

# Amt-Demmin-Land

---

## Beschlussvorlage für Gemeinde Lindenberg öffentlich

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Ferienhaussiedlung Hasseldorf" - Abschluss eines städtebaulichen Vertrages - Aufstellungsbeschluss - Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

---

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 25.02.2022
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 48/22/030

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Lindenberg (Entscheidung)	06.04.2022	Ö

#### **Sachverhalt**

Der Eigentümer des Flurstückes 10/2, Flur 1, Gemarkung Hasseldorf beabsichtigt die Errichtung kleinerer Ferienhäuser, sog. Tinyhouses. Das Projekt wurde durch den Antragsteller in der Sitzung der Gemeindevertretung am 08.06.2021 vorgestellt. Für die Realisierung ist die Aufstellung entsprechender Bauleitplanung erforderlich, da das Grundstück dem sog. Außenbereich zu zuzuordnen und die Errichtung der geplanten Ferienhäuser derzeit unzulässig ist. Die Gemeinde kann durch Aufstellung von Bauleitplanung Baurecht schaffen. Auf die Aufstellung derartiger Bauleitplanung besteht kein Anspruch. Die Gemeinde entscheidet frei nach städtebaulichen Erfordernissen.

Anlass ist der Ansiedlungswunsch des Antragstellers. Aus diesem Grund sollte der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan (B-Plan) gem. § 12 BauGB aufgestellt werden. Hier verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben und notwendige Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist auf seine Kosten umzusetzen. Dazu ist der Abschluss eines Durchführungs- und Erschließungsvertrages notwendig. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil der Planung, muss jedoch nicht zwingend in die öffentliche Auslegung. Dieser Plan wird voraussichtlich zur Sitzung nachgereicht. Es soll aus Zeit- und Kostengründen versucht werden, den B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Bei einem solchen Verfahren reicht eine einmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aus und auf den Umweltbericht kann verzichtet werden.

In Betracht kommt die Anwendung des § 13a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung), wenn

die zulässige Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Für die Anwendung des § 13a BauGB darf es sich nicht um die Überplanung einer Splittersiedlung handeln. Dies ist für Hasseldorf zumindest aber nicht ganz ausgeschlossen. (Es ist nicht sicher, ob Hasseldorf als Ortsteil i.S.d. Baurechts angesehen werden kann. Dazu muss der Bebauungskomplex nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzen und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sein. Hier wegen der wenigen Bauten zumindest fraglich.) Sollte das gewählte Verfahren bei der genehmigenden Behörde (Landkreis MSE) nicht auf Zustimmung treffen, müsste die Planung im klassischen Verfahren weitergeführt werden.

Im Planverfahren kann sich auch das Erfordernis der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet ergeben. Grundsätzlich sind alle Bebauungspläne aus einem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein solcher ist nur dann entbehrlich, wenn ein (selbständiger) Bebauungsplan i.S.d. § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB ausreicht, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Die Gemeinde könnte in dem Bebauungsplan auch Festsetzungen wie z.B. farbliche Gestaltung, Dachformen u.a. treffen.

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Gemeindevertretung beschließt den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur vollständigen Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Hasseldorf durch den Antragsteller. Bürgermeisterin und 1. Stellvertreter werden zu Vertragsverhandlungen und zum Vertragsabschluss ermächtigt.

2. Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB für das Flurstück 10/2, Flur 1, Gemarkung Hasseldorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zur Realisierung einer kleinen Ferienhaussiedlung (ca. 6 Häuser).

3. Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Ferienhaussiedlung Hasseldorf“ (Stand: Februar 2022) einschließlich Begründung wird gebilligt. Auf der Grundlage dieses Entwurfes wird entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Diese soll aufgrund der Übersichtlichkeit und Geringfügigkeit der Planung für die Dauer von 30 Tagen erfolgen. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4. Bürgermeisterin und 1. Stellvertreter werden zu Verhandlungen zu einem Durchführungs- und Erschließungsvertrag ermächtigt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Antragsteller hat die Übernahme der Planungskosten zugesichert. Somit entstehen der Gemeinde Lindenberg keine Kosten.

### **Anlage/n**

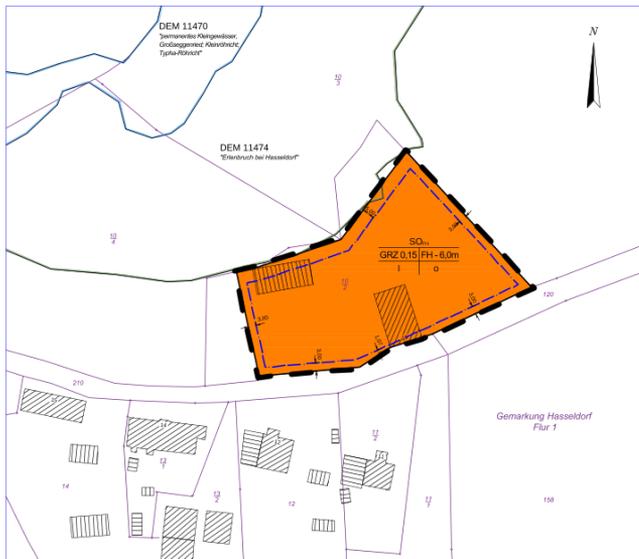
1	Satzungsentwurf ( öffentlich )
2	Entwurf Begründung ( öffentlich )

# Entwurf zur Satzung der Gemeinde Lindenberg über den Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Ferienhaussiedlung Hasseldorf"

für das Gebiet am östlichen Teil von Hasseldorf, südlich von Lindenberg und östlich der Kreisstraße MSE 59, Flur 1, Flurstück 10/2 der Gemarkung Hasseldorf

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lindenberg vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Ferienhaussiedlung Hasseldorf" für das Gebiet am östlichen Teil von Hasseldorf, südlich von Lindenberg und östlich der Kreisstraße MSE 59, Flur 1, Flurstück 10/2 der Gemarkung Hasseldorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000



## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung in der Fassung vom 15.12.1990 veröffentlicht am 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 36), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1857)

### I. Planzeichnerische Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**SO** Sondergebiet das der Erholung dient, gem. § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**FH - 6,0 m** maximale Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) in Meter über Gelände

**GRZ 0,15** maximal zulässige Grundflächenzahl

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

**o** offene Bauweise

**---** Baugrenze

#### 4. Sonstige Planzeichen

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

### II. Planzeichen ohne Normcharakter

#### 1. Katasterliche Grundlagen

**Flurstück**  
- Flurstücksgrenze  
- Flurstücknummer  
- vermarker Grenzpunkt  
- nicht vermarker Grenzpunkt  
- Zuordnungspfeil

**Flur**  
- Flurnummer  
- Flurgrenze  
- Gemarkungsname

### III. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung - nachrichtliche Darstellung

**▨** vorhandene Wohnbebauung  
**▩** vorhandene Nebengebäude  
**DEM11474** Gehölzbiotop  
**DEM11470** Gewässerbiotop

## IV. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert.

Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:

- die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die Landesbauordnung M-V (LBAuO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), die zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 487) geändert worden ist.

## V. Hinweise

- Längenangaben erfolgen in Metern.
- Als Planungsgrundlage dienen derzeit gültige TOP-Karten und ein Flurkartenauszug des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB, § 86 LBauO M-V

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauNVO wird das Baugebiet als Sondergebiet "Ferienhausgebiet" festgesetzt und dient zum Zwecke der Erholung dem touristisch genutzten freizeitmäßigen Wohnen.  
Zulässig sind folgende Nutzungen:  
- Ferienhäuser als Einzelhäuser  
- Anlagen und Einrichtungen zur infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung des Gebietes  
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.

- Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage die vorhandene Geländeoberfläche am Standort des Ferienhauses bestimmt.

#### 2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Ferienhausgebiet Garagen und überdeckte Stellplätze nicht zulässig.
- Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

### II. Textliche Hinweise

#### 1. Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

#### HINWEIS ZUM VERHALTEN BEI ZUFALLSFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschüttungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Bekunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschützte Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenmächtige, verfallene Leinwand- und Abdichtgruben, gemauerte Fluchtgräbe und Erdenverfüllungen (Hinweise auf verfallene Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstätten oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DStSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DStSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.  
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DStSchG M-V bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.  
Aufgefundenen Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

## Verfahrensvermerke

- Die Planungsanzeige gemäß § 17 LPlig MV und § 246a Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte am .....

Lindenberg, den .....  
- Siegel - Bürgermeisterin

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Ferienhaussiedlung Hasseldorf", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes Demmin Land, Geiselstraße 43, 17109 Demmin öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Demmin Land an ..... veröffentlicht worden.  
Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Demmin Land unter der Internetadresse <http://www.amt-demmin-land.de>.

Lindenberg, den .....  
- Siegel - Bürgermeisterin

- Die von der Planung berichteten Behörden, die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung in Kenntnis gesetzt und am ..... Zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lindenberg, den .....  
- Siegel - Bürgermeisterin

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am ..... mitgeteilt worden.

Lindenberg, den .....  
- Siegel - Bürgermeisterin

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 "Ferienhaussiedlung Hasseldorf", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Lindenberg, den .....  
- Siegel - Bürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand wird am ..... geprüft und als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerschichten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgte, da die rechtsverändernde Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, den .....  
- Siegel - Dipl.-Ing. H. Weinert  
öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 "Ferienhaussiedlung Hasseldorf", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wird hiermit ausgestellt.

Lindenberg, den .....  
- Siegel - Bürgermeisterin

- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Demmin Land am ..... bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Vereinerung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 BauGB) und weiter auf die Fälligkeiten und Entschöpfung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.  
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Ferienhaussiedlung Hasseldorf" ist mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

Lindenberg, den .....  
- Siegel - Bürgermeisterin

## Lage und Abgrenzung des Plangebietes auf dem Luftbild (unmaßstäblich, Quelle: geoportal-mv.de)



## Entwurf zur Satzung der Gemeinde Lindenberg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Ferienhaussiedlung Hasseldorf"

Stand: Februar 2022

Maßstab 1 : 1.000

**Gemeinde Lindenberg**  
**- Die Bürgermeisterin -**

***Entwurf***

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3**  
**„Ferienhaussiedlung Hasseldorf“**  
**der Gemeinde Lindenberg**

**Begründung**  
**Teil - I (allgemeiner Text)**

Stand: 28. Februar 2022

Erarbeitung: Ingenieurbüro Teetz  
Mühlenteich 7  
17109 Demmin  
Tel. 03998/ 222047  
Mail: [info@ib-teetz.de](mailto:info@ib-teetz.de)

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>		<b>Seite</b>
Inhaltsverzeichnis: Seite.....		1
1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.1	Erfordernis der Planung.....	2
1.2	Ziel der Planung.....	2
1.3	Verfahrensweg der Bauleitplanung.....	3
2	Städtebauliches Erfordernis.....	4
3	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
4	Planungsrechtliche Situation.....	5
4.1	Grundlagen.....	5
4.2	Übergeordnete Vorgaben.....	6
4.3	Städtebauliche Planungen der Gemeinde.....	7
5	Bestandssituation.....	8
5.1	Topographie, Vorhandene Bebauung und Flächennutzung.....	8
6	Inhalt des Bebauungsplanes.....	8
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	9
6.4	Verkehrerschließung.....	9
6.5	Ver- und Entsorgung.....	9
7	Immissionsschutz.....	10
8	Flächenbilanz.....	11

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

### **1.1 Erfordernis der Planung**

Ein privater Vorhabensträger plant in der Gemeinde Lindenberg, im Ortsteil Hasseldorf am östlichen Ortsrand auf dem Flurstück 10/2 die Errichtung von bis zu 6 Tiny-Häusern mit einer Nutzung als Ferienhaus. Das Flurstück befindet sich im derzeitigen Außenbereich in der Flur 1 der Gemarkung Hasseldorf.

Auf dem Flurstück befinden sich Reste baulicher Anlagen eines Bauernhofes. Da die Nutzung dieser Hofstelle vor mehreren Jahrzehnten aufgegeben wurde, verfiel das Bau- und Nutzungsrecht. Somit zählt dieses Flurstück derzeit zum Außenbereich der Gemeinde Lindenberg.

Um dieses Grundstück wieder einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über das Plangebiet zweckmäßig und notwendig. Grundsätzlich wird mit dem Bebauungsplan die geplante Nutzungsart planungsrechtlich gesichert.

Von der Gemeinde Lindenberg wird angestrebt, die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Ferienhaussiedlung Hasseldorf“ gemäß § 12 BauGB für die Wiedernutzbarkeit des Grundstückes und zur Nachverdichtung der Siedlungsfläche im Ortsteil Hasseldorf im vereinfachten Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB aufzustellen.

### **1.2 Ziel der Planung**

Mit der angestrebten Bauleitplanung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Plangebietes mit Ferienhäusern zu schaffen.

Die geplante Nutzung sollen in den Landschaftsraum verträglich eingebunden und die Belange der themenbezogenen Nutzergruppen für eine Ferienhaussiedlung vorrangig dargestellt werden.

Das auszuweisende Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ zeichnet sich dadurch aus, dass es keine eindeutige Prägung in Richtung auf eine Störungsempfindlichkeit oder immissionsrelevante Nutzung zu den am Plangebiet angrenzenden Nutzungen hat.

Neben der Berücksichtigung der vorgenannten und allgemeinen Belange nach § 1 Abs. 2 BauGB wird mit der Planung insbesondere das Ziel der Entwicklung von Erholungsnutzungen (Freizeitwohnen) unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Wohnbedürfnisse sowie der Belange von Natur und Landschaft verfolgt.

Für das Plangebiet wird entsprechend der Planungsziele des aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Ferienhaussiedlung Hasseldorf“ nach § 10 BauNVO ein Sondergebiet

mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dargestellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 4.370 m<sup>2</sup>.

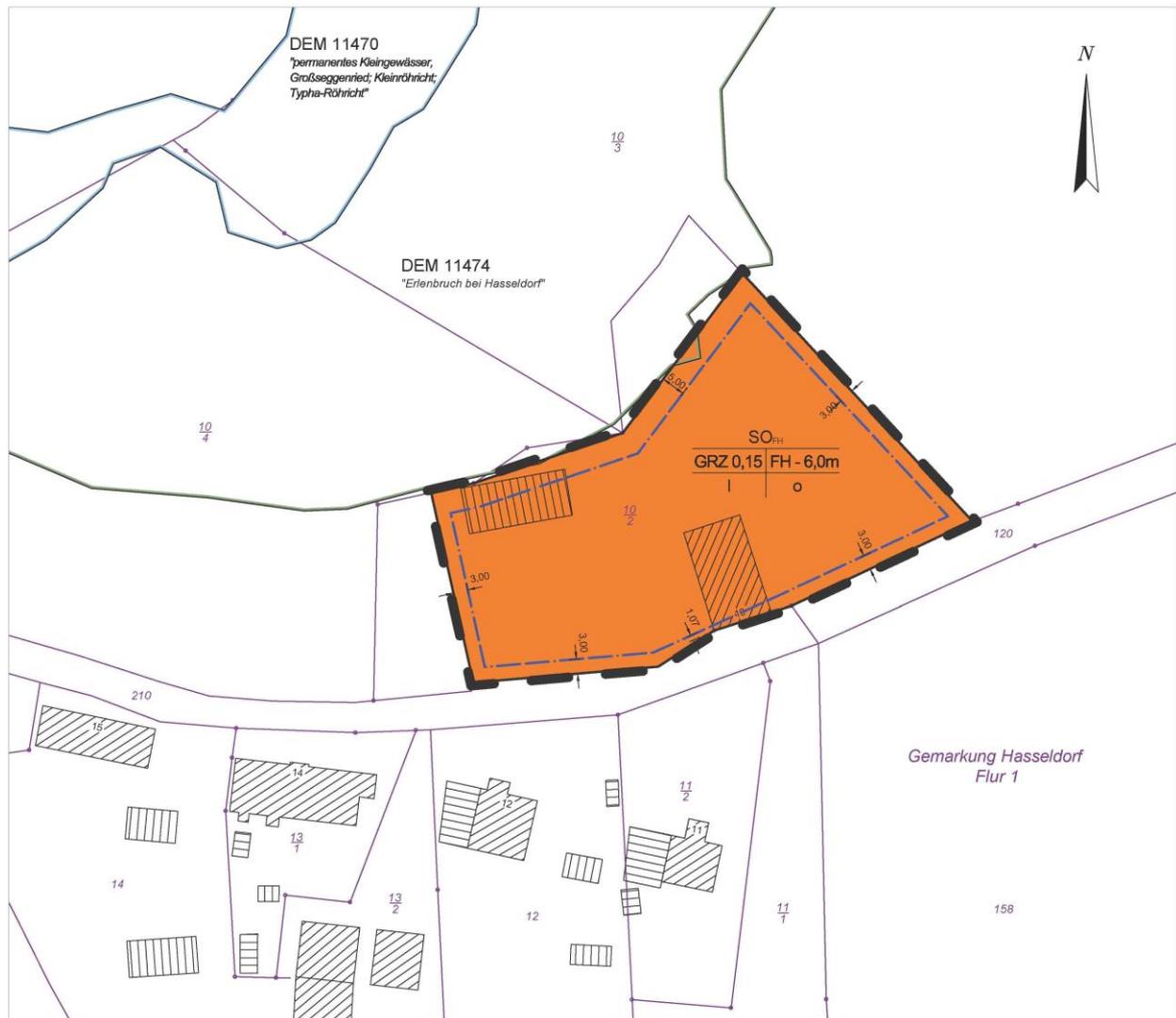


Abbildung 1: Planzeichnung Geltungsbereich

### 1.3 Verfahrensweg der Bauleitplanung

Mit der angestrebten Bauleitplanung werden die Grundzüge der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindebedarf nicht beeinträchtigt und auf einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter der Außenbereichsfläche der Ortslage Hasseldorf überplant.

Entsprechend diesen Voraussetzungen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Ferienhaussiedlung Hasselberg“ der Gemeinde Lindenberg gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Somit wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzei-

tigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Weiterhin wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB 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 § 10 Abs. 2 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB ist somit auch nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Errichtung von insgesamt 6 Tiny-Ferienhäusern im Plangebiet ist kein Vorhaben bei dem die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Nach § 13a Abs.1 Satz 5 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

An das Plangebiet grenzen keine Schutzgüter an, für die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Ferienhaussiedlung Hasseldorf“ erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele zu erwarten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.

Somit sind für die geplante Nutzungen der Flächen keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **2 Städtebauliches Erfordernis**

Der Ortsteil Hasseldorf gehört zur Gemeinde Lindenberg und wird durch das Amt Demmin Land verwaltet. Die Gemeinde befindet sich im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und ist über die Amtsverwaltung Mitglied im regionalen Planungsverband „Mecklenburgische Seenplatte“.

Durch den seit Jahren stetig anhaltenden Bedarf an naturnahen Tourismus sind die bisherigen als Ferienhausgebiet ausgewiesenen Flächen und Grundstücke im Amtsgebiet Demminer Land teilweise ausgeschöpft. Um diesen Bedarf zu decken und somit auch die positive Tourismusentwicklung zu fördern, ist die geplante Ausweisung Teil des Entwicklungskonzeptes der Amtsgemeinden, dass die Entwicklung attraktiver Ferienhaussiedlungen und -gebiete im Demminer Land und in deren Ortsteile ermöglicht.

An das Plangebiet grenzt südlich und westlich eine Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern im Ortsteil Hasseldorf an. Um die geplante Nutzung und die angrenzende Bebauung zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über das Plangebiet zweckmäßig und notwendig.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3 „Ferienhaussiedlung Hasseldorf“ der Gemeinde Lindenberg soll gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet als hauptsächliche Nutzung im Plangebiet festgesetzt werden.

### **3 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Plangebiet:	Gemeinde:	Lindenberg
	Ortsteil:	Hasseldorf
Plangeltungsbereich:	Flur:	1
	Flurstücke:	10/2 (als Teilfläche)
	Gemarkung:	Hasseldorf

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Hasseldorf, in der Gemeinde Lindenberg und gehört somit zum Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,44 ha (4.370 m<sup>2</sup>), befindet sich als Teilfläche auf den Flurstück 10/2 in der Gemarkung Hasseldorf, Flur 1, und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 10/4, in Verlängerung bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 10/3 in der Flur 1,
- Osten: östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 10/3 in der Flur 1,
- Süden: südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 10/2 in der Flur 1,
- Westen: vorhandene Wendeschleife auf dem Flurstück 10/2 in der Flur 1.

Als Planungsgrundlage diente der derzeit gültige Flurkartenauszug des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

### **4 Planungsrechtliche Situation**

#### **4.1 Grundlagen**

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Ferienhaussiedlung Hasseldorf“ der Gemeinde Lindenberg:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert,

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V2015, S. 344), die zuletzt durch Gesetz vom 26.06. 2021 (GVObI. M-V S. 1033) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 4.2 Übergeordnete Vorgaben

### *Bodenschutz/Altlasten*

Sofern während der Bauarbeiten Anzeichen für bisher noch unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten etc. auftreten, sind die entsprechenden bodenschutz- bzw. abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung von ggf. belastetem Bodenaushub nach § 11 KrW-/AbfG verpflichtet und unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Gleiches trifft auf die sich aus § 4 BBodSchG für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr zu. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG in Verbindung mit § 2 AbfBodSchZV vom zuständigen StALU anzuordnen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach §7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 wird besonders gedrungen.

Besondere Beachtung gilt der Vorsorgepflicht nach §7 BBodSchG sowie dem im § 1a Abs. 2 des BauGB verankerten Grundsatz zum schonenden und sparsamen Umgang mit Boden, um Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sofern im Zuge der künftigen Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie von Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig gemäß §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes.

### *Hochwasserschutz*

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotential gegenüber Hochwasser sind daher nicht erforderlich.

### *Denkmalschutz*

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Falls während der Erdarbeiten dennoch Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage treten, wird gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern Greifswald benachrichtigt und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

## **4.3 Städtebauliche Planungen der Gemeinde**

### *Flächennutzungsplan*

Die Gemeinde Lindenberg hat keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Sowohl das Plangebiet als auch der Bestand der bebauten Strukturen der Gemeinde lassen kein dringendes Erfordernis eines Flächennutzungsplanes erkennen.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dies ist jedoch nur zulässig, wenn ein verhältnismäßig kleiner Teil des Gemeindegebietes betroffen ist und hiermit keine Berührung der Grundzüge der Bodennutzordnung im Gemeindegebiet verbunden ist.

Diese Bauleitplanung bezieht sich auf ein Einzelgrundstück am Ortsrand und stellt im Vergleich zur gesamten Ortslage Hasseldorf nur einen sehr kleinen untergeordneten Teilbereich dar. Durch die ursprüngliche Bebauung des Grundstückes wird mit der Planung auch keine neue Fläche städtebaulich entwickelt. Grundsätzlich bleibt mit der Aufstellung die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung gewahrt. Die bebauten Bereiche im Ortsteil Hasselberg grenzen sich auch weiter eindeutig gegenüber der Landschaft ab.

Somit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Ferienhaussiedlung Hasselberg“ als selbstständiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Bodenordnung bleiben gewahrt, so dass es zu keinem Missverhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche kommt. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

### *Landschaftsplan*

Die Gemeinde Lindenberg hat keinen wirksamen Landschaftsplan.

## **5 Bestandssituation**

### **5.1 Topographie, Vorhandene Bebauung und Flächennutzung**

Die geodätischen Höhen der natürlichen Geländeoberfläche liegen im gesamten Geltungsbereich zwischen ca. 46,5 m ü.NHN bis ca. 48,0 m ü.NHN.

Im Plangebiet befinden sich Reste baulicher Anlagen eines Bauernhofes.

Die Zufahrt erfolgt über die befestigte Dorfstraße, als öffentliche Anliegerstraße, und über die unbefestigte Wendeschleife in der Ortslage Hasseldorf.

Das Grundstück im Plangebiet ist im privaten Eigentum unterliegt seit Jahren keiner nachhaltigen Nutzung.

## **6 Inhalt des Bebauungsplanes**

Mit der Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet, das der Erholung dient, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu 6 Stück eingeschossiger Tiny-Ferienhäusern auf dem Flurstück 10/2, Flur 1, Gemarkung Hasseldorf geschaffen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrt von der Dorfstraße Hasseldorf.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Damit sich das geplante Vorhaben in die umgebende Nutzung einfügt, wird das Plangebiet gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO<sub>FH</sub>) festgesetzt. Im Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zugelassen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl und durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Freiräume wird die Versiegelung der Fläche mit der Grundflächenzahl von maximal 0,15 eingeschränkt. Diese Größe der Grundflächenzahl darf

auch nicht durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Angepasst an die Umgebung wird im Plangebiet ein Vollgeschoss zugelassen. Dieses geplante Nutzungsmaß grenzt sich hinsichtlich der Störungsintensität und Störungsempfindlichkeit von den östlich ans Plangebiet angrenzenden Wohnbauflächen deutlich ab.

Gleichzeitig entspricht die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse der Gestaltung der ortsbildprägenden Wohnbebauung im Ortsteil Hasseldorf der Gemeinde Lindenberg.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Plangebiet wird, die das Ortsbild prägende, offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO wird durch Baugrenzen bestimmt. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen laut Landesbauordnung M-V zulässig sind, errichtet werden.

### **6.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die befestigte Dorfstraße als öffentliche Anliegerstraße in Hasseldorf an. Durch die geplante Nutzung entsteht lediglich eine geringfügige zusätzliche Verkehrsbelastung im Plangebiet und in den anliegenden Bereichen.

Im Plangebiet werden keine Verkehrswege festgesetzt. Die geplanten Ferienhäuser sollen mit ungebundenen naturnahen Wegen verbunden werden.

### **6.5 Ver- und Entsorgung**

Der Planbereich ist angrenzend derzeit mit allen Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen. Diese führen über die vorhandene öffentliche Straße an der südlichen Vorhabengrenze.

Für die geplante Nutzung sind lediglich im Plangebiet ergänzende Ver- und Entsorgungseinrichtungen geplant.

#### *Trinkwasserversorgung*

Für die geplante Nutzung werden die vorhandenen Trinkwasserversorgungseinrichtungen im Plangebiet erweitert.

#### *Löschwasser/ Brandschutz*

Für den Grundschutz des Löschwassers ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden bereitzustellen. Für die Löschwasserversorgung plant die Gemeinde Lindenberg für 2022 den Bau einer Löschwasserzisterne.

### *Abwasserbeseitigung*

Die Gemeinde Lindenberg ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/ Altentreptow. Das Gebiet ist an die Zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen.

### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers sind aufgrund der bisherigen Nutzung und Bodenbeschaffenheit nicht vorhanden. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird innerhalb der Ferienhaussiedlung schadlos aufgefangen und großflächig zur Versickerung/ Verdunstung gebracht.

### *Umgang mit wassergefährlichen Stoffen*

Für die im Zusammenhang mit der Lagerung errichteten Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen (JGS-Anlagen) sind die Bestimmungen des § 24 Abs. 1 und 2, § 51 und der Anlage 7 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen (AwSV) einzuhalten.

### *Energieversorgung*

Für die geplante Nutzung werden die vorhandenen Energieversorgungseinrichtungen im Plangebiet erweitert.

### *Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft*

Die durch die Nutzung des Plangebietes als Ferienhausgebiet entstehenden Abfälle werden durch die kommunale Abfallentsorgung beseitigt.

## **7 Immissionsschutz**

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die Ferienhausnutzung kann in der Regel hinsichtlich des Lärmschutzes dem allgemeinen Wohngebiet gleichgesetzt werden. Damit sind laut DIN 18005 zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte von tags 55 dB (A) und nachts 45/40 dB(A) einzuhalten.

Da die angrenzenden Nutzungen ebenfalls einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen und die angrenzende Gemeindestraßen lediglich die Erschließung der Anlieger dient, werden störende Immissionen durch Verkehrslärm, Erschütterungen, Luftverunreinigungen und ähnliche Umwelteinwirkungen nicht erwartet.

## **8 Flächenbilanz**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Ferienhaussiedlung Hasseldorf“ der Gemeinde Lindenberg umfasst eine Fläche von 4.370 m<sup>2</sup> (100%).

Gesamtes Plangebiet	4.370 m <sup>2</sup>	100 %
Sondergebiet „Ferienhausgebiet“	4.370 m <sup>2</sup>	100 %