

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2  
"Wohnhaus Lindenberg"  
der Gemeinde Lindenberg

nach § 13b BauGB

B E G R Ü N D U N G

Übersicht (unmaßstäblich)



Stand: Februar 2020

## **1. Angabe der Rechtsgrundlage**

1. 1. Grundlage der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnhaus Lindenberg" bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
1. 2. Folgende weitere Gesetzestexte waren maßgeblich:
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
  - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
  - die Landesbauordnung M-V (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S., 682)
  - die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

## **2. Anwendbarkeit des § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB**

2. 1. Seitens der Gemeinde Lindenberg wird angestrebt, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnhaus Lindenberg“ auf der Grundlage des § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufzustellen.

Der Gesetzgeber hat mit § 13a BauGB das neue Planungsinstrument der Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt, um innerstädtisch gelegene, nach § 34 BauGB nicht ausreichend bestimmte Flächen schnell und unkompliziert einer baulichen Nutzung zugänglich zu machen. Dabei geht es nicht nur um die Widernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen sondern gleichermaßen auch um die Nachverdichtung oder um andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Der verwendete Begriff der „Innenentwicklung“ stammt dabei aus der im Zuge der BauGB-Novelle 2004 erweiterten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und wurde nunmehr als unbestimmter Rechtsbegriff in den neuen § 13a BauGB übernommen, um den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens zu kennzeichnen. Er ist dabei nicht mit den durch § 34 BauGB definierten, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen identisch, sondern reicht darüber hinaus. Mit § 13b BauGB hat der Gesetzgeber die Anwendbarkeit der Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB zeitlich befristet auch auf den Außenbereich ausgedehnt. In § 13b BauGB heißt es dazu:

*" Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen."*

1. 3. Da mit dem B-Plan Nr. 2 auf einer Fläche von nunmehr 1.675 qm ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll, ist auf jeden Fall sichergestellt, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche weniger als 10.000 qm (1,0 ha) beträgt. Damit kann neben § 13b BauGB auch § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden.

Zudem ist aufgrund der Größe des Baugebietes sowie der beabsichtigten baulichen Nutzung (Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes) sichergestellt, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 2 keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, dass einer Pflicht zur Durchführung einer UVP (weder nach UVPG noch nach Landesrecht) unterliegt. Dies wurde anhand folgender Kriterien geprüft:

- |   |
|---|
| 1. Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung |
|---|

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.
--

- |  |
|--|
| 2. Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes |
|--|

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.
--

- |   |
|---|
| 3. Bau eines Freizeitparks mit einer Größe des Plangebiets des aufzustellenden B-Planes von mehr als 4 ha |
|---|

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.
--

- |  |
|--|
| 4. Bau eines Parkplatzes (mit wenigstens 0,5 ha) |
|--|

Aufgrund der Größe des Plangebietes sowie der vorliegenden städtebaulichen Konzeption kann ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes ein entsprechend groß dimensionierter Parkplatz entwickelt wird.
--

5. Bau einer Industriezone für eine Industrieanlage mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt mehr als 2,0 ha

Kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet weniger als 2,0 ha groß ist und die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Industriezone für Industrieanlagen in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist.

6. Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der vorliegenden städtebaulichen Konzeption kann ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes eine entsprechend groß dimensionierte Handelseinrichtung entwickelt wird.

7. Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen (zulässige Grundfläche mit wenigstens 20.000 qm)

Kann ausgeschlossen werden, da aufgrund der Größe des Plangebietes mit 1.815 qm gesichert ist, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche wenigstens 2,0 ha beträgt.

Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Aufgrund der integrierten Lage, der Umgebungsbebauung sowie der beabsichtigten Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches werden seitens der Gemeinde Lindenberg keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass die Schutzziele eines europäischen Schutzgebietes beeinträchtigt werden. Weder führt die Inanspruchnahme der Plangebietsfläche zu einer Beunruhigung der Fauna noch werden durch die beabsichtigte Bebauung Einflüsse auf Wert bestimmende biotische bzw. abiotische Faktoren genommen, die zu einer Änderung der Habitate führen könnten (siehe hierzu jedoch auch Anlage 1 zur Begründung).

### **3. Verfahren nach § 13 BauGB**

3. 1. Die Satzung des B-Planes Nr. 2 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Bezüglich des Verfahrensablaufes bedeutet dies, dass
  1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann,
  2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden kann,
  3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Im vorliegenden Verfahren wird die Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 Pkt. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 13 Abs. 2 Pkt. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3. 2. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Auch diese Möglichkeiten der Verfahrenserleichterungen sollen im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohnhaus Lindenberg" in Anspruch genommen werden.

### **4. Bestehende Bauleitplanungen**

4. 1. Die Gemeinde Lindenberg verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Bislang wurde auch noch kein entsprechender Entwurf erarbeitet. Seitens der Gemeinde wurde bislang eingeschätzt, dass ein entsprechendes Planwerk für die Sicherung der gemeindlichen Entwicklung entbehrlich ist. Seitens der Gemeinde Lindenberg besteht im Moment auch keine Absicht, einen entsprechenden Flächennutzungsplan zu erarbeiten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es eines Flächennutzungsplanes / eines die Bodennutzung steuernden städtebaulichen „Konzeptes“ erst bedarf, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen. Ein solcher qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf bestände, wenn die Genehmigungspraxis auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB städtebauliche Konflikte auslösen könnte oder auszulösen drohte, die eine Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern würden. Dies ist in der Gemeinde Lindenberg derzeit nicht zu besorgen und macht eine F-Planung entbehrlich.

Auch die geringe Größe des Plangebietes und das angestrebte Planungsziel sind Indizien für die Entbehrlichkeit eines F-Planes. Insoweit ist davon auszugehen, dass die Gemeinde einen selbständigen B-Plan auf Grundlage des § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufstellt.

Sollte es in Zukunft zur Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes kommen, werden die städtebaulichen Zielvorstellungen, die Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden B-Planes Nr. 2 sind, auch bei den Darstellungen des F-Planes Beachtung finden.

## **5. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

- 5.1. Die Gemeinde Lindenberg beabsichtigt nunmehr im Ortsteil Lindenberg eine im Norden der Ortslage, südlich des Gehmkower Weges, östlich des Gebäudebestandes des Wohnhauses Gehmkower Weg 2 gelegene Teilfläche des Flurstückes 31/2 der Flur 1 der Gemarkung Lindenberg mit dem Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnhaus Lindenberg" der Gemeinde Lindenberg zu überplanen.
- 5.2. Damit werden Teile des Privatgartens des Wohnhauses Gehmkower Weg 2 sowie die östlich daran angrenzende Wiese (intensive Weidewirtschaft) in Tiefe der Bestandsbebauung überplant.

## **6. Planungsanlass und allgemeines Planungsziel**

- 6.1. Im Rahmen einer Bauvoranfrage für ein Wohnbauvorhaben am nördlichen Ortsrand ist festgestellt worden, dass weder eine Bebauung nach § 34 BauGB noch nach § 35 BauGB am gewählten Standort möglich ist.
- 6.2. Die für die Bebauung in Anspruch zu nehmende Fläche ist jedoch so gelegen, dass diese medienseitig erschlossen ist bzw. mit geringen Aufwand erschlossen werden kann. Darüber hinaus ist die Bebauung dieser Fläche städtebaulich durchaus sinnvoll, da sie durch einen Weg von den weiteren Flächen des Landschaftsraumes abgetrennt ist.
- 6.3. Gerade ländliche Gemeinden sind vor dem Hintergrund der Ziele der Raumordnung darauf angewiesen, sich lediglich im Rahmen des Eigenbedarfes zu entwickeln. Große Baugebiete sind damit mit raumordnerischen Zielen nicht vereinbar und es ist städtebaulich nur sinnvoll, (in geringem Umfang) Baulandkapazitäten dort zu schaffen, wo auch ein Vermarktungswille der Eigentümer besteht.
- 6.4. Ziel der städtebaulichen Planung ist es somit, im Rahmen der Eigenbedarfsentwicklung die bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes unter Gehmkower Weg 2 sowohl für Hauptnutzungen als auch für Nebenanlagen so zu steuern, dass diese Nutzbarkeit im Hinblick auf die tatsächlich in Anspruch zu nehmenden Flächen weitgehend flexibilisiert und an die Tiefe der Umgebungsbebauung angepasst wird. Ziel ist es aber auch, durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Anpassung der zukünftigen Bebauung an die Umgebungsbebauung zu sichern.

## 7. Einzelheiten der Planung

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

#### 7.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

7.1.1. Mit der vorliegenden Satzung des B-Planes Nr. 2 "Wohnhaus Lindenberg" der Gemeinde Lindenberg wird im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

7.1.2. Um den Zielsetzungen des § 13b BauGB zur schnellen Schaffung von Baulandkapazitäten auch im Außenbereich zu entsprechen, wurde für das auszuweisende Allgemeine Wohngebiet ausschließlich das Wohnen als allgemein zulässig definiert. Darüber hinaus soll gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt werden, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

7.1.3. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO soll festgesetzt werden, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung.

7.1.4. Die Gemeinde Lindenberg hat aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der fehlenden Relevanz darauf verzichtet, gesonderte Regelungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Katalog der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen aufzunehmen. Dennoch sollen an dieser Stelle bezüglich der Zulässigkeit dieser Nebenanlagen einige Hinweise formuliert werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach § 61 LBauO Mecklenburg-Vorpommern diese Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO teilweise baugenehmigungsfrei sind bzw. darüber hinaus nach § 62 LBauO M-V genehmigungsfreigestellt werden können, bedarf es hierfür einiger erläuternder Worte:

Nach Fickert/Fieseler (Baunutzungsverordnung; Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 8. Auflage, 1995) gehört zu den Wesensmerkmalen einer untergeordneten Nebenanlage, "dass die Anlage sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke (oder des Baugebiets selbst) sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist." Diese Definition macht deutlich, dass entsprechende Anlagen von untergeordneter sachlicher Bedeutung sein müssen, was im Regelfall einen geringen räumlichen Umfang einschließt. Außerdem müssen sie im vorliegenden Fall (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes) dem Wohnen dienen und dürfen nicht der

Eigenart des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes widersprechen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist darüber hinaus nur zulässig, wenn diese ihrerseits die Nachbarn in ihrer Wohnnutzung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht belästigen oder stören und sich in die Bebauung harmonisch einfügen.

Denkbar in diesem Zusammenhang wären z.B. Gartenlauben, Grillplätze, eine Sauna, Schwimmbecken-Whirlpool, Räume für Gartengeräte und Fahrräder, Mopeds u. dgl., Mülltonnenschränke, Wäschetrockeneinrichtungen. Auch Einrichtungen oder Anlagen für die Hobby-Tierhaltung sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, da das Halten von Kleintieren im Grundsatz mit dem Wohnen verbunden ist. Nach Fickert/Fieseler (s.o.) findet die Hobby-Tierhaltung ihre Grenze dort, "wo sie die Rechte anderer in diesem Gebiet wohnender Menschen beeinträchtigt; das ergibt sich u.a. aus der Einschränkung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts nach Art. 2 Abs. 1 GG. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme kann in einem seiner Elemente als Ausdruck dieses Grundrechts verstanden werden."

Für die Tierhaltung im Allgemeinen Wohngebiet bedeutet dies, dass zur Hobby-Tierhaltung das Halten einzelner Hunde, das Halten von Brieftauben, Ziervögeln, Kaninchen oder auch Rassegeflügel gehört. Dagegen sind Ställe zur Tierzucht jeglicher Art (auch Hundezucht) und zur Haltung von Nutztieren, wie Schweine, Ziegen, Schafen oder anderen Tieren, bei denen vorrangig auf die Fleisch-, Milch- oder Eierproduktion abgestellt wird, unzulässig.

## 7.2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

7.2.1. Im Hinblick auf die Größe des Plangebietes (ca. 1815 qm Gesamtfläche, davon ca. 1.675 qm Wohnbaufläche) sowie auf die ortsrandnahe Lage des Plangebietes soll mit der vorliegenden Planung weitgehend darauf verzichtet werden, das Maß der baulichen Nutzung zu reglementieren. Angestrebt wird lediglich unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung festzusetzen, dass maximal Gebäude mit einem Vollgeschoß errichtet werden dürfen. Dies bedeutet nicht, dass zusätzlich ein Dachausbau unzulässig ist. Vielmehr ist dieses bei Beachtung der Vollgeschossdefinition der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern darüber hinaus ebenfalls zulässig.

7.2.2. Unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umganges mit Grund und Boden, insbesondere zum Schutz von unbebauten Flächen im Außenbereich, stellt die Gemeinde Lindenberg darüber hinaus mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, die durch Nebenanlagen mit bis zu 50 von Hundert überschritten werden kann (Regelanwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO) sicher, dass 60 % der festzusetzenden Wohnbaufläche (hier nunmehr 1.005 qm von 1.675 qm Wohnbaufläche) einer baulichen Nutzung unterworfen werden können. Dies schafft die durch die Gemeinde gewünschten Möglichkeiten des komfortablen Bauens im ländlichen Siedlungsbereich.

### 7.3. Bauweise, Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB]

- 7.3.1. Zur räumlichen Strukturierung des Gesamtplangebietes wurde mit Hilfe einer Baugrenze eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Diese kann nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden. Die Baugrenze wurde dabei so angelegt, dass eine Bebaubarkeit des Plangebietes weitestgehend gesichert ist. Lediglich im Übergangsbereich zum Straßenraum bzw. zu den anschließenden, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegenden, privaten Grundstücken wurden kleine Pufferzonen (3,0 m breit) geschaffen, die von einer Bebauung mit Hochbauvorhaben freizuhalten sind.
- 7.3.2. Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wurde nicht eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z.B. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
- 7.3.3. Aufgrund der angestrebten Struktur des Baugebietes soll mit dem B-Plan bestimmt werden, dass die Gebäude lediglich in offener Bauweise und damit mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen. Damit verbunden ist zudem, dass die Gesamtlänge der jeweiligen Gebäude nicht mehr als 50 m betragen darf. Regelungen, dass lediglich Einzel-, Doppel- oder gar Kettenhäuser zulässig sind, bedarf es nicht. Die Nachfrage nach Doppel- oder gar Reihenhäusern im ländlichen Bereich ist extrem gering. Hier ziehen die Bauherren aufgrund der moderaten Baulandkosten die Errichtung von Einfamilienhäusern vor. Sollte im Plangebiet dennoch ein Doppelhaus oder ein Reihnhaus entstehen, ergäben sich hieraus keine städtebaulichen Missstände.

### 7.4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

- 7.4.1. Das Plangebiet wird von Norden über den Gehmkower Weg erschlossen. Der Straßenraum ist ausreichend breit dimensioniert. Eines tatsächlichen Ausbaues bedarf es aus diesem Grunde nicht.
- 7.4.2. Die im Planwerk als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche ist auf dem privaten Flurstück 31/2 der Flur 1 der Gemarkung Lindenberg gelegen und wird bereits jetzt verkehrlich genutzt. Sie hat insbesondere Erschließungsfunktion für angrenzende landwirtschaftliche Flächen; ist aber auch zum Erreichen des Augrabens unabdingbar. Um diese verkehrliche Nutzung auch für die Zukunft zu sichern, erfolgt hier eine entsprechende Festsetzung.

### 7.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]

- 7.5.1. Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine Strukturen (Hecken, Bäume) existent, die einer Sicherung durch Erhaltungsgebot bedürfen.

Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB ist zudem die Ausweisung von Kompensationsflächen entbehrlich.

7.5.2. Auch Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken wurden nicht getroffen. Seitens der Gemeinde Lindenberg wird eingeschätzt, dass entsprechende Festsetzungen nur schwer umsetzbar und kontrollierbar sind. Eine Begrünung der nicht bebauten Grundstücksteile sollte im Eigeninteresse eines jeden Bauherren liegen, wird zudem jedoch auch in § 8 LBauO M-V geregelt.

7.5.3. Im Rahmen der Behördenbeteiligung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist durch die untere Naturschutzbehörde auf vorhandenen Gehölzbestand und damit im Zusammenhang auf § 18 NatSchAG M-V verwiesen worden. Im Einzelnen heißt es in der Stellungnahme wie folgt:

*"Nach Auswertung des Luftbildes ist festzustellen, dass sich im Bereich des Plangebietes Gehölze befinden.*

*Entsprechend § 39 Bundesnaturschutzgesetz ist es nach Abs. 1 verboten, Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören, sowie nach Abs. 5 verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.*

*Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie, Pappeln im Innenbereich, Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes, Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes, Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde."*

Die gesetzlichen Regelungen des Gehölzschutzes sind bei der weiteren baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu beachten.

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

7.6.1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hätte die Gemeinde Lindenberg die Möglichkeit, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M-V weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V zu treffen. Diese Festsetzungen können Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.

7.6.2. Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 2 ist durch die Gemeinde Lindenberg jedoch bewusst darauf verzichtet worden, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die umgebende Bebauung ist reich strukturiert und weist keine schützenswerte Typik auf.

### Hinweise im Planwerk

#### 7.7.1. Gehölzschutz

Hier wurde auf § 18 NatSchAG M-V verwiesen.

#### 7.7.2. Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist eine Bodendenkmal bekannt. Aus diesem Grunde wurden aufgrund der Forderungen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte die Hinweise im Planwerk dahingehend überarbeitet, dass Bauherren auf die notwendigen gesetzlichen Rahmenbedingungen verwiesen werden.

### **8. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen**

8.1. Mit dem B-Plan Nr. 2 "Wohnhaus Lindenberg" wird eine 1.815 qm große, innerörtlich gelegene Fläche überplant. Planungsziel der Gemeinde Lindenberg ist, im Bereich des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers zu schaffen.

8.2. Neben den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes soll auch eine Verkehrsflächen festgesetzt werden.

8.3. Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz für die Planung

Gesamtplangebiet 1.815 m<sup>2</sup>

davon

- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| - Straßenraum (Am Aufragen) | 140 qm   |
| - Allgemeines Wohngebiet    | 1.675 qm |

8.4. Gleichzeitig mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl die maximale Bebaubarkeit dieser Flächen geregelt. Im Falle der anstehenden Planung bedeutet dies, dass bei einer Größe der Baugebietsfläche von 1.180 qm

- |                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| - überbaubar (GRZ 0,4 + 50/100) | 1.005 qm |
| - nicht überbaubar              | 670 qm   |

sind.

## 9. Betrachtung der geplanten Wohngebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft

### 9.1. Schutzgebiete

9.1.1. Das Plangebiet ist außerhalb geschützter Gebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark) gelegen. Aus diesem Grunde braucht diesbezüglich eine gesonderte Auseinandersetzung nicht erfolgen.

### 9.2. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

9.2.1. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist entbehrlich. In diesem Zusammenhang wird auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB verwiesen. Hier wird ausgeführt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dieser Vorbehalt gilt für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB, wenn in ihm eine zulässig Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt worden ist. Da dies bei der vorliegenden Planung der Fall ist, bedarf die Planung keiner gesonderten Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

### 9.3. Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)



Abb. 1: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld des Plangebietes (Quelle: GAIA MV, unmaßstäblich). Der orange Pfeil verweist auf die Lage des Plangebietes.

Bild 1 zeigt, dass sich im Plangebiet keine auf Grundlage des § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschützte Biotope befinden. Insofern ist eine Betroffenheit nicht zu besorgen. Bei dem östlich des Plangebietes, auf dem Flurstück 30/1 der Flur 1 der

Gemarkung Lindenberg situierten geschützten Biotop (Nummer: DEM11523) handelt es sich um ein naturnahes Feldgehölz, welches jedoch durch die kommunale Planung nicht betroffen ist.

#### 9.4. Artenschutz...

Während aufgrund der gesetzlichen Konstellation auf die Bilanzierung des Eingriffs bzw. die Definition von Kompensationsmaßnahmen verzichtet wird, bedarf es auf der Ebene des B-Planes der Vorprüfung artenschutzrechtlicher Belange. Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der bestehenden bauakzessorischen Nutzung / intensiven Weidenutzung wird jedoch eingeschätzt, dass die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange nicht zu besorgen ist.

### 10. **Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lindenberg, die durch Beschluss Nr.: 46-8/80 des Kreistags Demmin am 18. September 1980 festgesetzt ist und gemäß § 136 weiterhin Bestand hat. Die im Plangebiet herrschenden Deckverhältnisse mit 5 m bis 10 m über dem genutzten, quartären Grundwasserleiter und ein Grundwasserflurabstand von > 10 m bieten einen mäßigen Schutz vor Schadstoffeinträgen.

### 11. **Sicherung der Erschließung**

#### 11.1. Trinkwasser

Seitens des Versorgungsträgers (GkU mbH für den Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow) wurde auf den vorhandenen Anlagenbestand verwiesen. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz ist möglich. Hierzu ist rechtzeitig ein Antrag an das Versorgungsunternehmen zu stellen.

#### 11.2. Schmutzwasser

Seitens des Entsorgungsträgers (GkU mbH für den Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow) wurde auf den vorhandenen Anlagenbestand verwiesen. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz ist möglich. Hierzu ist rechtzeitig ein Antrag an das Versorgungsunternehmen zu stellen.

In der Stellungnahme wurde darauf verwiesen, dass im Geltungsbereich des Plangebietes der Schutzwasserhausanschluss des vorhandenen Wohnhauses unter Gehmkower Weg 2 gelegen ist. Eine dingliche Sicherung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgte nicht. Hierzu bedarf es der privatrechtlichen Auseinandersetzung.

#### 11.3. Regenwasser

Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser ist vor Ort zu sammeln und auf dem eigenen Grundstück zu entsorgen. Durch den Entsorgungsträger ist eine Ableitung des Regenwassers in das öffentliche Netz ausgeschlossen werden.

Ist eine Ableitung des anfallenden unbelasteten Regenwassers in die örtliche Vorflut (Augraben) geplant, bedarf es hierzu einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

#### 11.4. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist für das Gemeindegebiet Lindenberg gegenwärtig nicht gesichert. Das gesamte Gemeindegebiet bezieht ihr Löschwasser aus dem Au Graben (Entfernung etwa 100 m) ohne eine Entnahmestelle, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Die Gemeinde prüft die Möglichkeiten zur Herstellung von Löschwasserentnahmestellen, die den Brandschutz im Plangebiet gewährleisten. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 29.08.2019 folgenden Beschluss gefasst: "Die Gemeinde verpflichtet sich, spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der geplanten Wohnhäuser die erforderliche Löschwasserentnahmemöglichkeit bereitzuhalten.

#### 11.5. Elektroenergie

Durch die e.dis AG als örtlichen Netzbetreiber ist darauf hingewiesen worden, dass aufgrund des Anlagenverlaufes eine Baufeldfreimachung nötig werden könnte. Die Bauherren sollten aus diesem Grunde möglichst frühzeitig Kontakt mit der e.dis AG aufnehmen, um die Konditionen zur Baufeldfreimachung zu klären. Ansonsten geht die Gemeindevertretung davon aus, dass eine Versorgung mit Elektroenergie möglich ist. Die Stellungnahme der e.dis AG beinhaltet zudem "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen" sowie "Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH". Diese sind Teil der Verfahrensakte und zu beachten.

#### 11.6. Gasversorgung

Aufgrund fehlenden Anlagenbestandes ist eine Gasversorgung im Plangebiet nicht gegeben.

#### 11.7. Telekommunikation

Seitens des Versorgungsträgers (Telekom AG) wurde auf den vorhandenen Anlagenbestand verwiesen. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz ist möglich. Hierzu ist rechtzeitig ein Antrag an das Versorgungsunternehmen zu stellen.

### 12. **Sonstige Hinweise von Behörden, Trägern öffentlicher Belange**

#### 12.1. Wasser- und Bodenverband

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden ist durch den Wasser- und Bodenverband darauf verwiesen worden, dass der Au Graben als Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungslast des WBV liegt.

Es wurde darauf verwiesen, dass bei zu errichtenden bauliche Anlagen, diese einen Abstand von 7 m zum Gewässer einzuhalten haben. Baumpflanzungen jeglicher Art sind im 7 m Streifen entlang des Au Grabens ebenfalls zu unterlassen.

#### 12.2. Munitionsbelastung

Die Gemeinde Lindenberg ist im Rahmen der Beteiligung der Behörden, hier speziell des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern darauf hingewiesen worden, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Seitens der Behörde wird hierzu wie folgt ausgeführt:

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

Behördlicherseits wird in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten sind.

### 12.3. Dränagen

Durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte ist darauf verwiesen worden, dass in dem Fall, dass bei Erdarbeiten Dränagen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder durch Baustellenfahrzeuge in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, diese wieder funktionstüchtig herzustellen sind. In diesem Fall ist der zuständige Wasser- und Bodenverband umgehend zu informieren.

### 12.4. Verkehrsbehörde

Von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde wurde darauf verwiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehr und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zur zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

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

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Verkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, A.-Pompe-Str. 12-15, 17109 Demmin einzuholen.

Sollten Änderungen an der bestehenden Beschilderung vorgenommen werden sowie an der Markierung, ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur verkehrsrechtlichen Prüfung in 2-facher Form einzureichen.

### 13. Finanzierung

- 13.1. Die Gemeinde Lindenberg hat über die Bindung eines Vorhabenträgers (Städtebaulicher Vertrag) gesichert, dass die mit der Aufstellung des B-Planes verbundenen Planungskosten durch den Vorhabensträger getragen werden.
- 13.2. Mit der Planung / Umsetzung der Planung des B-Planes Nr. 2 ist zunächst einmal keine Herstellung öffentlicher Flächen verbunden. Die Ausweisung der Verkehrsflächen im Westen des Plangebietes gelten lediglich der Flächenbevorratung und der planungsrechtlichen Sicherung dieser Flächen. Die Erweiterung des Verkehrsraumes steht im Zusammenhang mit der Überplanung nicht an.
- 13.3. Ebenso bedarf es nicht der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen. Aus diesem Grunde ergeben sich im Zusammenhang mit der Planung für die Gemeinde Lindenberg im Anschluss an das Inkrafttreten der Satzung keine finanziellen Ansprüche.

Lindenberg, Februar 2020



\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

