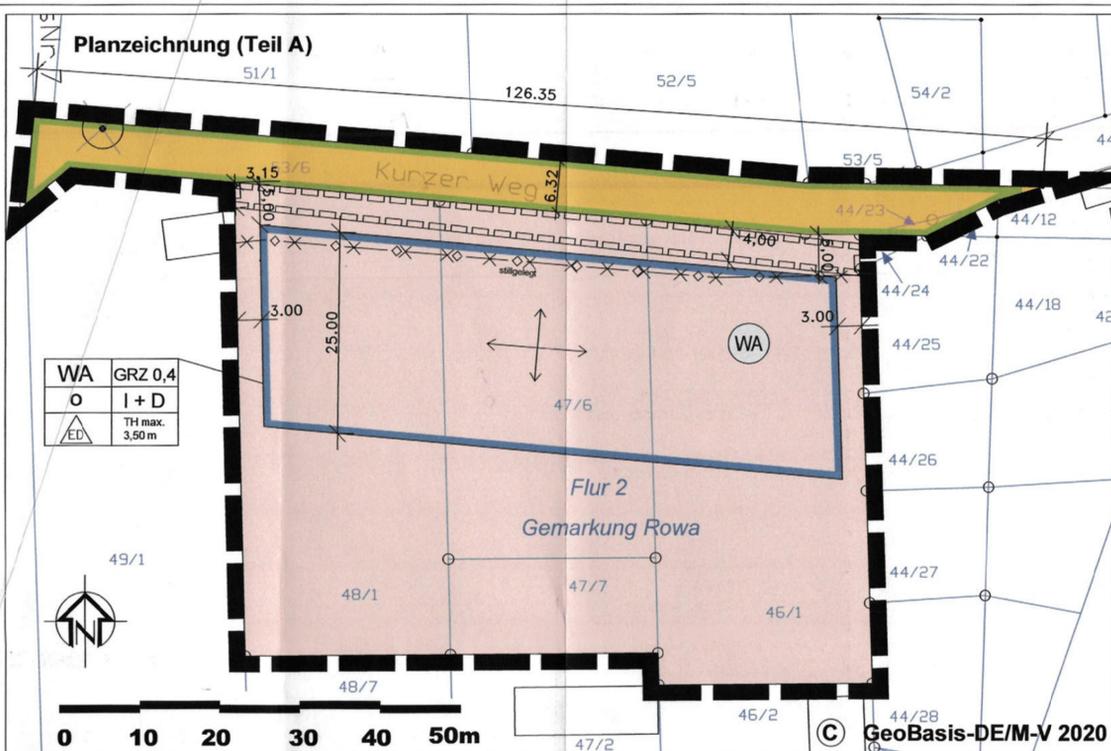


# Gemeinde Holldorf Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## 10. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 "Rowa-West"

(B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 a BauGB das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Holldorf am .....2021 folgende Satzung über die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:



### Text (Teil B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)**  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:  
- Wohngebäude  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-, und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe  
1.2 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig:  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe, - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
2.1 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Nr. 1 BauNVO soweit es sich um Gebäude handelt, nur bis zu einer Größe von 50 m<sup>2</sup> zulässig.  
2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze der Traufhöhe angegeben. Als Traufhöhe gilt das Maß der Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Außenfläche der Dachdeckung. Bezugspunkt: Oberkante der Mitte der Straße vor der Mitte des Gebäudes.  
2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude oder Doppelhaushälfte wird auf 2 Wohnungen festgesetzt.
- Ausgleichsfläche und Maßnahmen zum Ausgleich § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
3.1 Zum Ausgleich des Eingriffs ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum (Stammumfang 16 - 18 cm) oder regionaltypischer Obstbaum (Stammumfang 10 - 12 cm) mit Dreibockanbindung zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.  
3.2 Für die restliche Kompensation von 608 KfA (m<sup>2</sup>), werden innerhalb einer einseitigen Baumreihe auf dem Flurstück 111/1, Flur 1, Gemarkung Rowa (Nemerower Straße), 10 neue Baumpflanzungen vorgenommen. (siehe Hinweise Nr. 5)

### B. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 Abs. 3 LBauO M-V)

- Fassaden: Zulässig sind Putzfassaden, Fassadenteile mit Holzverschlag, rot / rotbraunes bzw. goldgelbes Mauerwerk, Verblendmauerwerk.
- Dächer: Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von >30° als Sattel-, oder Krüppelwalmdach. (Nicht zulässig sind: Pultdach, Flachdach) Die Dachdeckung ist nur in Hartdeckung, in den Farben rot/rotbraun, bis braun und anthrazit zulässig. Zulässig sind nur unglasierte Dachsteine oder Ziegel. Dachaufbauten sind als Gauben in einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der jeweiligen Traufhöhe zulässig.
- Sockelhöhe: Zulässig ist eine Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe von maximal 0,5 m über Niveau der Straßennachse vor der Mitte des Gebäudes.
- Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen dürfen erst hinter der zum öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden.
- Vorgärten: Stellplätze zwischen den Hauptgebäuden und der Verkehrsfläche sind nicht zulässig. Diese sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Einfriedigungen: entlang der Öffentlicher Straßen sind nur in einer Höhe von 1,20 m aus Holz, Maschendraht im Zusammenhang mit standortgerechten Hecken zulässig. Frei wachsende und geschnittene Hecken als Abgrenzung der Vorgärten zum öffentlichen Weg dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017, S.3634) das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 in der derzeit geltenden Fassung

### Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertreter der Gemeinde Holldorf haben am 14.12.2020 den Beschluss über die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" der Gemeinde Holldorf im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB gefasst. Zugleich wurde bekannt gemacht, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2 a Satz 2 Nr. 2, von den Angaben 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 a BauGB abgesehen wird. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt "Stargarder Zeitung".

Holldorf, den 01.02.2022

Bürgermeister

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Holldorf, den 01.02.2022

Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am 25.05.2021 den Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa-West“ mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Holldorf, den 01.02.2022

Bürgermeister

- Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa-West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.07.2021 bis zum 06.08.2021 nach § 3 Abs. 2, Satz 1 BauGB öffentlich und im Internet ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur

Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Die von der Planung berührten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Holldorf, den 01.02.2022

Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat Gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachte Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.11.2021 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

Holldorf, den 01.02.2022

Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den 12.01.2022

Siegel

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Kataster- und Vermessungsamt

- Die Gemeindevertretung hat am 17.11.2021 die 10. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Rowa-West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Holldorf, den 18.11.2021

Bürgermeister

- Die Genehmigung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa-West“ wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.04.2022, AZ: 639/2022-502, mit Maßgabe und Auflagen erteilt.

Holldorf, den 19.05.2022

Bürgermeister

- Die erneute öffentliche Auslegung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich während der Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes in der Zeit vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 sowie im Internet unter [www.burg-stargard.de/Wirtschaft/Auslegungsunterlagen](http://www.burg-stargard.de/Wirtschaft/Auslegungsunterlagen). Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck in der „Stargarder Zeitung“ und im Internet bekannt gemacht worden.

Holldorf, den 16.08.2022

Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holldorf hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger bei der erneuten öffentlichen Auslegung mit dem Beitrittsbeschluss vom 15.08.2022 geprüft und bestätigt. Die Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Holldorf, den 16.08.2022

Bürgermeister

- Durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurde die Erfüllung der Maßgabe mit Schreiben vom 09.11.2022 bestätigt. Die Satzung über die 10. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Rowa-West“ wird hiermit ausgefertigt.

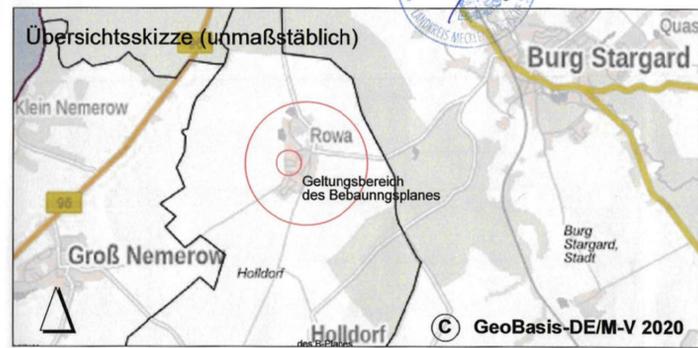
Holldorf, den 09.11.2022

Bürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa West“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am 26.11.2022 im Amtsblatt „Stargarder Zeitung“ ortsüblich und im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden. Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rowa-West“ ist mit Ablauf des 26.11.2022 in Kraft getreten.

Holldorf, den 09.11.2022

Bürgermeister



## Gemeinde Holldorf Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 10. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 "Rowa-West" - Bereich Kurzer Weg

Gemarkung: Rowa, Flur: 2, Flurstücke: 44/23, 46/1, 47/1, 48/1 und 53/6

N:\2020B043-Rowa\20Vorentwurf\_Rowa-West\_10\_Änd\_04-21\_Juli22

Bearbeiter: B.Sc. Ina Hackel

**A & S GmbH Neubrandenburg**  
architekten • stadtplaner • ingenieure  
August-Milarch-Straße 1-17033 Neubrandenburg  
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Phase: Entwurf  
Datum: Oktober 2021  
Maßstab: 1:500

### Planzeichenerklärung

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 BauNVO

I + D Max. Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

TH max 3,50 m maximale Traufhöhe in Meter als Höchstmaß § 18 BauNVO über Bezugspunkt nach 2.2 textlichen Festsetzung

- Bauweise / Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

o offene Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Stellung baulicher Anlagen

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO

- Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

- Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Stillgelegte Abwasser- Mischleitung (unterirdisch)

- Nachrichtliche Übernahme**

Abbruch gesetzlich geschützter Baum § 18 NatSchAG M-V

Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Neubrandenburg

- Darstellung ohne Normcharakter**

Flurstücksgrenzen

47/1 Flurstücksnummer

3,00 Bemessung in Meter

### Hinweise

- 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 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. Feldgehölze, Hecken, Feldhecken und sonstige Gehölze zu fällen, zu roden, zurück zu schneiden oder auf sonstige Weise zu beseitigen. Baufreiheit ist nach Antrag eine Ausnahme von den Verboten nach § 34 Abs. 5 des LNatG möglich. Der Landrat entscheidet als untere Denkmalschutzbehörde über die Ausnahme.

- Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, Altöl) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWAG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, ist entsprechend § 23 AbfAlG M-V die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Umweltbezogene Dienste, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

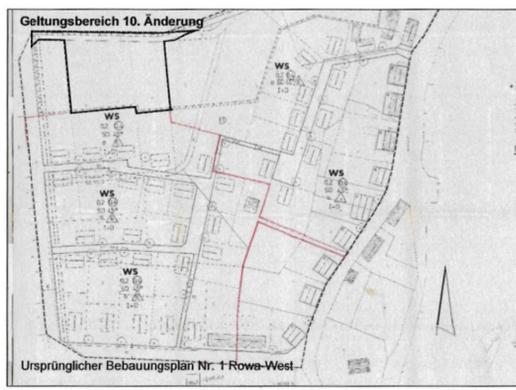
- Bauzeitenregelung: Die Beseitigung von Gehölzen und sonstigen Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres zulässig.

- Der Ersatz des Eingriffs in die Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches der 10. Änderung des B-Planes nicht zu erreichen. Um die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft des ursprünglichen B-Planes Nr. 1 mit einer Fläche von 608 m<sup>2</sup> zu ersetzen, wird außerhalb des Geltungsbereiches eine einseitige straßenbegleitende Baumreihe des Flurstücks 111/1, Flur 1, Gemarkung Rowa zugeordnet. Im Zuge des Ausgleiches werden 10 Bäume als Lückenbepflanzung einer vorhandenen einseitigen Baumreihe gepflanzt. Durch die Maßnahme wird der Verlust der Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft vollständig ersetzt.

Die Pflegemaßnahmen richten sich nach der Maßnahme 2.12 Anlage 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V.

- Ersatzpflanzung bei Ausfall
- bei Bedarf wässern, Instandsetzung der Schutzeinrichtung
- bei Bedarf einmaliger Erziehungsschnitt zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung, Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen

Die Ersatzpflanzung des Baumes auf dem Flurstück 53/6 wird nach den Vorgaben des BSchKEr M-V auf dem Flurstück 151/1, Flur 1, Gemarkung Rowa ausgeglichen.



### Kartengrundlage:

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Martin Süß, Kataster- und Vermessungsamt, Sachgebiet  
Liegenschaftskataster  
ETRS89 verkürzte Zone, EPSG:25833, DXF: EPSG 5650