

Gemeinde Blumenholz
Landkreis Mecklenburgische
Seenplatte

Begründung (Unterrichtung)

nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), zur Satzung

über den

Bebauungsplan
Blumenhagen - Mitte

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), März 2023

Inhaltsverzeichnis

1.1	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1.2	Lage des Plangebietes	3
1.3	Ziele des Bebauungsplanes.....	3
1.4	Zweck des Bebauungsplanes	4
1.5	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	4
1.6	Bestehende Nutzung des Plangebietes	5
1.7	Inhalt der Satzung.....	5
1.8	Auswirkungen des Bebauungsplanes	7
1.8.1	Erschließung.....	7
1.8.2	Ver- und Entsorgung.....	7
1.8.3	Brandschutz.....	8
1.8.4	Denkmalschutz	8
1.8.5	Altlasten/Kampfmittel	8
1.8.6	Immissionen	8
1.8.7	Klimaschutz / Klimaanpassung	9
1.8.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	9
1.9	Durchführung der Maßnahme	11
1.10	Zusammenfassung	11

1.1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Blumenholz im Ortsteil Blumenhagen. Folgende Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Blumenhagen werden in die Planung einbezogen: Flurstücke 181 und 182/1. Das Plangebiet betrifft den ehemaligen Betriebshof der LPG an der Landesstraße 34. Die Planung erfolgt auf einer brachliegenden Fläche inmitten der Ortslage, angrenzend an bestehender Wohnbebauung und Bungalowsiedlung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.000 m².



Übersichtskarte Quelle: www.gaia-mv.de vom 21.12.2021, bearbeitet ign PartG-mbB

1.3 Ziele des Bebauungsplanes

Die einstige Betriebsanlage der LPG wurde vor Jahren aufgegeben und die Fläche bisher keiner Nachnutzung zugeführt. Aufgrund ihrer zentralen Lage wurde die Fläche auch als Mehrzweckplatz für Veranstaltungen im Ort genutzt. Sie eignet sich um eine untergeordnete Wohnbauentwicklung (max. 4 Grundstücke) im Innenbereich der Ortslage zu ermöglichen.

1.4 Zweck des Bebauungsplanes

Der aufzustellende Bebauungsplan *Blumenhagen-Mitte* enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung und Nutzung von Wohngebäuden sowie für den Erhalt und den Schutz von Gehölzen. Die Vorgaben für die Errichtung der Wohngebäude sollen die vorhandene Bausubstanz in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes berücksichtigen.

1.5 Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Eine Brachfläche innerhalb der Ortschaft soll einer neuen Nutzung als Wohnbaufläche zugeführt werden. Die Gemeinde Blumenholz besitzt keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan oder Landschaftsplan. Ein Entgegenstehen von Darstellungen in diesen Plänen ist damit nicht gegeben.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan *Blumenhagen-Mitte* der Gemeinde Blumenholz wurde am 21.04.2021 gefasst.

Das Bauleitplanverfahren wird durchgeführt aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634).

Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach §30 Abs. 1 BauGB als selbstständiger Bebauungsplan nach §8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan ist ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ordnen.

Es wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB geben, um den Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Mit der zweiten Stufe des Verfahrens wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es wird eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erstellt.

1.6 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild Quelle: www.gaia-mv.de vom 29.06.2021, bearbeitet ign PartG-mbB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zentral im Ortskern von Blumenhagen, zwischen der bestehenden Bebauung im Norden und Osten sowie der Landesstraße 34 im Süden und einer Bungalowsiedlung im Westen.

Das Plangebiet war einst LPG-Standort aus DDR-Zeiten. Zurzeit liegt die Fläche brach und wird in regelmäßigen Abständen gemäht, um einem Aufwuchs von Stauden und Gebüsch sowie Bäumen entgegenzuwirken.

1.7 Inhalt der Satzung

Der Bebauungsplan *Blumenhagen-Mitte* Blumenholz schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes mit entsprechenden baulichen Anlagen zur Wohnbebauung und den untergeordneten Nebenanlagen.

Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes *Blumenhagen-Mitte* wird in Festlegung der zukünftigen Nutzung als ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Um die Eigenart des Wohngebietes aufgrund seiner geringen Größe und, um seine umgebenden Nutzungen zu schützen, wurden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind Versorgungen, die in Städten oder größeren Ortslagen in der Umgebung bereits vorhanden sind. Innerhalb des neuen Baugebietes sollen diese Nutzungen ausgeschlossen werden, da Sie mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen in Zusammenhang stehen, dass von der Ortslage nicht aufgenommen werden kann. Außerdem wird die Umgebung durch verträgliche private Wohngrundstücke und die Bungalowsiedlung geprägt. Diese Prägung soll erhalten bleiben, um den Dörflichen Charakter aufrechtzuerhalten.

Maß der baulichen Nutzung und Baugrenze

Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt. Bei Grundstücksgrößen von ca. 1.200 m² entspricht die zukünftige Bebaubarkeit der Grundstücke der Nutzung der Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung.

Eine Überschreitung der Grundfläche um 50% wird nicht ausgeschlossen, da auch die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen darüber hinaus möglich sein soll.

Der Abstand der Baugrenze zum Nachbargrundstück und zu den Verkehrsflächen beträgt 3,00 m.

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch die Gebäude entlang der Landesstraße gegenüber des Baugebietes sowie der unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Wohngrundstücke. Diese bestehen hauptsächlich aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit einfachen Satteldächern und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Diese Art der Wohnbebauung soll sich auch in dem neuen Baugebiet widerspiegeln. Daher sind die Wohngebäude mit einer Firsthöhe von max. 86,0 m über HN über der vorherrschenden Geländeoberfläche festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Mindestdachneigung entsprechen die neuen Gebäude den Bestandsgebäuden in der Umgebung. Ein starker optischer Unterschied durch Bungalowbauten wird damit entgegengewirkt.

Die Firsthöhe wird über der anstehenden Geländeoberfläche festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass der Schutz der bestehenden Grünflächen mit Gehölzen berücksichtigt wurde. Für die Größe der geplanten Grundstücke wurden die überbaubaren Flächen ausreichend bemessen. Daher wird die Möglichkeit auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zu errichten auf die Flächen innerhalb der Baugrenzen beschränkt. Zu den Nebenanlagen zählen auch untergeordnete bauliche Anlagen zur Unterbringung und Haltung von Kleintieren. Eine dorftypische und ortsübliche Kleintierhaltung ist im Wohngebiet zulässig.

Grünflächen

Die bestehende Heckenstruktur entlang der Landesstraße soll als Sicht- und Lärmschutz erhalten werden und wird daher festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde möchte gerne, um das jetzige dörfliche Bild zu erhalten, die Ausgestaltung der zukünftigen Wohngebäude an den vorhandenen Bestand anpassen und entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten festsetzen. Es ist gewünscht, dass die neuen Wohngebäude nicht mit Flachdach errichtet werden. Hauptsächlich weisen die vorhandenen Wohngebäude, auch entlang der gegenüberliegenden Dorfstraße, geneigte Dächer und ausgebaute Dachgeschosse auf. Daher wird festgesetzt, dass die Dächer der Hauptgebäude nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens von 25° zulässig sind. Damit passen sich die neuen Wohngebäude in das Dorfbild ein.

1.8 Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.8.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Wohnstraßen im Westen und Osten des Plangebietes zu erreichen. Durch die bestehende Zuwegung sind die Grundstücke unabhängig voneinander zu erreichen. Eine innere Erschließung ist nicht notwendig.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Neuplanung der Verkehrsflächen. Dabei wurde die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge mit dem Wendehammer berücksichtigt.

1.8.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Das Plangebiet kann an die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Zusätzliche Leitungen und privaten Anschlüsse müssen erneuert werden. Die Versorgung übernimmt der örtlich zuständige Wasserzweckverband Strelitz.

Abwasser

Die zentrale Abwasserentsorgung übernimmt der zuständige Abwasserbeseitigungszweckverband Tollensesee. Das neue Baugebiet ist an die Bestandsleitungen anzuschließen.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken soll, wenn möglich, auf den Grundstücken versickern und so dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Elektrische Energie

Edis versorgt das Plangebiet mit elektrischer Energie. Das Gebiet muss neu erschlossen und an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

Gas

Die Möglichkeit der Gasversorgung besteht ebenfalls durch die Edis.

Telekommunikation

Der Ort Blumenhagen ist mit Telekommunikationsleitungen der Telekom ausgestattet. Das Gebiet muss neu erschlossen und an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall der Gemeinde Blumenholz wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen gemäß § 18 des (AbfallAIG M-V) einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

1.8.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die vorhandene Löschwasserentnahmestelle am Mürtzsee.

1.8.4 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei 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 für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.8.5 Altlasten/Kampfmittel

Altlasten sind im Bereich der Satzung nicht bekannt.

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie umgehend dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt ist durch zugelassene Unternehmen der entsprechenden Deponie zuzuführen.

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

1.8.6 Immissionen

Aufgrund der begrenzten Anzahl an zukünftigen Wohngrundstücken und der entsprechenden üblichen Nutzung innerhalb einer Ortslage ist hier nicht von einer wesentlichen zusätzlichen Belastung durch Immissionen auszugehen.

1.8.7 Klimaschutz / Klimaanpassung

Durch die zukünftige Nutzung wird das Mikroklima in diesem Bereich durch Versiegelung beeinträchtigt. Die verbleibenden unversiegelten und begrünten Flächen schützen vor Überhitzung bei anhaltenden Trockenperioden durch ihre Möglichkeit einer höheren Verdunstung und damit die Herbeiführung niedrigerer Temperaturen.

Das Plangebiet ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

1.8.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Naturparke und Naturdenkmale sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Das Landschaftsschutzgebiet LSG 045 Tollensebecken reicht von Norden her bis an die Landesstraße in der Mitte der Ortslage und fasst das Plangebiet mit ein. Damit liegt das Plangebiet am südlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes.

Eine Ausgliederung der betroffenen Ortslagen aus dem Landschaftsschutzgebiet wird angestrebt.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach den Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie bezüglich der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte liegen keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches aber folgende Biotope im Umkreis bis zu 300 m:

MST 06505

See; Gehölz; Erle; Phragmites-Röhricht; Typha-Röhricht

Das Biotop liegt westlich des Plangebietes am Mittelsee. Es ist ca. 240 m vom Plangebiet entfernt und umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Aufgrund der Entfernung sind keine wesentlich zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Biotop zu erwarten.

MST 06513

Erlenbruchwald 150 m nordwestlich von Blumenhagen

Das Biotop liegt nordwestlich des Plangebietes zwischen dem Mittelsee und der Landesstraße. Es ist ca. 150 m vom Plangebiet entfernt und wird durch die Landesstraße vom Plangebiet getrennt. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind keine wesentlich zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Biotop zu erwarten.

MST 06521

Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; aufgelassen

Das Biotop liegt nordwestlich des Plangebietes zwischen dem Mürtzsee, der Landesstraße und dem Plangebiet. Es ist ca. 100 m vom Plangebiet entfernt und wird durch die Bungalowsiedlung vom Plangebiet getrennt. Die zukünftige Nutzung der Flächen als Wohngrundstücke lässt keine wesentlich zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Biotop erwarten. Durch die Nähe zur Bungalowsiedlung und zur Landesstraße ist es durch die bisherige umgebende Nutzung vorbelastet.

MST 06519

See; Schwimmblattdecken; lückiger Bestand/ lückenhaft

MST 06542

permanentes Kleingewässer; Gehölz; Erle; älterer Bestand

MST 06537

Baumgruppe; Erle

MST 06571

See; Gehölz; Erle; Weide; Ulme

Die Biotope liegen nordöstlich des Plangebietes zwischen dem Ufer des Mürtzsees. Sie sind mehr als 130 m vom Plangebiet entfernt und werden durch die bebaute Ortslage vom Plangebiet getrennt. Die zukünftige Nutzung der Planflächen als Wohngrundstücke lässt keine wesentlich zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Biotope erwarten. Durch die Nähe zur bebauten Ortslage sind die Biotope durch die bisherige umgebende Nutzung vorbelastet.

MST 06545

Baumgruppe; Hainbuche

MST 06547

temporäres Kleingewässer; verbuscht; Soll; trocken gefallen

MST 06552

Baumgruppe; Kiefer; lückiger Bestand/ lückenhaft

Die Biotope liegen östlich des Plangebietes in der freien Landschaft, Sie sind zwischen 180 m bis 200 m vom Plangebiet entfernt und werden durch die bebaute Ortslage vom Plangebiet getrennt. Die zukünftige Nutzung der Planflächen als Wohngrundstücke lässt keine wesentlich zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Biotope erwarten. Durch die Nähe zur bebauten Ortslage sind die Biotope durch die bisherige umgebende Nutzung vorbelastet.

In unterschiedlichen Entfernungen um den Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes herum, liegen weitere geschützte Biotope. Aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet kann

eine wesentliche Beeinträchtigung und Belastung dieser Biotope durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzstreifen von Gewässern.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

- **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Das Natura 2000-Schutzgebiet DE_2644-302 „Schloßberg Weisdin“ beginnt ca. 300 m westlich des Plangebietes am Mittelsee. Es wird durch die Landesstraße L 34, die bebaute Ortslage sowie durch die freie Landschaft vom Plangebiet getrennt. Durch die Möglichkeit der Bebauung des Plangebietes mit max. 4 Grundstücken und den Abstand zum Schutzgebiet sind Auswirkungen auf das FFH-Gebiet nicht zu erwarten.

Das Natura 2000-Schutzgebiet DE_2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ beginnt ca. 1000 m südöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zum Schutzgebiet sind Auswirkungen auf das FFH-Gebiet nicht zu erwarten.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Bäume vorhanden. Im Grenzbereich entlang der Straße erstreckt sich eine Heckenstruktur, die erhalten bleiben soll und daher im Bebauungsplan festgesetzt wird.

1.9 Durchführung der Maßnahme

Die Gemeinde ist Eigentümer der Grundstücke. Sie wird das neue Baugebiet Planen und die Wohngrundstücke zur Verfügung stellen.

1.10 Zusammenfassung

Die Gemeinde Blumenholz möchte als Eigentümer die zukünftige Nutzung von Grundstücken im Zentrum der Ortslage vorbereiten.

Zum Zweck der Schaffung des Baurechts wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.000 m². Ziel der Planung ist es, die Errichtung von neuen Wohngebäuden auf den entsprechenden Grundstücken zu ermöglichen. Dabei wird

beachtet, dass keine wesentlichen, negativen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes eintreten. Die unabwendbaren Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf die Umwelt sind so weit zu mindern, zu verringern und auszugleichen, dass keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als brachgefallende ehemaliger LPG-Standort dar.

Es sind Grünstrukturen im Randbereich des Plangebietes vorhanden, die aber die zukünftige Nutzung als Wohngrundstück zulassen. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen beschränken sich auf eine zusätzliche Versiegelung von gewachsenen Bodenstrukturen und auf den Verlust von geringerwertigen Biotopen. Die Kompensation wird über Ausgleichsmaßnahmen und / oder Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf der Grundlage der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (wird im Zuge des Verfahrens erstellt) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises erfolgen. Artenschutzrechtliche Belange und ggf. notwendige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden auf ein ortsübliches verträgliches Maß begrenzt. Um die zukünftigen baulichen Anlagen an die umgebende Bestandsituation anzupassen werden die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung festgesetzt.

Blumenholz,

Ave

Bürgermeister