wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern - Rügen (Abfallsatzung - AbfS) vom 09. Oktober 2017 in der Fassung der 2. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2019 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Am Entsorgungstag können außerhalb des Lichtraumes der Planstraße A die Mülltonnen abgestellt werden.
Nach Vereinbarung mit dem Entsorgungsbetrieb kann bei Bedarf Sperrmüll ebenfalls außerhalb des Lichtraumes der Planstraße zur Abholung deponiert werden.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich in der Ortslage Böhlendorf.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z.B. bei Absetzkippern. Zum § 16 Nr.1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung" weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden."

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 § 1a BauGB ist in einem Bauleitverfahren zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein nachhaltiger Eingriff in die Natur und in die Landschaft vorgenommen wird. Der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Lindholz hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB). Deshalb ist es erforderlich, dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Flächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, soweit wie möglich minimiert werden. Für Beeinträchtigungen, die unvermeidbar sind, müssen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Zuge des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr.7 der Gemeinde Lindholz, für den Bereich „Gewerbegebiet Böhlendorf im Drei-Städte-Eck ‚Bad Sülze - Tribsees - Gnoien'", Ortsteil Böhlendorf wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Unter Punkt 18 „Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.7" dieser Begründung werden umweltrelevante Aspekte dieser Planung analysiert.

Durch die beabsichtigte Überplanung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die maximal mögliche Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,8. Ein entsprechender Ausgleich gemäß der Umweltprüfung wird im Teil B der Satzung festgesetzt.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung behandelt.

Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist im gesamten Plangebiet zu unterlassen.

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

Da durch eine 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.7 werden keine Biotope gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Das Plangebiet wird vollständig intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet, ist gänzlich unbebaut sowie ohne jegliche Gehölzstruktur, abgesehen von den Bäumen direkt an der Landesstraße L23.

Um die artenschutzfachlichen Belange vertiefend darzustellen, wurde durch die Gemeinde Lindholz eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben. Der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) mit Datum 25. Oktober 2020 wird dem Fachgebiet Naturschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Im Untersuchungsgebiet konnten in den Jahren 2019 und 2020 keine Brutvogelarten mit Revierbindung im Plangeltungsbereich nachgewiesen werden. Im Jahr 2019 war der Plangeltungsbereich als Rapsacker genutzt, im Jahr 2020 war die gesamte Ackerfläche Kartoffelacker.
Die festgestellten Arten haben ihre Brutreviere bzw. ihre Revierzentren aufgrund der überwiegenden Bindung an Gehölze und Saumstrukturen außerhalb des Plangeltungsbereiches. Eine Betroffenheit ist aufgrund der geringen Störungsempfindlichkeit bezüglich Baumaßnahmen und der Vorbelastung auszuschließen.
Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es nicht zur Inanspruchnahme von Habitatbestandteilen von Brutvogelarten. Somit sind keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Brutvogelarten zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit. Bezüglich des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG (Tötung) ist die Regelung der Bauzeiten nicht erforderlich.

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Es wurden bei den Untersuchungen im Plangeltungsbereich keine Amphibien festgestellt. Entsprechend ist eine Bedeutung des Gebietes als Migrationskorridor, Nahrungshabitat bzw. Winterquartier für Amphibien auszuschließen. Die an der Bundesautobahn vorhandenen stationären Amphibienleiteinrichtungen sind ungepflegt und nicht funktionsfähig. Eine Wanderung aus / in Richtung Süden ist nicht möglich. Ebenfalls ist eine Wanderung aus / in Richtung Westen durch den hohen Fahrzeugverkehr und die steilen Böschungen nicht möglich.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht.

Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand bei Umsetzung eventuell vorhandener Amphibien und bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der Vorsorgemaßnahmen nicht besteht.

14. Immissionsschutz

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung keine schützenwerten Bebauungen geplant sind bzw. bedeutende Schallemissionsherde nicht erkennbar sind.

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	Straßenbau 7300,0m² x 55,00 €		401.500,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 250,0 m x 45,00 €		11.250,00 €
03	Regenentwässerung 250,0 m x 65,00 €		16.250,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 250,0 m x 65,00 €		16.250,00 €
05	Straßenbeleuchtung pauschal		20.000,00 €
06	Grünanlagen pauschal		30.000,00 €
07	Kompensationsmaßnahme pauschal		50.000,00 €
08	Nebenkosten		40.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	=	585.250,00 €
	+ 19 % MwSt.	=	111.197,50 €
	Gesamtsumme (brutto)	=	696.447,50 €

18. Umweltbericht zum Bebauungsplanes Nr.7, für den Bereich „Gewerbegebiet Böhlendorf im Drei-Städte-Eck ‚Bad Sülze - Tribsees - Gnoien'", Ortsteil Böhlendorf

18.0 Inhaltsverzeichnis

18.1	Einleitung	23
18.2	Planerische und rechtliche Vorgaben	23
18.3	Scoping - Verfahren	24
	Tabelle 1: Scoping	24
18.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
18.4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	25
18.4.1.1	Schutzgut Mensch	25
18.4.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	25
18.4.1.3	Schutzgüter Luft und Klima	26
18.4.1.4	Schutzgut Landschaft	26
18.4.1.5	Schutzgut Boden	26
18.4.1.6	Schutzgut Wasser	27
18.4.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28
18.4.2	Wechselwirkungen	28
18.4.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
18.4.4	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	28
18.4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	28
18.4.5.1	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	29
18.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
18.6	Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring"	29
18.7	Zusätzliche Angaben	29
18.7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	29
18.7.2	Zusammenfassung	30

18.1 Einleitung

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von gewerblich genutzten Bebauungen, wie eine Tankstelle, eine Systemgastronomie oder auch ein Discounter, die zum einen den Nutzern der Bundesautobahn und zum anderen den angrenzenden Gemeinden dienen sollen.

Landschaftsprägende Elemente gibt es im Geltungsbereich der Satzung 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.

Gleichzeitig ist zu prüfen, ob indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur und sonstige Schutzgüter) zu erwarten sind.

Durch die Überplanung von aufgelockerten bebauten Flächen innerhalb einer Ortslage wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Absatz 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."

Die Erstellung einer „Schalltechnischen Untersuchung" wird nicht in Betracht gezogen, da Schallemissionsherde, die sich störend in Anbetracht der direkten Lage des Geltungsbereiches an der Bundesautobahn A20 auswirken können nicht erkennbar sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

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, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr.1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

18.2 Planerische und rechtliche Vorgaben

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bauleitplanentwurf eine Begründung und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Er soll nach der Anlage 1 zum BauGB auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes ermitteln und bewerten.
Grundlagen des vorliegenden Umweltberichtes sind die Bestandsaufnahme und die daraus resultierende grünordnerische Bewertung. Es soll geprüft werden, inwieweit zusätzliche oder erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB durch den geplanten Bebauungsplan zur Wirkung kommen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB auf die entsprechenden Fachgesetze und Fachpläne, die das Gebiet berühren, abzustimmen.

Den gesetzlichen Rahmen für die Bewertung der zu untersuchenden Schutzgüter bilden das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz des Landes

Mecklenburg-Vorpommern. In den beabsichtigten Planungen finden unmittelbar die entsprechenden Regelungen und Belange des Naturschutzes Berücksichtigung.

18.3 Scoping - Verfahren

Das Scoping ist ein Verfahren im Rahmen der Bauleitplanung, das durch die EU-Richtlinie 97/11/EG in das deutsche Recht eingeführt worden ist. Im Scoping sollen Gegenstand, Umfang, Methoden und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB und ihre Wechselwirkung, nach gegenwärtigem Wissensstand und verfügbaren Daten untersucht werden.

Tabelle 1: Scoping

Schutzgut	Inhalt	Quellen
Mensch - Gesundheit / Lärmimmission - Erholungseignung	- Lärm - Überlagerungseffekte - Wege und Infrastruktur	Flächennutzungsplan, Schallschutzgutachten
Tiere und Pflanzen - Biodiversität (biologische Vielfalt)	- Arten - Biotoptypen	Landschaftsplan, Kartierung zum Grünordnungsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Biotoptypkartierung
Luft und Klima	- Emissionen - Frischluftzufuhr - Kaltluftentstehung	Landschaftsplan, Flächennutzungsplan
Landschaft	- Landschaftsbild	Örtliche Bestandsaufnahme
Boden	- Bodenaufbau und Bodeneigenschaften - Versiegelung - Altlasten	Landschaftsplan, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Baugrunduntersuchungen
Wasser	- Grundwasser - Oberflächenwasser	Landschaftsplan, Bebauungsplan
Kultur- und Sachgüter	- Betroffenheit	Flächennutzungsplan

18.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
18.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
18.4.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005-1 für Gewerbegebiete von tags 65 dB (A) und nachts 55 dB (A) werden eingehalten. Emissionsherde, wie die direkte Lage der Bundesautobahn A20, sind bekannt.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens durch Verkehrslärm über das zulässige Maß kann ausgeschlossen werden.

Abfallentsorgung

Die gewerblichen Abfälle werden durch die Eigentümer der Gewerbebetriebe getrennt entsorgt. Die monatliche Entsorgung der Wertstoffe erfolgt in der „Blauen Tonne", in „Gelben Säcken" bzw. Containern. Diese werden zur weiteren Verwertung aufbereitet. Der Restmüll wird in geschlossenen Behältern gesammelt und 14 - tägig durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und auf der regionalen Mülldeponie entsorgt.
Gewerbliche Abfälle, die einer speziellen Entsorgung bedürfen, fallen nicht an.

Bewertung

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit sowie Verschmutzungen der Landschaft bzw. Kontamination des Naturhaushaltes durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch vor Ort keine Umweltauswirkungen auftreten werden.

18.4.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im ländlichen Raum. Es wird in seiner Gesamtheit regelmäßig landwirtschaftlich bewirtschaftet. Gegenwärtig gibt es im Plangebiet keine durch Straßen oder Bebauungen versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen. Die gesamte Fläche stellt sich als Ackerfläche dar, die regelmäßig einen landwirtschaftlichen Turnus erfahren. Vereinzelte Grünflächen sowie Einzelbäume flankieren in den Randbereichen entlang der angrenzenden Landesstraße L23 den Geltungsbereich.
Großflächige Lebensräume für Kleinsäuger und Vögel sind nicht vorhanden. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung

Durch die Bautätigkeit, die nachfolgenden Anlagen und deren Betrieb und Nutzung ergibt sich eine Veränderung der Biotop- und Nutzungstypen. Sukzessionstypische Biotoptypen werden durch die Neuanlage nach Realisierung des Bebauungsplanes gemäß den Festsetzungen ersetzt.
Bei der vorhandenen Kleintierwelt kann ein vorübergehender bzw. ein bleibender Konflikt durch die baulichen Anlagen entstehen. Durch die entstandenen Versiegelungen ist ein dauernder Entzug von Lebensraum denkbar. Weiterhin führen Emissionen des menschlichen Lebensraumes zur Störung des Umfeldes als Lebensraum der vorhandenen Kleintiere.
Die urbane Vegetation hat ihren Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen. Durch die vorhandene Vegetation sowie durch neue sukzessive Begrünung, wie Solitärbäume und Grünflächen in den Randbereichen werden bedingt neue Habitate für Tierarten geschaffen.
Durch die baulichen Veränderungen werden vorhandene landwirtschaftliche Flächen teilweise versiegelt.

Die auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches aufgestellte Ausgleichbilanzierung sieht hierin eine Wertminderung von Fauna und Flora, die ausgeglichen werden muss. Diese Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen überschreitet die Schwelle der Erheblichkeit zwar nur geringfügig, erfordert jedoch als Ausgleich eine Kompensationsmaßnahme, die auf der Satzung als Festsetzung übernommen wird.

18.4.1.3 Schutzgüter Luft und Klima

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden an der gegenwärtigen Situation Veränderungen, so zum Beispiel in Hinblick auf den Versiegelungsgrad, vorgenommen. Das derzeitige Kleinklima wird sich nicht verändern. Die geplanten gewerblichen Bebauungen und kleineren dazwischen liegenden Grünflächen wirken sich nicht negativ aus.

Bewertung

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die künftige Vegetation wirkt sich lediglich in geringfügigem Maße aus und wird daher nicht als erheblich bewertet.

18.4.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird regelmäßig vollständig bewirtschaftet. Größere zusammenhängende Gehölzgruppen, die eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen, sowie Gewässer und Feuchtgebiete sind nicht anzutreffen.
Das Gelände des Standortbereiches ist leicht geneigt und fällt von 20,40 m über NHN (Normalhöhennull) im nordwestlichen Bereich bis auf etwa 19,00 m über NHN an der südöstlichen Plangebietsgrenze ab.
Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild beeinflussen, sind nicht vorhanden.

Bewertung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft durch die Änderung der maximal zulässigen baulichen Höhe beeinträchtigt. Gemäß den Festsetzungen wird die angestrebte Bebauung mit maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen realisiert. Eine Dominanz der Bebauung kann aber mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 12,0 m über dem Bezugspunkt ausgeschlossen werden.

Die verkehrstechnische Erschließung wird mit den Mindestanforderungen geplant, um eine überflüssige Ausdehnung von baulichen Anlagen zu verhindern. Die Trasse der Erschließungsstraße erfolgt weitestgehend mittig des Plangebietes, so dass somit beidseitig die überbaubaren Grundstücksflächen bedient werden können.
Im Zufahrtsbereich an der Landesstraße L23 muss lediglich ein Solitärbaum gerodet werden, alle weiteren vorhandenen Einzelbäume außerhalb des Geltungsbereiches bleiben erhalten und bilden weiterhin einen aufgelockerten grünen Siedlungscharakter, soweit in einem Gewerbegebiet möglich.

Weiterhin wird die festgesetzte Naturhecke an der östlichen Plangebietsgrenze die Gewerbefläche zur freien Landschaft begrenzen und dementsprechend in die natürliche Umgebung einbinden.

18.4.1.5 Schutzgut Boden

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Durch die Wandlung von landwirtschaftlich genutzten Grünflächen in ein Gewerbegebiet wird das Schutzgut Boden nicht negativ beeinflusst. Es werden Dauergrünflächen erhalten bleiben sowie mit Kleingehölzen ergänzt werden.
Nachteilig wirken sich die baulichen Anlagen aus. Durch eine raumsparende Verkehrserschließung sollen die Versiegelungen auf ein minimales Maß reduziert werden. In den Baufeldern ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, was die Bebauung sowie die allgemeine Versiegelung nicht wesentlich begrenzt. Dies ist aber der Komprimierung des Gewerbegebietes geschuldet, was bedeutet, dass nicht großflächig geplant wird, um möglichst die Notwendigkeiten an Bebauungen kompakt zu integrieren. Nach der Planrealisierung ist im Versiegelungsbereich eine natürliche Nutzung des Bodens nicht mehr möglich.

Bewertung

Für das Schutzgut Boden besteht eine Gefährdung bei der Errichtung von baulichen Anlagen durch den Eintrag gefährdender Stoffe und Kontaminierung des Bodens. Hieraus ergibt sich ein vorübergehender Konflikt durch die Baumaßnahmen. Ein bleibender Konflikt ergibt sich durch die geplanten Versiegelungen.
Das Schutzgut Boden wird somit durch die Planung leicht negativ beeinflusst. Die Bodenfunktion kann aber weiterhin in den unbebauten Bereichen aufrechterhalten werden.

18.4.1.6 Schutzgut Wasser

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als gut einzustufen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten" (Sickervermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen" (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

Die geplante Beseitigung der Schmutz- und Regenwässer im Plangebiet erfolgt durch den Abwasserzweckverband Marlow - Bad Sülze.

Zudem können das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung zur Bewässerung der Grünflächen verwendet und damit dem direkten Wasserkreislauf zugeführt werden.

Bewertung

Die Überplanung des Gebietes führt zu einer Beeinträchtigung der biologischen Bodenaktivitäten. Auf die Regulation des Wasserhaushaltes hat das keinen wesentlichen Einfluss, da bei der Realisierung der Außenanlagen im Allgemeinen offene Beläge verwendet werden. Außerdem wird das Niederschlagswasser von kleinen Flächen zu den versickerungsfähigen Bereichen geführt und kann somit direkt in den Kreislauf zurückgeführt werden.
Bei der Bauausführung wird durch die flächenhaften Abgrabungen und schlitzartigen Leitungsverlegungen die Grundwassergeschütztheit verringert. Damit erhöht sich die Gefahr der Kontaminierung des Grundwassers durch Kraftstoffe, Schmieröle und andere wassergefährdende Stoffe von Fahrzeugen und verarbeiteten Materialien. Ein vorübergehender Konflikt für Grundwasser ergibt sich hieraus beim Bau. Ein bleibender Konflikt entsteht durch Leitungsgräben und Störung der noch vorhandenen Deckschichten über dem Grundwasserleiter infolge der geplanten Nutzung. Dieser Konflikt ist jedoch gering, da die Bodenoberschicht zum Teil schon nachhaltig verändert ist und die quantitative Zahl dieser Eingriffe als gering einzustufen ist.
Mit der Neubebauung wird das Schutzgut Wasser nicht bzw. nur geringfügig beeinflusst.

18.4.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches. Es sind keine schützenswerten Gebäude vorhanden.
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 weiterführenden Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Bewertung

Aufgrund der umfassenden Kenntnisse der Vornutzungen kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher durch die Planung nicht beeinflusst.

18.4.2 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend durch versiegelte Flächen vorgeprägten Bereich nicht zu erwarten.

18.4.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der ökologische Zustand des Geltungsbereiches wird sich durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes unausweichlich verändern.

Der ökologische Umbau einer landwirtschaftlichen Fläche in ein Gewerbegebiet wird die Qualität der Umwelt beeinflussen, was aber aufgrund der direkten Lage an der Bundesautobahn A20 als vertretbar angesehen wird. Zumindest in den Randbereichen werden zusammenhängende Grünflächen entstehen, teilweise als Pufferzone zur nördlich angrenzenden Waldfläche und als Grünfläche mit Gehölzbepflanzungen.

Die erforderliche Kompensation gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Abstimmung zwischen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen und der Gemeinde Lindholz.

18.4.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die exponierte Lage des Standortes direkt an der Bundesautobahn A20 mit der angrenzenden Landesstraße L23 als Zubringer zur Autobahn könnte nicht genutzt werden. Durch die räumliche Nähe u.a. zu den Ortslagen Bad Sülze und Böhlendorf im Norden sowie Gnoien im Süden ist ein Synergieeffekt denkbar. Zudem spricht die verkehrstechnisch gute Anbindung auch aus weiteren Gründen für die Überplanungen des Geltungsbereiches. Es müssen hier u.a. für die Erschließung des Standortes keine zusätzlichen und langen Zufahrtsstraßen geplant und gebaut werden, was einer Minimierung der Versiegelung zugutekommt.

18.4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich

nachteiligen Umweltauswirkungen in Hinblick auf die Verbesserung und Sicherung von Fauna und Flora im Plangebiet.

18.4.5.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wieder herzustellen.
Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild sollen sich ökologischer und grüngestalterischer Leitgedanke in der Planung und Ausführung niederschlagen. Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- offene Bauweise gemäß § 9 Absatz 1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- Festsetzung von Grünflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr.15 BauGB
- Festsetzung einer Kompensationsmaßnahme (Öko - Konto)

18.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Entwicklung eines an der Bundesautobahn A20 gelegenen Gewerbegebietes sind Alternativen zum Standort für die Gemeinde Lindholz nicht möglich. Auch in Hinblick auf die Entwicklung des Plangebietes als Autohof wird das Areal an Bedeutung gewinnen.

18.6 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring"

Die Gemeinde Lindholz ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig. Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Lindholz unterrichtet, wenn nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Absatz 3 BauGB).
In der Satzung wurden Flächen für ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 festgesetzt. Durch eine jährliche Begehung und Dokumentation der Fläche ist die Durchsetzung der Festsetzung des Bebauungsplanes zu prüfen. Dabei ist insbesondere auf die Gebietsnutzung und die Biotopentwicklung zu achten.
Für die Veranlassung der Überwachung ist die Gemeinde Lindholz zuständig.
Die Einhaltung der festgesetzten zulässigen Bebauungen ist ein wichtiges Planungsziel des Planverfahrens. Eine Überprüfung erfolgt durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen und die Gemeinde Lindholz.

18.7 Zusätzliche Angaben

18.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Bestandsaufnahme sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Lindholz, für den Bereich „Gewerbegebiet Böhlendorf im Drei-Städte-Eck ‚Bad Sülze - Tribsees - Gnoien'", Ortsteil Böhlendorf bildete die Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie aus dem Jahre 1999. Danach wurden die Natur- und Landschaftspotentiale für das

Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe des Wertfaktors für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

18.7.2 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Lindholz, für den Bereich „Gewerbegebiet Böhlendorf im Drei-Städte-Eck ‚Bad Sülze - Tribsees - Gnoien'", umfasst Grünflächen, teilweise mit Gehölzen, und versiegelte Flächen, die an die Bundesautobahn A20 und die Landesstraße L23 anschließen.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die landwirtschaftlich genutzte Fläche durch ein kompaktes Gewerbegebiet qualitativ hochwertig zu ersetzen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindholz gibt für diesen Bereich eine gewerbliche Baufläche vor. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Eine Wohnbaufläche liegt nicht in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich der Satzung.

Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind im geringen Umfang vorhanden. Die vorhandenen Geräuschbelastungen können aber durch passiven Schallschutz im Plangebiet auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern" zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Teil B der Satzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Gemeinde Lindholz ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.

Hartmut Kolschewski

Bürgermeister

Lindholz, 27. Feb. 2019
geändert am: 27. Okt. 2020