

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in der Gemarkung Boitin-Resdorf in der Gemeinde Lüdersdorf – Aufstellungsbeschluss

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 17.02.2025	<i>Bearbeitung:</i> Kai Zimmer <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1415
-----------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Lüdersdorf (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Lüdersdorf (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Der Gemeinde Lüdersdorf liegt ein Antrag der Firma Visolar GmbH auf Errichtung eines Freiflächensolarparks im Ortsteil Boitin-Resdorf vor. Der Grundsatzbeschluss wurde von der Gemeinde Lüdersdorf am 26.11.2024 von der Gemeindevertretung positiv beschlossen.

Das geplante Vorhaben umfasst eine Brutto-Gesamtfläche von ca. 48 ha und betrifft die Flurstücke 57, 59 und 60 der Flur 1 in der Gemarkung Boitin-Resdorf. Die betroffenen Flächen befinden sich derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung und gehören einem einzigen privaten Flächeneigentümer, der einer langfristigen Verpachtung an den Antragsteller zugestimmt hat. Die Bodenpunkte auf den betroffenen Flächen liegen größtenteils über 50.

Gemäß Programmsatz 4.5 (2) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen mit einer Bodenwertzahl von 50 oder mehr in andere Nutzungen grundsätzlich untersagt. Allerdings sind Ausnahmen für Agri-Photovoltaik (Agri-PV)-Anlagen möglich, sofern eine gleichzeitige landwirtschaftliche Nutzung sichergestellt wird. Dabei muss die nutzbare landwirtschaftliche Fläche mindestens 85 % der Gesamtfläche betragen.

Die geplante Anlage ist eine Agri-Photovoltaikanlage zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz. Um das gesamte Plangebiet für die Errichtung der Photovoltaikanlage nutzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Ausweisung eines „Sondergebietes Agri-Photovoltaik“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO erforderlich. Zudem muss gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der derzeit gültige Flächennutzungsplan die betreffenden Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen ausweist, wäre eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Zur Planung des Projekts hat der Vorhabenträger mehrere dem Amt bekannte Planungsbüros angefragt und entsprechende Angebote erhalten.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf beschließt, dass ...

1. für die Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage im Ortsteil Boitin-Resdorf das notwendige Bauleitplanverfahren eingeleitet wird. Hierzu soll ein Bebauungsplan mit der Ausweisung eines „Sondergebietes Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO aufgestellt und eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgenommen werden.
2. die Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet wird, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Freiflächensolarparks auf den Flurstücken 57, 59 und 60 der Flur 1 in der Gemarkung Boitin-Resdorf zu schaffen.
3. die Gemeinde mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB aufsetzen wird, sobald der Vorhabenträger ein Planungsbüro vertraglich an das Vorhaben gebunden hat.

Finanzielle Auswirkungen

Der Gemeinde Lüdersdorf dürfen keine Kosten entstehen. Alle Kosten übernimmt der Vorhabenträger.

Anlage/n

1	Antrag B-Plan Lüdersdorf_Mecklenburg_Vorpommern (öffentlich)
2	map_LuedersdorfMV1 (öffentlich)
3	map_LuedersdorfMV2 (öffentlich)
4	map_LuedersdorfMV4 (öffentlich)
5	Kartenübersicht - Bodenpunkte PV-Boitin-Resdorf (öffentlich)
6	Steckbriefe aus LP25 - Potenzielle Bauflächen im OT Boitin-Resdorf (öffentlich)

VISIOLAR GmbH
Willy-Brandt-Platz 2 • Airport Center ²BAC • 12529 Schönefeld

Amt Schönberger Land
Am Markt 15

23923 Schönberg

VISIOLAR GmbH
Willy-Brandt-Platz 2 • Airport Center ²BAC
12529 Schönefeld

T: +49 30 5200 586 025
@: info@visiolar.de
visiolar.de

12.12.2024

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir die offizielle Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „**Freiflächen-Photovoltaikanlage Boitin-Resdorf**“ gemäß **§ 12 BauGB**.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf dem Gebiet der Gemeinde Lüdersdorf (Mecklenburg-Vorpommern), Gemarkung Boitin-Resdorf, Flur 1, Flurstücke 57, 59 und 60 geschaffen werden.

Ziel des Verfahrens ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes Photovoltaik gemäß **§ 11 Abs. 2 BauNVO**.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Auf Antrag des Vorhabenträgers oder sofern die Gemeinde es nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für erforderlich hält, informiert die Gemeinde diesen über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 1 BauGB.

Geschäftsführer:
Dirk Wenzel
Alexander Quenzel

Oldenburgische Landesbank
HRB-Nr. 15497 CB
Amtsgericht Cottbus

BIC: **OLBODEH2XXX**
Steuer-Nr.: 17/211/70720
IBAN: DE16 2802 0050 2002 6829 00

Weitere Standorte:
Am Neuen Markt 11
14467 Potsdam
Schmalhorn 13
29308 Winsen (Aller)
Riemannstraße 54
04107 Leipzig

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der Vorhabenträger bestätigt hiermit, dass er den Vorhaben- und Erschließungsplan erstellen und einen mit der Gemeinde abgestimmten Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss abschließen wird.

Der Vorhabenträger bestätigt, dass er mit der Gemeinde einen abgestimmten städtebaulichen Vertrag abschließen wird. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können gemäß BauGB insbesondere sein die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.

Mit freundlichen Grüßen
Visiolar GmbH



Dirk Wenzel
Geschäftsführung

Anlage Vorhabenbeschreibung

Bitte berücksichtigen: Der Unternehmenssitz der Visiolar GmbH ist nach einer Sitzverlegung seit dem 12.11.2024 Winsen (Aller), Amtsgericht Lüneburg HRB 212452. Die Geschäftsanschrift lautet Visiolar GmbH, Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)!!

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Freiflächen-Photovoltaikanlage Boitin-Resdorf“**

Vorhabenbeschreibung

Vorhabenträger:

**Visiolar GmbH
Schmalhorn 13
29308 Winsen (Aller)**

Ansprechpartner:

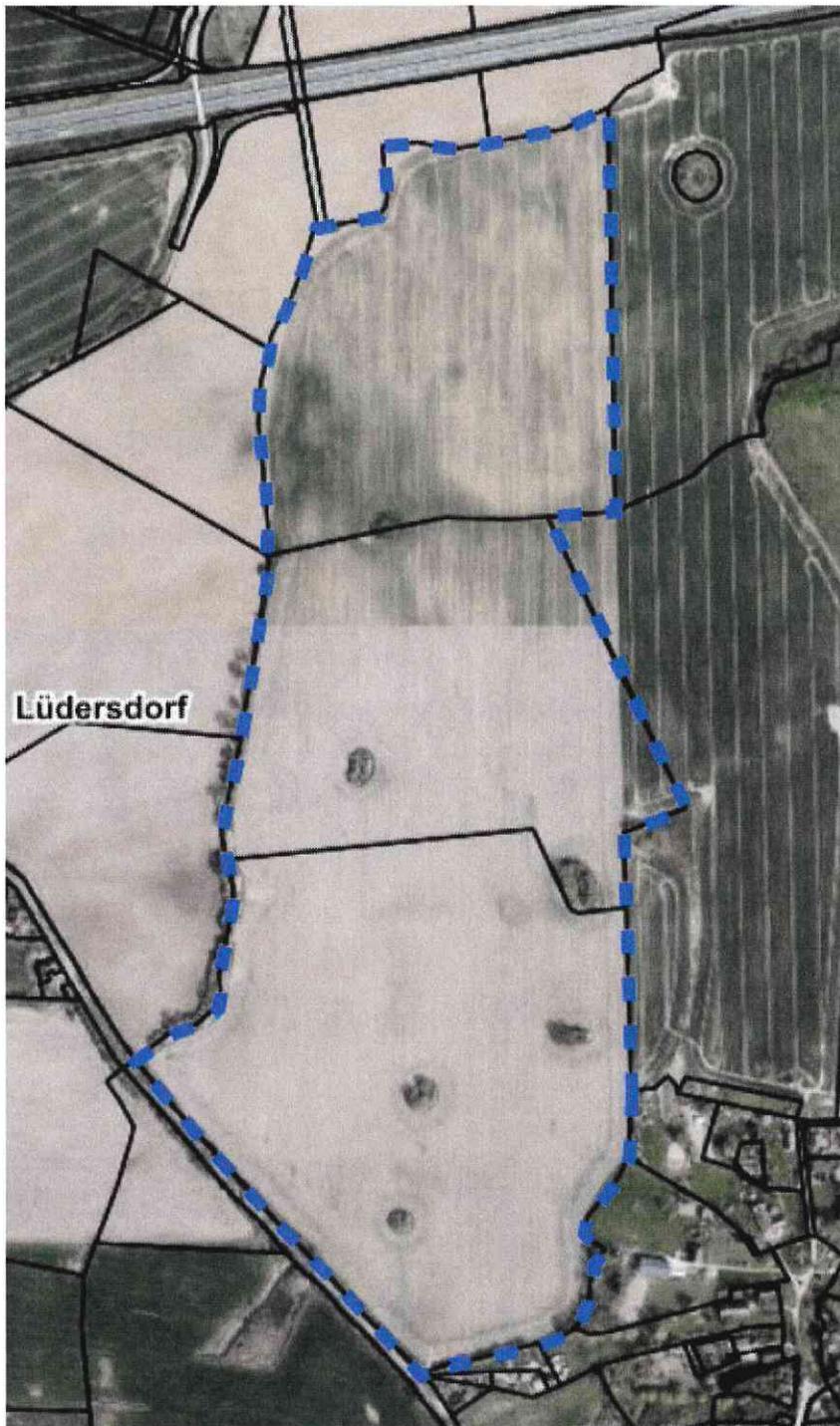
**Herr Magnus Kaupmann
E-Mail: m.kaupmann@visiolar.de**

Stand: 12.12.2024

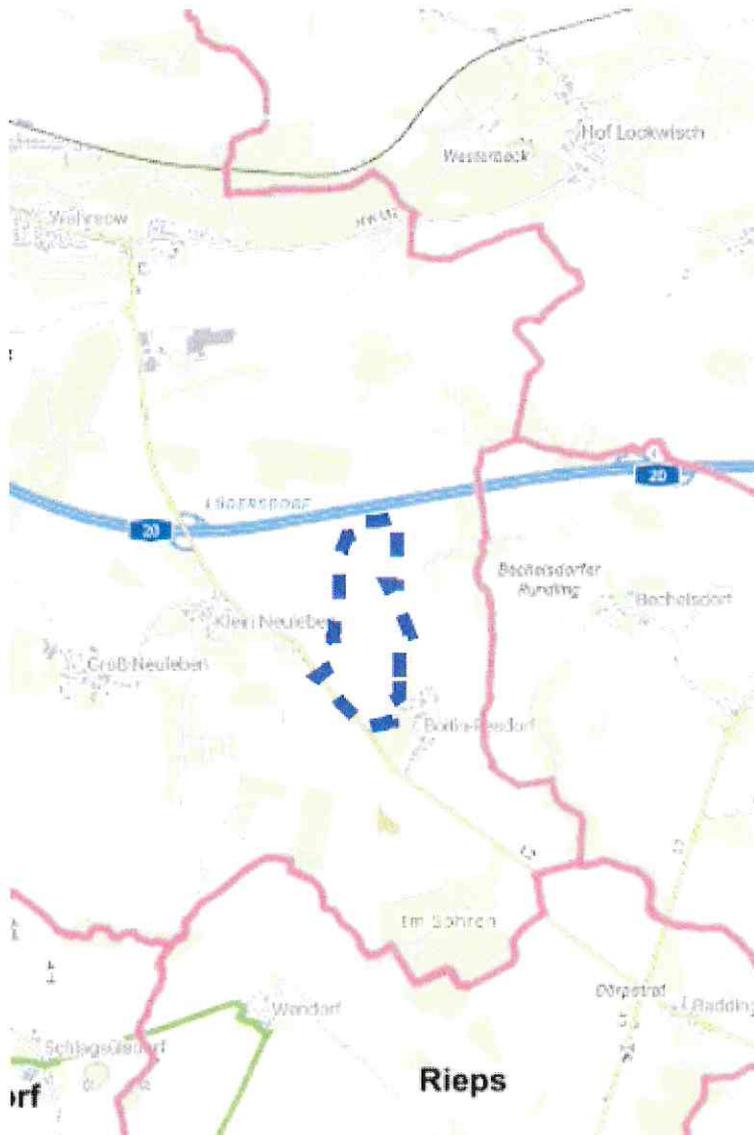
Geplanter räumlicher Geltungsbereich

- Gemeinde Lüdersdorf (Mecklenburg-Vorpommern, Kreis Nordwestmecklenburg), Gemarkung Boitin-Resdorf, Flur 1, Flurstücke 57, 59 und 60
- Gesamtfläche: ca. 48 ha
- Der geplante räumliche Geltungsbereich wird nahezu vollständig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Norden verläuft in einem Abstand von ca. 50-150 m die Bundesautobahn BAB 20, im Südwesten grenzt unmittelbar die Landesstraße L02 und im Südosten in einer Mindestentfernung von ca. 100 m der Ortsteil Boitin-Resdorf an den geplanten räumlichen Geltungsbereich. An den westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenzen verlaufen teilweise Baum-, Busch- und/oder Gehölzreihen.
- Die gesamte Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und bewirtschaftet (Hauptnutzungsart des betroffenen Feldblocks DEMVLI082DA20149 ist Ackerfläche (AF)). Die Ackerzahl liegt in einem mittleren Bereich unterschiedlich verteilt zwischen etwa 40 und 60.
- Alle drei Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich im Besitz einer Privatpersonen, die zur langfristigen Verpachtung an den Vorhabenträger grundsätzlich bereit ist.
- Das Plangebiet befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg bzw. Entwurf Teilfortschreibung weder in einem Vorranggebiet (VRG) noch in einem Vorbehaltsgebiet (VBG), auch nicht in einem Vorranggebiet Windenergie.
- Das Plangebiet ist darüber hinaus vollständig nicht von folgenden (Schutz-)Gebieten gemäß Geodatenviewer GDI-MV (GAIA-MVprofessional) betroffen:
 - Biosphärenreservate
 - Europäische Vogelschutzgebiete
 - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)
 - Fertiggestellte und in Bearb. befindl. GGB- und VSG-Managementpläne
 - Flächennaturdenkmale
 - Geschützte Landschaftsbestandteile
 - Landschaftsschutzgebiete
 - Nationalparke
 - Naturparke
 - Naturschutzgebiete
 - Nationale Naturmonumente
 - Naturwälder
 - Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete
 - Förderkulisse Grünland
 - Arten, Fauna (Weißstorch, Schwarzstorch, Wiesenweihe, Fischadler, Schreiadler, Seeadler)
 - Bebauungspläne, Sonderpläne
 - Verfahrensgebiet Flurneuordnung MV
- Es wird ein zusätzlicher angemessener Abstand zur Wohnbebauung mit Sichtschutz berücksichtigt.
- Bestehende Biotope, Bäume, Sölle, Gehölze und ähnliche Elemente bleiben vollständig erhalten.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lüdersdorf ist der Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Eine Änderung der Nutzungsart müsste im Parallelverfahren herbeigeführt werden.



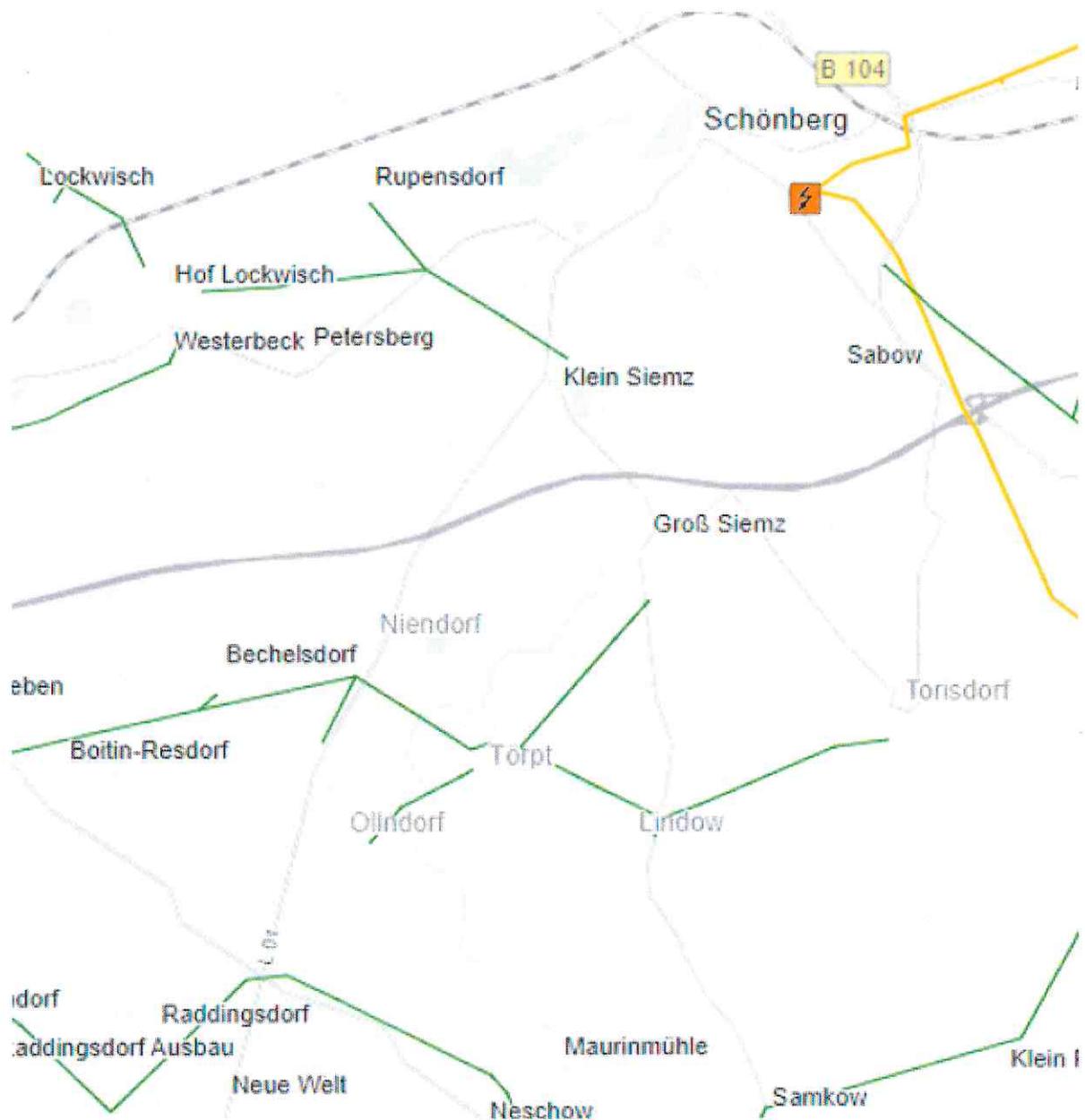
Blau gestrichelt: Ausgrenzung geplanter räumlicher Geltungsbereich



Blau gestrichelt: Ausgrenzung geplanter räumlicher Geltungsbereich

Anbindung an das Stromnetz

- 110kV-Freileitung verläuft östlich des Plangebietes
- Vorhandene Verteiler-Umspannwerke Strecknitz, Schönberg (Entfernung Luftlinie etwa 6-7 km).
- Prüfung der Direktbelieferung von Gewerbegebieten oder Industriebetrieben in der näheren Umgebung
- Prüfung des Einsatzes von zusätzlichen netzdienlichen Batteriespeichern



Orange: 110kV-Verteiler-Umspannwerk Schönberg (E.DIS Netz GmbH)

Gelb: 110kV-Freileitung (Verteilernetz Europa)

Grün: 20-25kV (Überlandleitung)

Geplante Technologie

- Agri-Photovoltaikanlage gemäß DIN SPEC 91434, 91492
- Bewirtschaftung zwischen den Modulreihen
- Einsatz von einachsiger der Sonne nachgeführten Trackern
- Geplante Gesamtleistung bei Nutzung der Gesamtfläche etwa 35 MWp, geplanter Jahresenergieertrag etwa 40 Mio. kWh

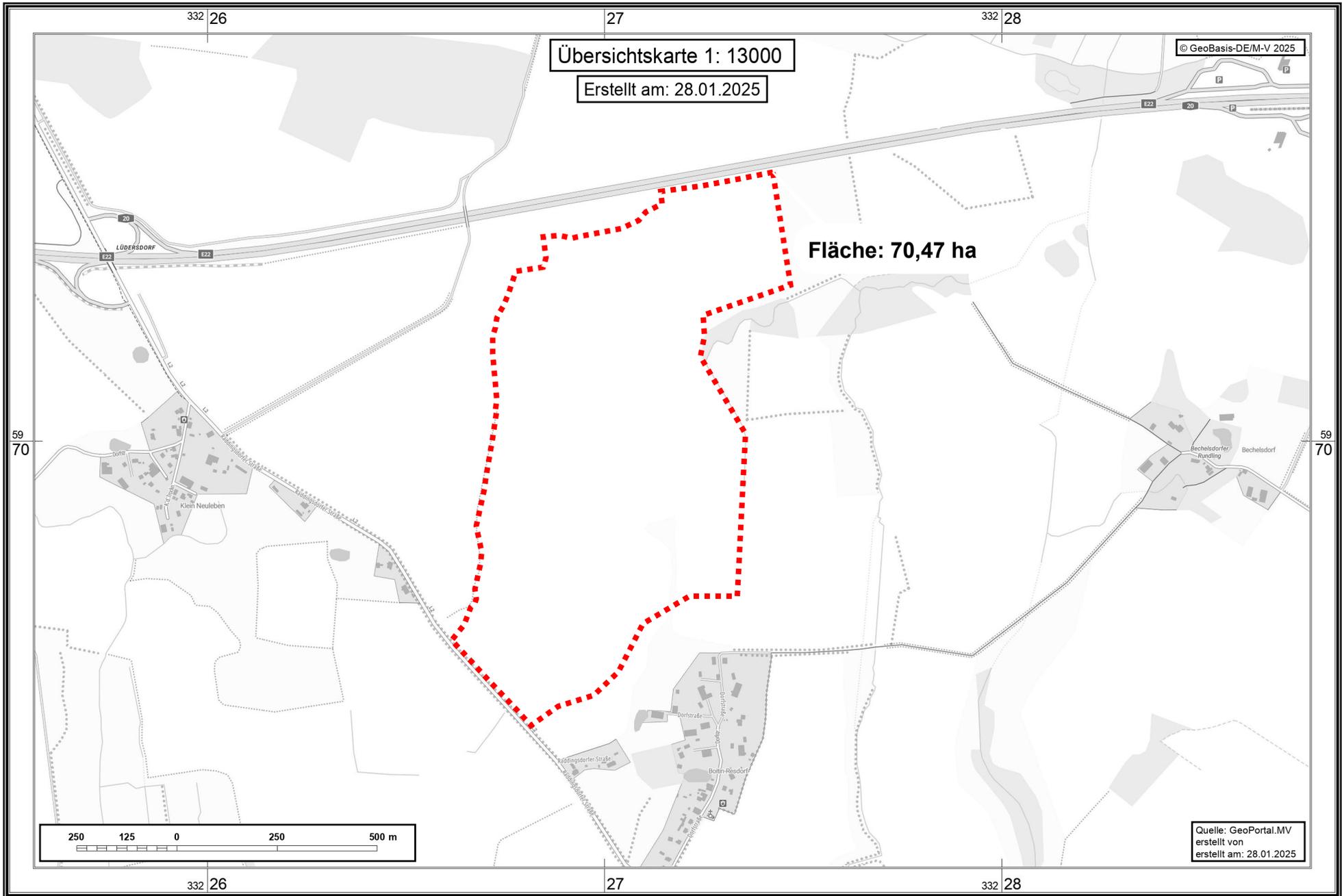
**Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) - § 6
Finanzielle Beteiligung der Kommunen am Ausbau**

- Anlagenbetreiber sollen Gemeinden, die von der Errichtung ihrer Anlage betroffen sind, finanziell beteiligen. Zu diesem Zweck dürfen Betreiber von Freiflächenanlagen den Gemeinden, die von der Errichtung ihrer Anlage betroffen sind, Beträge durch einseitige Zuwendungen ohne Gegenleistung anbieten.

Bei Freiflächenanlagen dürfen den betroffenen Gemeinden Beträge von insgesamt 0,2 Cent pro Kilowattstunde für die tatsächlich eingespeiste Strommenge angeboten werden. Als betroffen gelten Gemeinden, auf deren Gemeindegebiet sich die Freiflächenanlagen befinden.

Vereinbarungen über Zuwendungen bedürfen der schriftlichen oder der elektronischen Form und dürfen bereits geschlossen werden vor der Genehmigung der Freiflächenanlage, jedoch nicht vor dem Beschluss des Bebauungsplans für die Fläche zur Errichtung der Anlage, wenn vor Erteilung der für die Anlage erforderlichen Genehmigung ein Bebauungsplan zur Herstellung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit beschlossen wird.

Bezogen auf den prognostizierten und geplanten Jahresenergieertrag der Freiflächenanlage entspricht die finanzielle Beteiligung diesbezüglich rund 80.000 Euro pro Jahr.



Zeichenerklärung	
Siedlung	
Berlin	Name einer Stadt, Gemeinde
Spandau	Name eines Stadt-, Gemeindeviells
	Siedlung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Tagebau, Bergbau
	Gewächshaus
	Sport, Freizeit- und Erholungsfläche
	Stadion, Sportfeld, Schießanlage
	Schwimmbecken
	Friedhof
	Wildgehege
	Mauer
	Stützmauer
	Spurwand
	Zaun
	Histor. Wall, Graben
	Histor. Befestigung, Lager, Grab
	Wasserleitung
	Kläbcken
Verkehr	
	Autobahn
	Bundesstraße
	Landes- / Staatsstraße
	Kreisstraße
	Gemeindestraße
	Hauptwirtschaftsweg
	Wirtschaftsweg
	Fuß-, Radweg
	Fußgängerzone
	Brücke
	Tunnel
	Bahnhofsfläche mit Bahnhof
	S-Bahn mit Haltestelle
	U-Bahn mit Haltestelle
	Straßenbahn mit Haltestelle
	Haltestelle, Haltepunkt
	Flughafen
	Segelfluggelände
	Hubschrauberlandeplatz
	Seilbahn
	Lift
	Fähre
	Anleger
Vegetation	
	Wald, Gehölz
	Grünland
	Gartenland
	Heide
	Moor, Sumpf
	Ackerland, Pflanz-, Baumreihe
	Laub-, Nadelbaum
	Baumreihe
	Hecke
	Sandbank, Sand
	Eis
	Fels, Geröll
	Schneise
Gewässer	
<i>Rhein</i>	Name eines Gewässers
	Meer
	Watt
	See, Fluss
	Fluss, Bach
	Quelle
	Mole
	Bühne, Lahnung
	Ufermauer, Kaimauer
	Sperrwerk
	Wehr
	Schleuse
	Furt
Relief	
	Damm, Wall, Deich
	Einschnitt
	Felsen
Verwaltungsgrenzen	
	Staatsgrenze
	Landesgrenze
Sonstige Einzelzeichen	
	Kirche
	Gotteshaus
	Kapelle
	Schloss, Burg
	Krankenhaus
	Polizei
	Feuerwehr
	Bildung und Forschung
	Museum
	Parkplatz
	Parkhaus
	Schwimmbad
	Histor. Befestigung, Lager, Grab
	Kellereingang
	Turm
	Kontroll-, Feuerwachturm
	Schloss, Burg
	Kraftwerk
	Kraftwerk, Sonne
	Kraftwerk, Wasser
	Umspannwerk
	Windmühle
	Windrad
	Brunnen
	Wasserturm
	Wasserrad
	Funkturm
	Funkmast
	Antenne
	Radioteleskop
	Freileitungsmast
	Leuchtturm
	Leuchfeuer

Siedlung	
	Denkmal
	Campingplatz
	Sprungschanze
	Stollenmundloch
	Höhereingang
	Kran
	Pegel
	Wasserspiegellinie
	Wasserfall
	Bildstock, Gipfelkreuz
	Kilometerstein
	Meilen-, Grenzstein

332 25

332 30

Übersichtskarte 1: 52000

Erstellt am: 28.01.2025

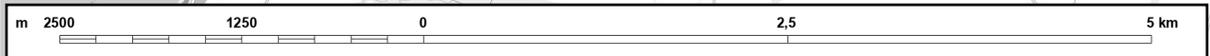
© GeoBasis-DE/M-V 2025

Lüdersdorf

Fläche: 70,47 ha

59
70

59
70



Quelle: GeoPortal.MV
erstellt von
erstellt am: 28.01.2025

332 25

332 30

332 26

27

332 28

Übersichtskarte 1: 11000

Erstellt am: 28.01.2025

© GeoBasis-DE/M-V 2025

Fläche: 70,47 ha

59
70

59
70

250 125 0 250 500 m

Quelle: GeoPortal.MV
erstellt von
erstellt am: 28.01.2025

332 26

27

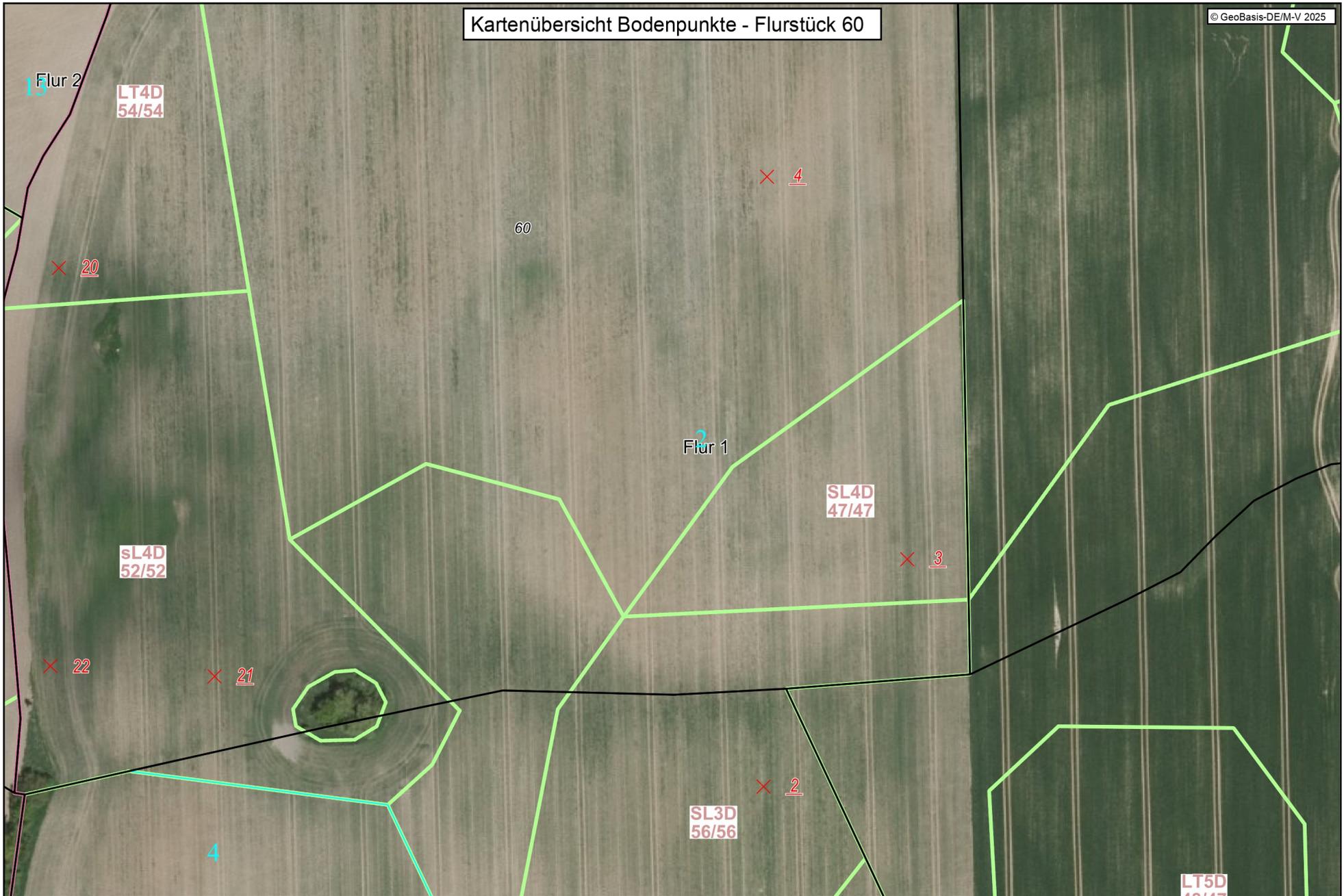
332 28

Kartenübersicht Bodenpunkte - Flurstück 57

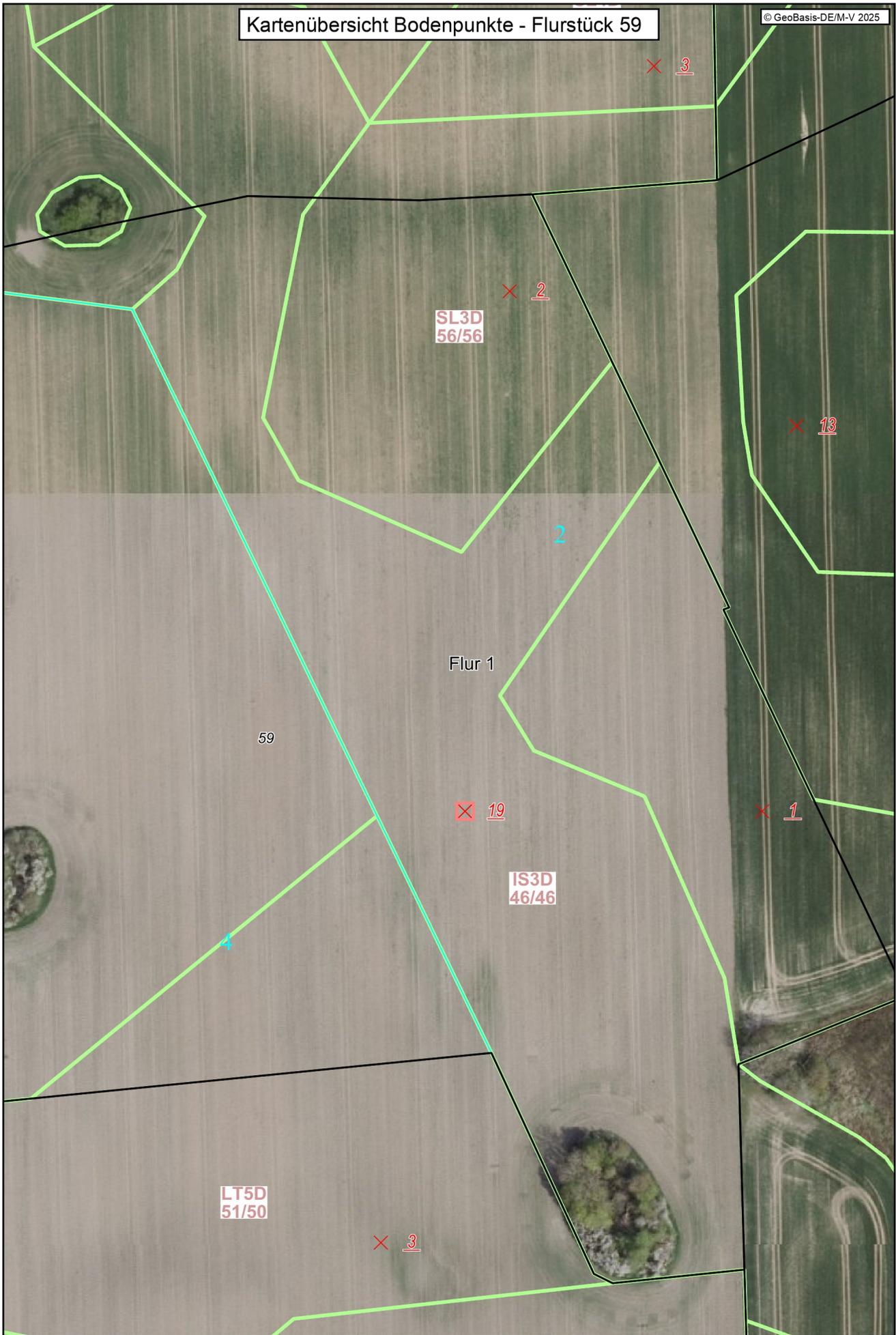
© GeoBasis-DEM-V 2025



Kartenübersicht Bodenpunkte - Flurstück 60



Kartenübersicht Bodenpunkte - Flurstück 59



<p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p>	<p>S 22 – Boitin-Resdorf Dorfstraße / Raddingsdorfer Str.</p> <p>Wohnbauflächen</p> 
<p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p>	<p>Boitin-Resdorf Dorfstraße / Raddingsdorfer Straße</p> <p>17.005 m²</p> <p>Acker, Feldhecke am Rand / an der Dorfstraße. Im Norden der Fläche: Kapelle auf einem Hügel stehend</p> <p>Über Dorfstraße direkt angeschlossen</p> <p>Nutzung der vorhandenen einhüftigen Erschließung, um auch östlich der Straße eine Häuserreihe zu bauen und den Ortsrand harmonisch abzuschließen und zu begrünen.</p>
<p>Darstellung im F-PLAN 2006</p> <p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p>	<p>Landwirtschaftliche Fläche</p> <p>Ohne Bedeutung</p> <p>Gehölzstreifen / Feldhecke an der Dorfstraße, kleinere Gehölzgruppe am Soll</p> <p>Feldhecke (geschützt nach § 20 LNatG M-V) sowie ein eiszeitliches Soll (Senke, auch nach längerem Regen trocken) im südlichen Teil der Fläche</p> <p>Eine einfache Artenschutzrechtliche Stellungnahme mit Aussagen zu Brutvögeln, ggf. Fledermäuse (Jagdhabitat am entlang der Feldhecke) wäre ausreichend.</p> <p>Lage am Rand des vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebietes, das ggf. zurückweichen müsste.</p> <p>Lage am bisher offenen, nicht eingegrüntem östlichen Ortsrand. Das Dorf, ehemals ein Rundling, entwickelte sich weiter in Richtung Raddingsdorfer Straße mit Neubauten, einseitig entlang der Dorfstraße.</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Potentiell für Wohnnutzung bebaubar, jedoch mit Abstand zur Kapelle im Norden und dem Soll im Süden. Voraussetzung für eine Bebauung wäre eine wirksame Ortsrandeingrünung (für Sommer und Winter) mit einem ausreichend breiten Gehölzstreifen, der die Siedlungsfläche vor allem zur offenen Feldflur hin einfasst.</p>
<p>Datum der Ortsbesichtigung</p>	<p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019</p>

<p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p>	<p>S 23 – Boitin-Resdorf – Dorfmitte</p> <p>Wohnbauflächen</p> 
<p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p> <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p>	<p>Boitin-Resdorf Dorfmitte</p> <p>33.570 m² Siedlung, Grünfläche, Grünland, Gärten, ehemalige Ställe Über Dorfstraße indirekt angebunden, vermutlich Pfeifenstieleranschließung notwendig Wohnen im Grünen mit lockerer Bebauung zwischen den Gehölz- und Baumstrukturen die sich zwischenzeitlich entwickelt haben Dorfgebiet (MD) Die oben dargestellte Fläche orientiert sich an der vor Ort vorhandenen Nutzungsgrenze Acker / „Dorfflächen“.</p>
<p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p>	<p>Ohne Bedeutung Gehölzstreifen, Gehölzgruppen, besonders auch markante Linden Stillgewässer (Dorfteich) , nahe gelegen jedoch außerhalb des Gebietes, d.h. südöstlich davon Notwendige Untersuchungen: Fledermäuse (Vermutung: Höhlenbäume sowie Sommer- und Winterquartiere in den Gebäuden), Brutvögel, Amphibien (?) Ein Teil der Fläche liegt im vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebiet, dass ggf. an die Außengrenze der gekennzeichneten Fläche zurückweichen sollte. Prägend sind die großen alten Gebäude bzw. Scheunen, die sich wie ein Rundling zueinander orientieren und sowohl in ihrer Größe als auch ihrer Stellung dem Dorf einen unverwechselbaren Charakter verleihen. Sie sind sozusagen Maßstabgeber für eine ggf. gewünschte Neubebauung, die sich behutsam in die vorhandene Situation einfügen sollte. Nicht bekannt Nicht bekannt</p> <p>Potential für eine behutsame Bebauung mit einzelnen Wohnhäusern in Lücken, die sich behutsam in das Ensemble des Dorfes einfügen. Dies kann ggf. auch modern interpretiert werden, möglichst jedoch nicht im „Bungalowstil“. Dabei sollte ein Umgebungsschutz zu den vorhandenen besonderen Gebäuden (Denkmalschutz?) beachtet werden.</p>
<p>Datum der Ortsbesichtigung</p>	<p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019</p>