

Gemeinde Lindholz

**Bebauungsplan Nr. 4
- Zum Sportplatz -
Im Ortsteil Böhlendorf**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Grundlagen.....	4
1.1	Geltungsbereich der Planung und Plangrundlage.....	4
1.2	Planungserfordernis und Unterlagen.....	4
1.3	Ziel und Inhalt der Planung	4
1.4	Bestand.....	5
2	Schutzgebiete und –objekte.....	6
2.1	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	6
2.2	Geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale	6
2.3	Geschützte Biotope.....	6
2.4	Baudenkmale, Bodendenkmale	6
2.5	Schutzgebiete in der Umgebung.....	6
3	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Überörtliche Planungen.....	7
3.2	Örtliche Planungen.....	8
4	Konzept.....	9
4.1	Bebauung und Grünordnung.....	9
4.2	Erschließung/ Ruhender Verkehr.....	9
4.3	Ver- und Entsorgung	9
4.4	Trinkwasser.....	9
4.5	Löschwasser	9
4.6	Schmutzwasser.....	10
4.7	Niederschlagswasser	10
4.8	Abfall	10
4.9	Strom	10
4.10	Telekommunikation.....	10
5	Begründung zu Festsetzungen im Einzelnen.....	11
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze und Gebäudehöhe	11
5.3	Anpflanzung von Bäumen und Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	11
5.4	Flächen für Stellplätze/ Ruhender Verkehr	11
5.5	Fließender Verkehr	12

5.6	Immissionen und Emissionen	12
6	Quellenverzeichnis.....	13
6.1	Literatur.....	13
6.2	Internetquellen	13
6.3	Gesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften	13

1 Allgemeine Grundlagen

1.1 Geltungsbereich der Planung und Plangrundlage

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Ortsteil Böhlendorf in der Gemarkung Böhlendorf, Flur 1 und 2 und umfasst die Flurstücke 14/22; 14/24; 52; 53; 144/4 und 157.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch den Sportplatz
Im Osten	durch die offene Flur
Im Süden	durch den Mühlenweg
Im Westen	durch die vorhandene Wohnbebauung

Das Plangebiet umfasst die Flächen beidseitig des Weges „Zum Sportplatz“. Geplant ist die Schaffung von Wohnbaufläche in der Ortslage für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Planzeichnung ist die genaue Lage und Abgrenzung der Vorhabenfläche zu entnehmen.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 9.100 m².

Die Planzeichnung basiert auf den Daten der digitalen Flurkarte, übermittelt am 20.07.2015 vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Rügen.

1.2 Planungserfordernis und Unterlagen

Gemäß den Angaben des Landkreises Vorpommern-Rügen ist für die Realisierung des Vorhabens die Aufstellung eines B-Planes erforderlich.

Die Gemeinde Lindholz verfügt über einen genehmigten (17.06.2004, veröffentlicht 06.09.2004) Flächennutzungsplan (FNP). Der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lindholz beschlossene FNP sieht für das Vorhabengebiet die Ausweisung eines Wohngebietes vor.

1.3 Ziel und Inhalt der Planung

Die Gemeinde Lindholz beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit der Gebietsbezeichnung "Zum Sportplatz" gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB.

Mit den Bestimmungen des § 13a BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne der Innenentwicklung erstellen zu können. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei Einhaltung einiger Parameter kann der Bebauungsplan nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§13 BauGB) aufgestellt werden. Ein wichtiges Kriterium ist z.B., dass eine Grundfläche der künftigen baulichen Anlagen von 20.000 m² nicht überschritten wird. Dieses wird erfüllt, da im Bebauungsplan Nr. 4 für Hauptgebäude nur eine Grundfläche von insgesamt ca. 2.000 m² zulässig ist und das festgesetzte

Sondergebiet insgesamt nur eine Größe von ca. 9.100 m² hat. Dies führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lindholz hat am 08.04.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 „Zum Sportplatz“ aufzustellen.

Das Vorhaben wird im B-Plan als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 Bau-nutzungsverordnung ausgewiesen.

1.4 Bestand

Die Vorhabenfläche besteht gegenwärtig aus Gartenflächen und mit Großbäumen bewachsenen Grünflächen. Entlang der Dorfstraße befindet sich eine Wohnbebauung.

Das Luftbild zeigt den Bestand im Vorhabengebiet im Juli 2015.

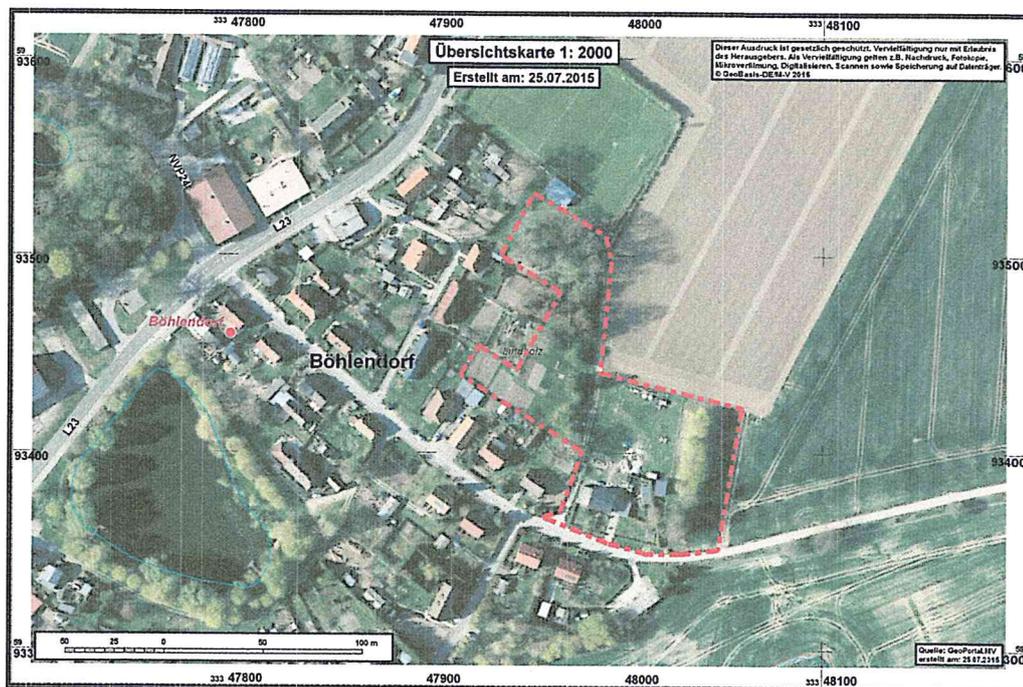


Abb. 1: Bebauungssituation im Bestand (Stand 07/2015, Quelle: GAIA MV)

2 Schutzgebiete und –objekte

2.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Schutzgebiete, die sich in der Umgebung des Vorhabengebietes befinden, werden in Kapitel 2.5 beschrieben.

2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale

Im Plangeltungsbereich existieren keine geschützten Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale. Auch auf unmittelbar angrenzenden Flächen sind keine dieser geschützten Objekte vorhanden.

2.3 Geschützte Biotope

Im Plangeltungsbereich kommen keine geschützten Biotope vor. Es sind auch keine geschützten Biotope auf unmittelbar angrenzenden Flächen vorhanden.

2.4 Baudenkmale, Bodendenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das bekannte Bodendenkmal „Böhlendorf, Fundplatz 10“ (Turmhügel, 13./14. Jahrhundert). Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gem. §7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Aufgrund des hohen wissenschaftlichen Wertes darf dieses Bodendenkmal nicht tiefgreifend verändert oder gar beseitigt werden.

2.5 Schutzgebiete in der Umgebung

Rund 600 m vom Vorhabengebiet in südöstlicher Richtung entfernt beginnt das rund 38.790 ha große Europäische Vogelschutzgebiet DE 1942-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“. Das Schutzgebiet ist charakterisiert durch strukturreiche Acker-, Moor und Waldlandschaft mit einer Vielzahl großer und kleiner Fließgewässer (www.bfn.de, 13.01.2015).

Das rund 1.700 m in nordwestlicher Richtung entfernte FFH-Gebiet DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“ hat eine Größe von 17.551 ha. Es handelt sich um ein sehr strukturreiches, komplexes Flusstalmoorsystem aus offenen und bewaldeten Durchströmungs-, Überflutungs- und Regenmoorbereichen mit Torfstichen, Röhrichten, Feuchtwiesen und Seggenrieden sowie reichen Laubwäldern an den Talhängen und mehreren Bächen (www.bfn.de, 13.01.2015).

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Überörtliche Planungen

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das für Böhlendorf gültige Regionale Raumentwicklungsprogramm „Vorpommern“ von 2010 weist Böhlendorf als Gemeinde des Nahbereiches aus. Damit gehört es nicht zu den Entwicklungsschwerpunkten im ländlichen Raum, die als Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis festgelegt werden. Jedoch sind Verdichtungen innerhalb der bebauten Ortslage als Bereiche der Innenentwicklung möglich. Mit dem Recknitztal und angrenzenden Seitentälern gehören große Flächenteile des Gemeindegebietes zu einem ausgedehnten, weitverzweigten „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“. Die Recknitz ist etwa 1.950 m vom Vorhabengebiet entfernt. Der Plangeltungsbereich ist nicht Bestandteil dieses Vorbehaltsgebietes „Naturschutz und Landschaftspflege“.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Die aktuelle Fassung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes (GLRP) „Vorpommern“ (LUNG 10/2009) trifft für das Vorhabengebiet keine Aussagen. Bei dem nächstgelegenen Gebiet, zu dem der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Aussagen trifft, handelt es sich um das großräumige Recknitztal, das östlich vom Plangebiet das Gemeindegebiet in südwestlich-nordöstlicher Richtung durchzieht.

Der Analyse der Arten und Lebensräume des GLRP (Karte 1) zufolge, ist das Recknitztal ein stark entwässertes, degradiertes Moor. Charakteristisch ist es großflächig und in weiten Bereichen sehr tiefgründig. Die Recknitz gehört zu den bedeutenden Fließgewässern (Einzugsgebiet > 10 km³) mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte. Teilgebiete des Recknitztales sind als Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung anzusehen.

Gemäß der Biotopverbundplanung des GLRP (Karte 2) gehört das Recknitztal mit seinen Moorflächen zum Biotopverbund im engeren Sinne, liegt jedoch ca. 1.700 m nordwestlich vom Plangebiet.

Hinsichtlich der Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen (Karte 3) sieht der GLRP für den Bereich zwischen dem Vorhabengebiet und der Recknitz die vordringliche Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen stark entwässerter, degradierter Moore vor. Dies betrifft gemäß den Angaben des Kartenportals Umwelt (Stand: 14.01.2015) die Flächen mit tiefgründigen Niedermooren, die sich westlich der Recknitz bis zu einer Entfernung von ca. 100 – 150 m von der Recknitz befinden. Für diesen Bereich gilt für den Erhalt der Lebensräume und Rastgebiete ausgewählter Vogelarten auch die Notwendigkeit der Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmenanfordernisse von Brut- und Rastvogelarten im Europäischen Vogelschutzgebiet.

3.2 Örtliche Planungen

Angaben zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindholz wurden bereits im Gliederungspunkt 1.2 gemacht.

4 Konzept

4.1 *Bebauung und Grünordnung*

Es ist eine Anordnung der Gebäude entlang der Dorfstraße und der verkehrsberuhigten Straße mit einem Mindestabstand von 5 m (Baugrenze) vorgesehen.

Die Bebauung soll als Einzel- und Doppelhäuser auf den der Ortslage angepassten Baugrundstückes erfolgen.

Die Grünflächen zur Feldflur im östlichen Bereich sollen mit niedrigen, heimischen Sträuchern bepflanzt werden. Im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes sollen die Bestandsbäume geschützt werden. Hier ist lediglich ein Gartenbau für die Selbstversorgung zulässig.

4.2 *Erschließung/ Ruhender Verkehr*

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Dorfstraße und die Planstraße „Zum Sportplatz“. Es sollen die bereits vorhandenen Zufahrten von der Dorfstraße in das Plangebiet genutzt werden. Die Festsetzung als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche ermöglicht die gleichzeitige Nutzung von Fahrzeugverkehr, Fahrradfahrern und Fußgängern. Die Planstraße „Zum Sportplatz“ darf nur bis zur Grenze des Denkmalschutzbereiches oberflächlich befestigt werden. Fortführend bis zum Sportplatz ist die Planstraße nur als wassergebundene Decke auszuführen ohne Eingriff in das Erdreich. Somit wird der Schutz des Bodendenkmals hinreichend gesichert.

4.3 *Ver- und Entsorgung*

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die jeweiligen Träger auf der Grundlage geltender Rechtsvorschriften und ist für den Bestand bereits vorhanden. Zwischen Gemeinde und Versorgungsunternehmen werden bei Erfordernis Erschließungsvereinbarungen getroffen.

4.4 *Trinkwasser*

Die Vorhabenfläche ist im Bereich der Dorfstraße an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Planstraße „Zum Sportplatz“ ist über den Versorger neu anzuschließen.

4.5 *Löschwasser*

Der Löschwasserbedarf ist mit 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen.

Die Entnahme von Löschwasser kann aus dem ca. 180 m entfernten Dorfteich erfolgen.

4.6 Schmutzwasser

Die Vorhabenfläche im Bereich der Dorfstraße ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Planstraße „Zum Sportplatz“ ist über den Abwasserzweckverband neu anzuschließen.

4.7 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Regenwasser-Versickerungsanlagen zur Entwässerung von Dach- und Parkplatzflächen sollen entweder als offene Sickermulden mit Filterung über die belebte Bodenschicht und mit einer standortgerechten Bepflanzung oder mit einem Versickerungsschacht gestaltet werden. Im Fall der Nichtversickerungsfähigkeit wird die Planung rechtzeitig mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

4.8 Abfall

Die ordnungsgemäße grundstücksbezogene Abfallentsorgung für den Plangeltungsbereich ist gesichert. Die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen werden beachtet. Die Grundstücke entlang der Planstraße „Zum Sportplatz“ müssen die Abfallbehälter an den Entsorgungstagen selbst an die Dorfstraße verbringen, da eine Befahrung mit Müllfahrzeugen vermieden werden soll.

4.9 Strom

Die Versorgung des Plangeltungsbereiches mit elektrischem Strom ist vorhanden und kann über eine entsprechende Erweiterung der Stromverteilungsanlagen durch die E.DIS AG erfolgen.

4.10 Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangeltungsbereiches ist vorhanden und kann über eine entsprechende Erweiterung der Netzanlagen durch die Telekom erfolgen.

5 Begründung zu Festsetzungen im Einzelnen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit wird dem Wohnen deutlich der Vorrang eingeräumt und das Wohnen fällt einem ins Auge. Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. §4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie die Nutzungen dem §4 Abs. 3 Nr. 2,3 und 5 sind nicht zulässig. Damit wird dem Wohnen im dörflichen Umfeld klar Rechnung getragen und der Innenbereich weiter entwickelt. Zuwegungen sind ebenso wie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze und Gebäudehöhe

Die Grundfläche der Gebäude richtet sich nach den Grundstücksgrößen und darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 erreichen. Damit ist genügend Flexibilität für die Errichtung von Wohngebäuden gegeben. Für bauliche Nebenanlagen kann die GRZ bis zu 50 v.H. überschritten werden. Somit ist der Bedarf für private Stellflächen und Besucherverkehr auf den Baugrundstücken vollständig gesichert. Für die Dächer sind Dachformen als Sattel und Walmdach möglich mit einer Dachneigung zwischen 25°-50°. Somit ist genügend Flexibilität die die Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowohl im Bungalowstil als auch klassisch mit ausgebautem Dachgeschoss. In Abhängigkeit von der Wahl der Dachform liegt die Firsthöhe bei max. 10,90 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche. Die Begrenzung der Firsthöhe des Gebäudes auf 10,90 m soll sicherstellen, dass der Übergangsbereich zwischen Dorf und Landschaft, hier speziell das gemäß Naturschutzrecht mit mehreren Schutzgebietskategorien gesicherte Recknitztal, möglichst wenig beeinträchtigt wird.

5.3 Anpflanzung von Bäumen und Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Das Anpflanzen von heimischen Sträuchern und die Anlage eines ca. 6 m breiten Pflanzstreifens am nordöstlichen und östlichen Rand des Plangeltungsbereiches dient u. a. der Eingrünung der geplanten Gebäude und soll ebenso wie die Begrenzung der Gebäudehöhe bewirken, dass der Übergang zur offenen Flur möglichst wenig gestört wird.

5.4 Flächen für Stellplätze/ Ruhender Verkehr

Das Vorhabengebiet umfasst keine öffentlichen Stellplätze für den Besucherverkehr. Die notwendigen Stellplätze werden umfänglich auf den Grundstücken selbst angeordnet. Dafür ist eine Überschreitung der GRZ um 50 v.H. für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO möglich.

5.5 Fließender Verkehr

Flächen für den fließenden Verkehr sind vom Vorhaben nicht betroffen, da der Bestand bereits über die Dorfstraße in den fließenden Verkehr eingeht.

5.6 Immissionen und Emissionen

Durch die Errichtung der Wohngebäude innerhalb der zulässigen Baugrenzen sind keine Lärm- und Geruchsemissionen auf das Plangebiet und dessen Umgebung zu erwarten.

6 Quellenverzeichnis

6.1 Literatur

LUNG - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, 1. Fortschreibung – Güstrow.

LUNG - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung – Güstrow.

MINISTERIUM FÜR ARBEIT, BAU UND LANDESENTWICKLUNG M-V (2005): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern – Schwerin.

MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND LANDESENTWICKLUNG M-V (2015): Entwurf des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern zur ersten Stufe des Beteiligungsverfahrens – Schwerin.

STALU VORPOMMERN - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (2012): Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1941-301 Recknitz- und Trebeltal mit Zufüssen – Greifswald.

GEMEINDE LINDHOLZ: Flächennutzungsplan (Stand: 06.09.2004) – Veröffentlicht, Lindholz.

UM M-V - Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern (2003): Die Naturschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern – Schwerin.

6.2 Internetquellen

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, verschiedene Daten von 2015 – Güstrow.

GAIA-MV, Geodatenportal des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, verschiedene Daten von 2015 – Schwerin.

www.bfn.de, 08.05.2015

6.3 Gesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 24 G v. 6.6.2013 I 1482

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, Bekanntmachung in: GVOBl. M-V 1998, S. 12

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz** - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, Bekanntmachung in: GVOBl. M-V 2010, S. 66

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz** – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.9.2002, BGBl. I S. 3830, geändert durch Art. 68 des Gesetzes vom 21.8.2002, BGBl. I S. 3322

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – **TA Luft**) vom 24. Juli 2002

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2013 (BGBl. I S. 734) geändert worden ist

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006, Bekanntmachung in: GVOBl. M-V 2006, S. 102

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, Bekanntmachung in: GVOBl. M-V 1992, S. 669

Gemeinde Lindholz



Der Bürgermeister