

# GEMEINDE HOLLDORF

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## 8. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa West“ SATZUNG vom März 2016



**Auftraggeber:**

Frau Manja Zech Hauptstraße 32 und  
Herr Dietrich Schulz Hauptstraße 33  
OT Rowa 17094 Holldorf  
im Einvernehmen mit der  
Gemeinde Holldorf Amt Stargarder Land  
Mühlenstraße 30, 17094 Burg Stargard

**Auftragnehmer:**



A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August – Milarch – Straße 1  
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020

☎ 0395 – 581 0215

✉ architekt@as-neubrandenburg.de

🌐 www.as-neubrandenburg.de

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Edeltraud Maßmann  
Architektin für Stadtplanung

*Exemplar 2*

Neubrandenburg, im März 2016



## INHALT

1.	Vorbemerkungen / Grundlagen .....	3
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Grundlagen der Planung .....	4
1.3	Geltungsbereich .....	5
1.4	Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche .....	6
2.	Inhalt der 8. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Rowa West“ .....	7
2.1	Planungsziele .....	7
2.2	Planfestsetzungen / Änderungen.....	7
2.3	Verkehrliche Erschließung.....	8
2.4	Technische Ver- und Entsorgung .....	8
2.5	Grünordnung/ Ausgleich und Ersatz .....	9
2.6	Gestalterische Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V .....	9
2.6	Denkmale, Bodendenkmale.....	10
3.0	Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung.....	10
4.0	Hinweise für die weitere Planung und Bauausführung .....	10

## 1. Vorbemerkungen / Grundlagen

### 1.1 Planungsanlass

Die Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1 „Rowa – West“ ist 1996 in Kraft getreten. Seitdem sind 5 inzwischen rechtskräftige Änderungen des Bebauungsplanes erfolgt. Die 1. Änderung erfolgte für einen südwestlichen Teilbereich, die 2. Änderung für einen nordöstlichen Teilbereich und die 3. Änderung überlagert einen Teil der 2. Änderung in der Mitte des Geltungsbereiches. Eine 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Flurstück 49 im nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde im Zeitraum 2003 bis zum Entwurf durchgeführt, dann aber auf Grund vieler Einwendungen der Bürger und Rücktritt des Investors per Beschluss aufgehoben. Dieses Flurstück ist inzwischen auf Grundlage der seit 2005 rechtskräftigen 5. Änderung des B-Planes bebaut. Die 6. Änderung erfolgte für die Schaffung von Baurecht auf Flurstück 41/6. Das Grundstück ist inzwischen bebaut. Eine 7. Änderung des B-Planes zur Änderung von gestalterischen Festsetzungen wurde begonnen, jedoch nicht zum Abschluss gebracht.

Anlass für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa West“ der Gemeinde Holldorf sind die Anträge von Frau Manja Zech und Herrn Dietrich Schulz aus Rowa, die Flurstücke 25/3, 25/6 und teilweise das Flurstück 26, die in der 2. Änderung des B-Planes mit einer privaten Grünfläche überplant wurden, in Bauland umzuwandeln.

Die Gemeindevertretung hat den Anträgen auf Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und am 05.10.2015 mit den Eigentümern einen Städtebaulichen Vertrag zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa West“ abgeschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Gemeindevertretersitzung vom 04.12. 2015 gefasst. Planungsziel ist die Umwandlung einer privaten Grünfläche in eine Wohnbaufläche zur Schaffung von Baurecht zur Bebauung mit Eigenheimen.

Die Erstellung des B-Planes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da durch die 8. Änderung eine Nachverdichtung der Wohnbebauung erfolgen soll. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da die Größe der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 kann abgesehen

werden / von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 , von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 wird abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.)

Die nachfolgende Begründung bezieht sich nur auf die Veränderungen im Geltungsbereich, der 8. Änderung. Ansonsten gilt die Begründung der rechtskräftigen 2. Änderung Bebauungsplanes fort. Die Planzeichnung bezieht sich ebenfalls nur auf den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes. Für die Planzeichnung wurde eine aktuelle digitale Flurkarte vom Kataster- und Vermessungsamt, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, verwendet.

Mit der Erarbeitung der Planung haben die Eigentümer im Einvernehmen mit der Gemeinde Holldorf die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

Der Beschluss zum Entwurf und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden der 8. Änderung des B-Plans wurde am 04.12.2015 gefasst. Mit dem Entwurf erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 28.12.2015 bis zum 29.01.2016. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 19.12.2015 in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abwägung der Hinweise und Anmerkungen der Stellungnahmen erfolgte per Beschluss am 21.03.2016. Gleichzeitig wurde der Satzungsbeschluss über die 8. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa West“ gefasst.

## 1.2 Grundlagen der Planung

Für die 8. Änderung des Bebauungsplanes wird als Kartengrundlage ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte MV 1: 1000 der Gemarkung Rowa Flur 2 vom Kataster- und Vermessungsamt für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, erstellt am 26.02.2016, digitaler Ausschnitt der Flurstücke 26, 25/3 und 25/6 verwendet.

Als Rechtsgrundlagen gelten die aktuellen Fassungen der Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S.590)

### 1.3 Geltungsbereich

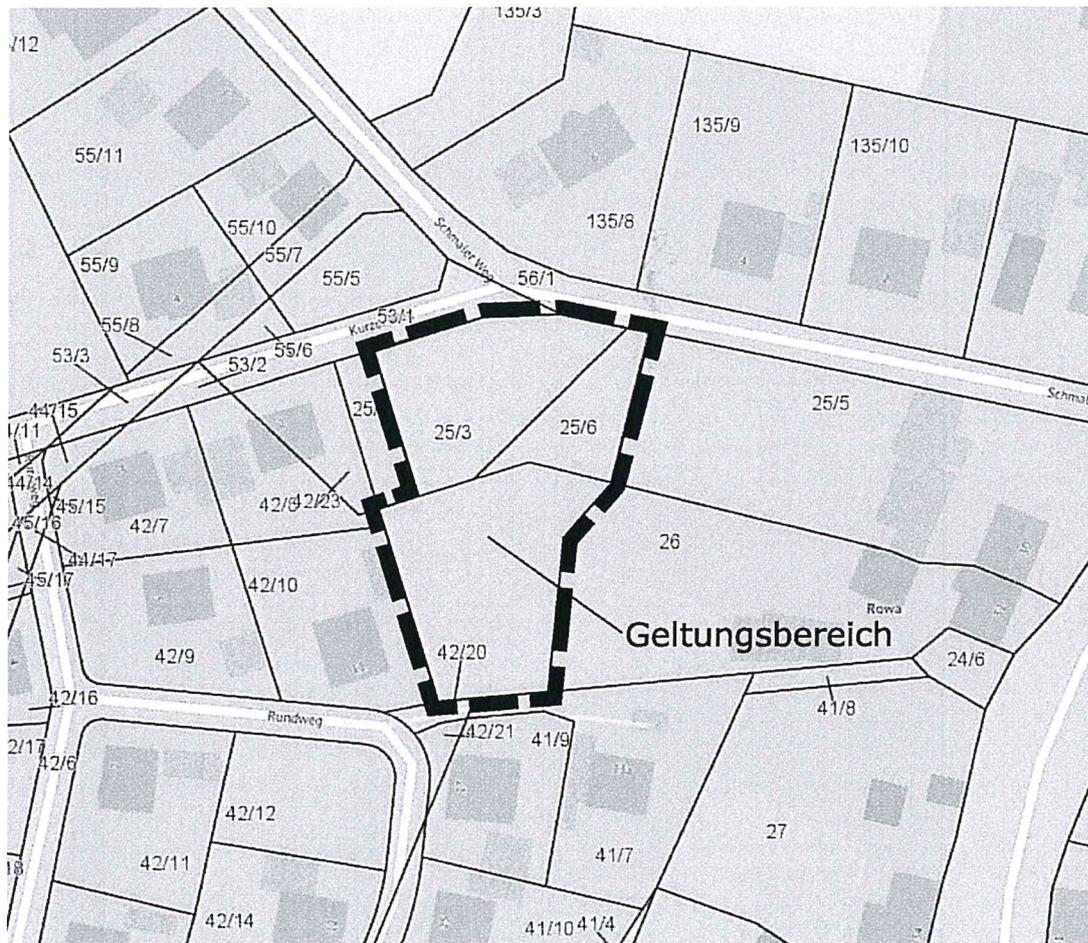
Der Geltungsbereich der 8. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Rowa West“ umfasst einen kleinen Teilbereich von ca. 0,5 ha im nordöstlichen Plangebiet des ursprünglichen B-Planes. Folgende Flurstücke der Flur 2 Rowa werden einbezogen: Die Flurstücke 25/3, 25/6 und das Flurstück 26 teilweise.

In Abbildung 1 und 2 sind der Geltungsbereich des gesamten B-Planes und der Geltungsbereich der 8. Änderung dargestellt.

Abb. 1



Abb. 2



Begrenzt wird der Geltungsbereich der 8. Änderung wie folgt:

- Im Norden vom Straßenflurstück 56/1 Schmaler Weg
- Im Süden durch den Abzweig vom Rundweg FS 42/20 und FS 41/7
- Im Osten von den privaten Grünflächen der Wohngrundstücke FS 25/2 und 26.
- Im Westen von den Wohngrundstücken des allgemeinen Wohngebietes FS 42/3, 42/8 und 42/10.

#### 1.4 Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche

Der ursprüngliche Bebauungsplan war im gesamten Geltungsbereich mit einem Kleinsiedlungsgebiet WS überplant. Im Zuge der bisherigen Änderungen wurde ein größerer Teil des Geltungsbereiches mit einem allgemeinen Wohngebiet WA überplant. Der Geltungsbereich der 8. Änderung grenzt westlich und südlich an das WA und östlich an das WS. Die Flächen

im Geltungsbereich sind private Rasenflächen mit einigen alten Obstbäumen und Hecke aus Fichten und Koniferen.

Der Abzweig vom Rundweg FS 42/20 dient der Erschließung der Baugrundstücke in 2. Reihe. Im Rahmen der 3. Änderung wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstückseigentümer der Baugrundstücke in 2. Reihe und zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes festgesetzt.

## 2. Inhalt der 8. Änderung des vorzeitigen B-Planes Nr. 1 „Rowa West“

### 2.1 Planungsziele

Der ursprüngliche Bebauungsplan, der seit 1996 rechtskräftig ist, wurde aufgestellt, um der zu dem Zeitpunkt bestehenden Nachfrage nach Grundstücken für eine Bebauung mit Eigenheimen nachkommen zu können und für bauliche Entwicklung als Kleinsiedlungsgebiet eine städtebauliche Ordnung zu sichern. Bei den inzwischen erfolgten Änderungen wurden große Teile des Geltungsbereichs der Realität entsprechend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Inzwischen sind alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrundstücke bebaut. Im Geltungsbereich der 8. Änderung gilt derzeit noch die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes während die 3. Änderung südlich an den Geltungsbereich angrenzt.

Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte private Grünfläche ist den Eigentümern mittlerweile zu groß und zu arbeitsaufwendig, da kaum noch Kleintierhaltung erfolgt und somit die Nutzung der Fläche entfallen ist.

Eine Nachverdichtung der Bebauung mit 2 bis 3 Eigenheimstandorten auf der vollerschlossenen Fläche inmitten des Dorfes passt sich gut in die städtebauliche Ordnung ein.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa West“ soll der Geltungsbereich, der sowohl an das allgemeine Wohngebiet als auch an das Kleinsiedlungsgebiet angrenzt entsprechend der geplanten Nutzung mit 2 bis 3 Eigenheimen dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden.

### 2.2 Planfestsetzungen / Änderungen

Im Geltungsbereich der 8. Änderung gelten derzeit noch die Festsetzungen der 2. Änderung, die auch weitestgehend und soweit zutreffend übernommen werden sollen.

Für das allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich der 8. Änderung werden folgende Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

- Grundflächenzahl 0,4 gem. § 16 Abs.1 BauNVO
- Eingeschossig mit Zulässigkeit Dachgeschossausbau gem. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO
- Traufhöhe Höchstgrenze 3,5 m gem. § 16 BauNVO
- Offene/ abweichende Bauweise § 22 Abs. 2, 4BauNVO. Die abweichende Bauweise wird für Doppelhausbebauung festgesetzt, da hier eine Grenzbebauung zulässig wird.
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO
- Baugrenzen für die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

### 2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen Schmaler Weg (Flurstück 56/1), Kurze Straße (Flurstück 53/1) und Rundweg (Flurstück 42/16). Neue Verkehrsflächen sind nicht erforderlich, so dass keine Verkehrsflächen festgesetzt werden. Ein kurzer Abzweig vom Rundweg (Flurstück 42/20) erschließt das vorhandene Wohn-Flurstück 41/7. Das neue Baugrundstück auf Flurstück 26 soll ebenfalls von hier erschlossen werden, da die südliche Grenze des Flurstücks auf einer Breite von ca. 6 m an den Abzweig angrenzt. Somit erfolgt die Festsetzung des Bereichs für die Grundstückseinfahrt an der Südwestecke des neuen Baugrundstücks. Ein Parken auf diesem kurzen 3 m breiten Abzweig des Rundweges soll nicht erfolgen, um die Zufahrt für Flurstück 41/7 nicht zu behindern. Die Abdeckung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den privaten Grundstücken.

### 2.4 Technische Ver- und Entsorgung

Grundlage für die Bebauung ist die ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Der Geltungsbereich der 8. Änderung ist ortsüblich mit öffentlichen Netzen für Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, Regenwasserentsorgung, Gasversorgung, Elektroversorgung und Telekommunikation erschlossen. Die Anschlusspunkte sind in den Erschließungsstraßen vorhanden, so dass die Grundstücke mit Hausanschlussleitungen an die öffentlichen Netze angebunden werden.

Für die Löschwasserversorgung stehen die Teiche am Grünen Weg und an der Feuerwehr zur Verfügung. Die Anschlüsse und die Anschlussbedingungen sind mit dem jeweiligen Ver-

sorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde vorzunehmen.

## 2.5 Grünordnung/ Ausgleich und Ersatz

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß LBauO M-V zu begrünen und als private Grünflächen zu unterhalten. Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünfläche, im baurechtlichen Sinne jedoch die nicht überbauten Teile der Baufläche. Sie werden somit nicht als Grünfläche dargestellt.

Bei einem B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Abs. 4 gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Sinne der Gleichbehandlung wird für den Geltungsbereich folgende Pflanzbindung aus der 2. Änderung des B-Planes übernommen:

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Es soll Ballenware, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zur Anwendung kommen.

Auflistung der Baumarten, aus denen gewählt werden kann:

### Kleinkronige Bäume:

- Zierkirsche
- Kleinkronige Winterlinde
- Hochstämmige Obstbäume

Die in der 2. Änderung mit Erhaltungsgebot festgesetzten Obstbäume und Sträucher werden nicht mehr mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Die alten Obstbäume sind teilweise brüchig geworden bzw. befinden sich im festgesetzten Baufeld. Die Hecken aus Koniferen oder Fichte können ggf. durch Neuanpflanzungen ersetzt werden.

## 2.6 Gestalterische Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V

Die in den textlichen Festsetzungen (Teil B) der 2. Änderung vorhandenen gestalterischen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V (Punkt B) zur Umsetzung einer orts- und regionaltypischen Bauweise werden in die 8. Änderung übernommen. Die Dachneigung wird von > 38° auf > 30° verringert um für Bungalowbauten ein geringere Dachneigung zu ermöglichen.

## 2.6 Denkmale, Bodendenkmale

Auf der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte Stand 03.09.2015 sind in Rowa keine Baudenkmale verzeichnet. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch keine Bodendenkmale vorhanden.

## 3.0 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegen stehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen und vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Mit der 8. Änderung wird ein zusätzliches Baufeld zur Errichtung von 2 bis 3 Eigenheimen festgesetzt. Auf dem Baufeld befinden sich einige alte Bäume und Hecken, die ggf. als Brutplätze dienen.

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung wie die Beseitigung von Bäumen, Hecken sind außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 15. Juli) durchzuführen.

Im Ergebnis dieser Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Holldorf festgestellt, dass die mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa West“ geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen bei Einhaltung der o.g. Festsetzungen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllen.

## 4.0 Hinweise für die weitere Planung und Bauausführung

Im Verfahren der vorhabenkonkreten Planung und Bauausführung sind neben den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes die für das Vorhaben zutreffenden Rechtsvorschriften einzuhalten und die Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu beachten.

Bei Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sind die folgenden Hinweise und Richtlinien der E.DIS Aktiengesellschaft und der Deutschen Telekom AG zu berücksichtigen:

- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“
- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Gasanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“
- „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“
- Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS Aktiengesellschaft und Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.DIS Aktiengesellschaft.
- Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Deutschen Telekom AG
- Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG.

Bodenschutz:

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Sollte weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.7.1999 (BGBl. I.S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial, Ausgabe 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Wasserwirtschaft Gewässerschutz:

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefähr-

denden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächen-  
gewässers/ Grundwassers führen könnten.

Bei Einbau einer Wärmepumpe gilt: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V  
(LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als  
untere Wasserbehörde anzuzeigen. Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von  
Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasser-  
rechtliches Verfahren erforderlich. Hierzu ist ein Antrag an die untere Wasserbehörde zu  
stellen.

