

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG DES

FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Frühzeitige öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Dieser Plan wurde in der Zeit vom 28.10.2024 bis 29.11.2024 im Internet eingestellt.
Dieser Plan hat in der Zeit vom 28.10.2024 bis 29.11.2024 öffentlich ausgelegen.
Dieser Plan wurde in der Zeit vom 28.10.2024 bis 29.11.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

VORENTWURF FÜR DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
GEM. § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

GEMEINDE DOBBIN-LINSTOW
AMT KRAKOW AM SEE

Inhaltsverzeichnis

1. VORWORT.....	3
2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHS	4
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	4
2.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
3.1 Raumordnung.....	4
3.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	7
4. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
4.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	8
4.2 Zukünftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes	10
4.3 Immissionsschutz	10
4.4 Belange von Natur und Landschaft und Klima, Artenschutz	11
4.5 Verkehr	11
4.6 Archäologische Denkmalpflege.....	12
5. VER- UND ENTSORGUNG.....	12
6. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 A BAUGB	12

1. VORWORT

Die Gemeinde Dobbin–Linstow hat im Jahre 2018 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Tankstelle Hechtschwanz“ und die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den gemeindeeigenen Flurstücken 113 (vollständig) und 114 (teilweise) der Flur 3 in der Gemarkung Linstow beschlossen.

Ziel der Gemeinde Dobbin-Linstow war es, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Tankstelle, einen Shop mit Bistro, einen Betriebshof mit Büro und Verkaufsräumen sowie Stellplätzen zu schaffen.

Hierfür wurde ein Vorentwurf für die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erstellt und die Plananzeige gem. §17 Landesplanungsgesetz M-V durchgeführt. Im weiteren Verfahren wurde ein Schallgutachten erarbeitet und es stellte sich heraus, dass auf Grund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten werden. Daraufhin wurde das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 unterbrochen und nach einem Alternativstandort gesucht.

In der Gemarkung Linstow wurde ein Flurerneuerungsverfahren durchgeführt. In diesem Verfahren ist dem Land Mecklenburg-Vorpommern das nordöstlich an das bisherige Planänderungsgebiet angrenzende Grundstück Flur 6 Flurstück 130 (alt: Flur 1 Flurstück 10/6) zugeteilt worden. Gespräche mit der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern haben ergeben, dass eine benötigte Teilfläche (ca. 1 ha) auf dem Grundstück für die vorgesehene Nutzung als Tankstelle zur Verfügung steht und verkauft werden soll. Eine Voruntersuchung bezüglich des Schallschutzes hat ergeben, dass die erforderlichen Orientierungswerte eingehalten werden.

Das Grundstück liegt zwischen der Autobahn A 19 und der Gemeindestraße Krakower Chaussee bzw. Überführung der Autobahn und wird landwirtschaftlich nicht mehr genutzt. Bei näherer Betrachtungsweise stellte sich heraus, dass das Grundstück auf Grund der möglichen Erschließung und der Höhenverhältnisse nur als zusammenhängende Fläche zu nutzen ist. Daher möchte die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern die Fläche nur als solche zusammenhängende Fläche veräußern (einschließlich Bauverbotszone zur A 19). Es wurde eine Kaufoption für das komplette Grundstück unterzeichnet. Der neue Vorentwurf berücksichtigt diese Entwicklung und sieht jetzt eine erweiterte Nutzung vor. Die auf dem Grundstück vorhandenen Leitungen und das Regenrückhaltebecken werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Sollten vorhandene Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen beeinträchtigt bzw. beseitigt werden, so sind diese entsprechend in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Laufe des Verfahrens zu ersetzen. Da es sich hierbei um eine erweiterte Planung handelt, wird die Plananzeige gem. § 17 Landesplanungsgesetz M-V erneut durchgeführt. Das Grundstück liegt für die vorgesehene Nutzung besonders günstig, da es direkt an der Autobahnabfahrt liegt, durch die umgebenen Verkehrsstraßen isoliert ist, von der Landwirtschaft nicht mehr genutzt und benötigt wird und durch die Höhe der Überführungsstraße das Landschaftsbild nicht so sehr beeinträchtigt wird. Ebenso werden hier die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten und es erfolgt eine Abschirmung durch die Errichtung von Hochbauten für die weiter abliegende Wohnbebauung zur Autobahn. Die geplanten LKW- Stellplätze sind durch die Höhe der Überführungsstraße abgeschirmt.

2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Lage und Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am nordöstlichen Ortsrand von Linstow zwischen der Autobahn A 19, der Gemeindestraße Krakower Chaussee und der Überführungsstraße über die Autobahn A 19. Betroffen ist das Flurstück 130 der Flur 6 in der Gemarkung Linstow. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 3,68 ha.

2.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Am östlichen Rand des Planänderungsgebietes verläuft die Straße Krakower Chaussee, die in die Straße Hechtschwanz mündet; der Knotenpunkt Krakower Chaussee / Hechtschwanz ist als Kreisverkehrsplatz ausgebildet. Im Westen grenzt die Autobahn A 19 Rostock – Berlin an. Auf den übrigen Flächen innerhalb des Planänderungsgebietes findet eine landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland) statt. Die übrigen angrenzenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Südosten befindet sich eine gemischte Bebauung aus Gewerbe, Wohnen und öffentlicher Einrichtung (Polizei).

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Raumordnung

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 ist die raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern festgelegt.

Hinsicht des Demografischen Wandels und der Daseinsvorsorge ist als Ziel aufgeführt, dass eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge, insbesondere in den „Ländlichen GestaltungsRäumen“, zu gewährleisten ist. Die Gemeinde Krakow am See ist dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Güstrow und weiter dem GestaltungsRaum zuzuordnen.

Für die Ländlichen GestaltungsRäume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze wie für die Ländlichen Räume. Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren, ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden. Darüber hinaus bedarf es aber, bezogen auf die besonderen Strukturschwächen dieser Räume, weiterer Maßnahmen (Information, Innovation und Kooperation), insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind eine Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden. Darüber hinaus sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. Diesem Ziel wird im Rahmen der Planung nachgekommen.

Des Weiteren darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen entsprechend der Ziele der Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Dieses berücksichtigt die Planung, da die Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt wird (Brachland bzw. Parkplatz), eine Wertzahl nach Auskunft des Katasteramtes nicht festgesetzt ist und nach Auskunft der Raumordnungsbehörde die Mindestgröße von 5 ha (Größe Planänderungsgebiet ca. 3,68 ha) erfüllt wird.

In der zeichnerischen Darstellung des Landesraumentwicklungsprogramm sind für den Bereich des Planänderungsgebietes keine wesentlichen Darstellungen getroffen. Die Autobahn A 19 ist entsprechend ihrer Funktion als internationales Straßennetz dargestellt.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011 sind die raumordnerischen Ziele und Grundsätze für die künftige Entwicklung im Bereich der Gemeinde Dobbin-Linstow festgelegt. Die Gemeinde Dobbin-Linstow ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Leitlinien für die Entwicklung des ländlichen Raumes sehen Schwerpunkte in der Ernährungswirtschaft, Handwerk und Dienstleistungen sowie der Land-, Forst- und Holzwirtschaft vor. Die Grundsätze zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Planungsraumes nennen insbesondere die Weiterentwicklung der spezifischen Charakteristik des Lebens- und Wirtschaftsraumes und die Förderung der Mittel- und Grundzentren als Entwicklungsschwerpunkte.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms ist der Bereich des Ortes Linstow als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Die Krakower Chaussee ist als Teil eines bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetzes gekennzeichnet. Diese Straße ist auch als Fernradweg dargestellt, der auf der westlichen Seite der A 19 über die L 204 weitergeführt wird. Die Autobahn A 19 ist entsprechend ihrer Funktion als Teil des großräumigen Straßennetzes dargestellt, in geringer Entfernung nördlich des Planänderungsgebietes ist die Autobahnanschlussstelle Linstow gekennzeichnet.

Dem Ort Linstow ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen worden. Die Siedlungsentwicklung des Ortes soll somit im Rahmen der Eigenentwicklung und der Maßnahmen zur Tourismusförderung erfolgen.

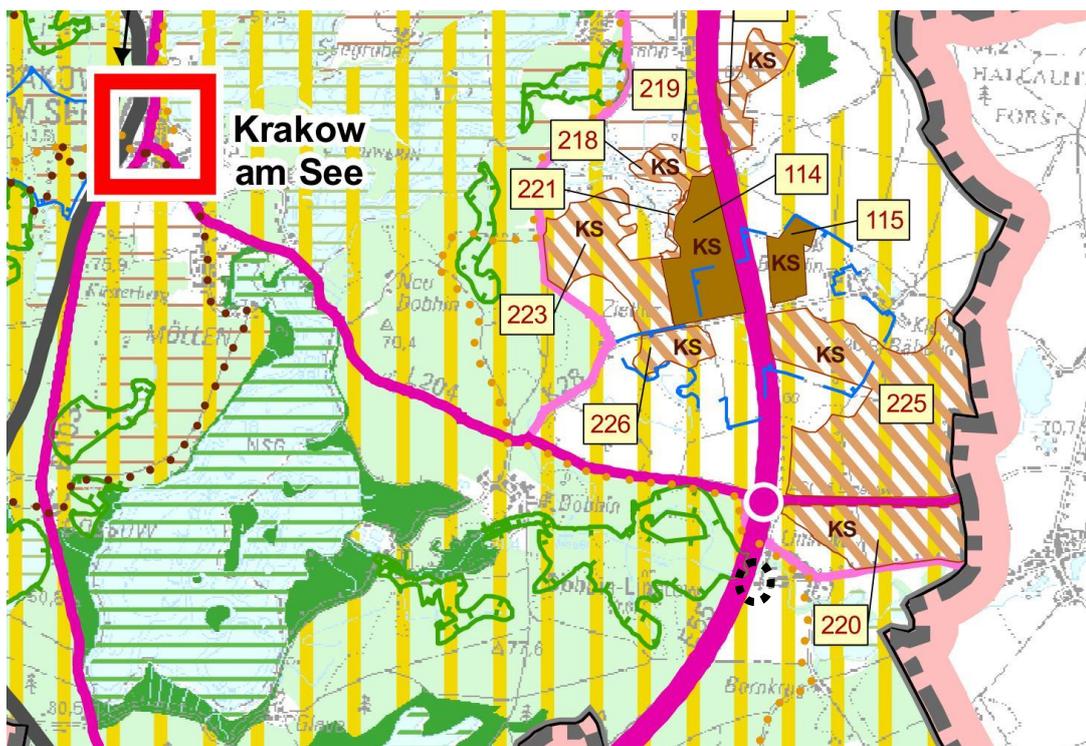


Abb. 2: Auszug aus dem RREP Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011 (ohne Maßstab) mit Lage des Planänderungsgebietes (schwarzer gestrichelter Kreis)

In den Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen. Dies betrifft auch die Gemeinde Dobbin-Linstow.

Die touristischen Belange werden durch den Bau der geplanten Tankstelle nicht beeinträchtigt. Der Autohof ist an der Autobahnabfahrt Linstow vorgesehen und schließt in einem erforderlichen Abstand an den südlich gelegenen im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortes an. Die in Anspruch genommene Fläche grenzt an die Autobahn an und ist auf Grund der hohen Immissionsbelastungen und umgebenen Verkehrsstraßen für touristische Zwecke weder attraktiv noch geeignet. Auf der östlichen Seite der Straße Hechtschwanz und südlich des Planänderungsgebietes befindet sich ein Abschleppdienst mit einer kleinen Reparaturwerkstatt (zwei Pkw-Arbeitsplätze). Der Ort wird durch die Tankstelle ergänzt. Der zusätzlich zu erwartende Verkehr wird die Qualität des Radfernweges nicht beeinträchtigen; die Krakower Chaussee weist einen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg auf, sodass die Fußgänger und Radfahrer sicher geführt werden. Der Zu- und Abfahrtverkehr wird den Ort selbst nicht wesentlich belasten, sodass keine Beeinträchtigungen für die Wohnnutzungen sowie für Ferienwohnungen, Pensionen u.ä. zu erwarten sind.

In den ländlichen Räumen soll gemäß den Grundsätzen des RREP die landwirtschaftliche Nutzung gefördert und eine bedarfsgerechte Infrastrukturausstattung zur Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzungen erhalten und weiterentwickelt werden. Diesem Grundsatz dient die am Ortsrand von Linstow geplante Tankstelle. Von hier soll auch eine Belieferung der in der Umgebung gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe mit

Dieselmotoren erfolgen und eine verlässliche Versorgung – auch in Notfällen und im Ernteeinsatz in der Landwirtschaft – gewährleistet werden.

In der Karte 5.1-1 Biotopverbund und europäische Schutzgebiete ist im Bereich des südlich des Planänderungsgebietes verlaufenden Flusses Nebel ein Biotopverbund vorgesehen. Das Planänderungsgebiet selbst liegt in einer Entfernung von ca. 400 m nördlich dieses Flusses, die überplanten Grundstücksflächen eignen sich nicht für die Einbeziehung in die vorgesehene Verbundachse. Die Ziele und Grundsätze des RREP werden daher durch die Planung nicht berührt.

Gemäß der Karte 5.4 Naturraumbezogenes Waldmehrpotenzial weist der Bereich des Planänderungsgebietes nur ein geringes Waldmehrpotenzial von 1 % bis 5 % auf. Durch die Inanspruchnahme einer ca. 3,7 ha großen Fläche am Rande dieser Potenzialfläche werden die Ziele und Grundsätze des RREP nicht beeinträchtigt.

In der Karte 5.5 Schutz des Grund- und Oberflächenwassers liegt das Planänderungsgebietes in einem Gebiet mit besonderer Empfindlichkeit des Grundwassers (gering ausgeprägte Schutzfunktion der Deckschichten). Die Bodenverhältnisse werden im weiteren Verlauf der Planung untersucht werden. Innerhalb des Planänderungsgebietes ist bereits ein funktionsfähiges Regenrückhaltebecken vorhanden. Gegebenenfalls mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers lassen sich bei der Durchführung der Planung durch bauliche Maßnahmen verhindern. Die Planung ist insofern mit den Zielen und Grundsätzen des RREP vereinbar.

Die Gemeinde Dobbin-Linstow hat gemäß §17 Landesplanungsgesetz M-V zur Aufstellung der Bauleitpläne eine Plananzeige durchgeführt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock kommt zu dem Ergebnis, dass die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind und dass Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegenstehen. Allerdings wurden aus regionalplanerischer Sicht Bedenken geäußert. Nach Abwägung aller vorliegenden Belange ist die Gemeinde Dobbin-Linstow zu dem Ergebnis gekommen, dass die Aufstellung der Bauleitpläne erforderlich ist und ein großer Bedarf für die Automatentankstelle und die Belieferung von Dieselmotoren für die Landwirtschaft und Heizöl für Kunden in der ganzen Region besteht. Für den Standort sind aufgrund der Lage, der verkehrlichen Anbindungen und des Immissions- und des Umweltschutzes keine gleichwertigen Alternativen vorhanden.

3.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dobbin-Linstow stellt für den Geltungsbereich des Planänderungsgebietes Flächen für die Landwirtschaft dar. Entlang der Autobahn sind Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt.

Diese Schutzvorkehrungen sind erforderlich, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbebauung dichter an die Autobahn herangeführt wird. Die Kosten

für diesen Lärmschutzwall müsste die Gemeinde tragen. Daher ist eine Wohnbauentwicklung nicht mehr realistisch. Auch aus diesem Grund ist das Ziel der Gemeinde hier an der Autobahn eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Die Fläche innerhalb des Planänderungsgebietes ist bereits für die vorgesehene Nutzung vom Land Mecklenburg-Vorpommern verkauft worden. Darüber hinaus plant die Gemeinde, angrenzend in westlicher Richtung auf ihrem Grundstück, ein Feuerwehrgerätehaus zu bauen. Damit werden hier Nutzungen angesiedelt, die mit den von der Autobahn ausgehenden Immissionen vereinbar sind und die im wirksamen Flächennutzungsplan zeichnerisch dargestellten Schutzvorkehrungen nicht mehr erforderlich werden.

4. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch die Landgesellschaft, hat das Grundstück (Flurstücksnummer 130) an die Firma Hoyer veräußert. Die Gemeinde Dobbin-Linstow hat ebenfalls einen kleinen Randstreifen an der Straße Krakower Chaussee für die Zu- und Abfahrt verkauft. Die hier vorhandenen Ersatzmaßnahmen werden entsprechend ausgeglichen. Bei der Hoyer Unternehmensgruppe handelt es sich um ein Unternehmen, das überregional tätig ist. Die Unternehmensgruppe hat in Mecklenburg Vorpommern bereits 15 Niederlassungen. Die Hoyer Unternehmensgruppe möchte hier einen Autohof mit einer Tankstelle, Restaurant mit Shop und Versorgungseinheiten sowie einem Fastfood-Restaurant errichten. Zusätzlich werden hier Lkw- Stellplätze und Stellplätze für Wohnmobile und PKW-Gespanne geschaffen.

Ziel der Gemeinde Dobbin-Linstow ist es, mit der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung zu schaffen. Da es sich hier um ein konkretes Vorhaben handelt und auch nur diese Nutzung realisiert werden soll, werden die planungsrechtlichen Grundlagen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Autohof Hechtschwanz“ geschaffen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die vorbereitende Bauleitplanung.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist es vorgesehen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Autohofes mit Tankstellen zu schaffen. Die vorgesehenen Zapfsäulen der Automatentankstelle sollen 24 Stunden pro Tag genutzt werden können. Ergänzt wird das Angebot um ein Gebäude mit entsprechenden Versorgungseinrichtungen wie einem Restaurant, einem Shop, sowie Sanitäreinrichtungen. Um die gesetzlich vorgeschriebenen Arbeits- und Lenkzeiten einhalten zu können, werden entsprechende Lkw-Stellplätze, teilweise mit Stromladesäule ausgestattet.

Darüber hinaus versorgt die Firma Hoyer bereits heute schon die Region im gewerblichen, landwirtschaftlichen und privaten Bereich mit Dieselkraftstoff und Heizöl. Um eine Versorgung der in der Region vorhandenen Kunden – auch in Notfällen und im Ernteeinsatz in der Landwirtschaft – sicher zu stellen, ist die Lagerung von Kraftstoffen, AdBlue® und Heizöl in den unterirdischen Tanks, die Auslieferung mit Lkws und in dem geplanten Gebäude ein Verkaufsbüro und weitere Büroräume für den Verkauf von Mineralölprodukten und der Organisation vorgesehen. Zusätzlich soll die Betankung mit Bio-LNG Wasserstoff ermöglicht werden.

Diese Tankstelle steht nicht im Wettbewerb zu anderen Autobahntankstellen und Tankstellen in der Region, da hier fast nur Kunden der Firma Hoyer mit der Service- und Dienstleistungstankkarte tanken. Mit dieser Tankstelle soll der Versorgungsbereich zwischen Rostock –Wittstock, der große Bedarf und die Einhaltung der vorgeschriebenen Lenk- und Ruhezeit abgedeckt werden. Darüber hinaus handelt es sich hier um eine Tankstelle mit einer Abfertigung von Lkws, die in anderen Bereichen des Gemeindegebietes aufgrund des Störungsgrades bzw. der erforderlichen Einhaltung der Immissionsrichtwerte nicht möglich ist.

Da das Grundstück nur insgesamt erworben werden konnte, eine Zu- und Abfahrt auf Grund der Höhenverhältnisse nur im südöstlichen Bereich möglich ist und eine Abschirmung mit Gebäuden zur Wohnbebauung erfolgen soll, ist hier für Ruhepausen und für die Versorgung zusätzlich die Errichtung eines Fastfood-Restaurants mit sonstigen Räumen als Bestandteil des Betriebes und Stellplätzen vorgesehen. Da der Standort verkehrsgünstig direkt an der A 19 und auch zentral im Belieferungsgebiet der Firma Hoyer liegt, gibt es zu diesem Standort keine gleichwertigen Alternativen.

Gemäß §1a BauGB soll mit Grund und Boden bei der Aufstellung der Bauleitpläne sparsam und schonend umgegangen werden, landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen und ebenso wie im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) (Z 4.1) soll der Innenentwicklung der Vorrang eingeräumt werden. Die vorgesehene Fläche liegt nördlich, mit dem erforderlichen Abstand an dem im Zusammenhang bebauten Ort Linstow und somit planungsrechtlich gesehen im Außenbereich. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dobbin-Linstow stellt hier zudem Flächen für die Landwirtschaft dar. Da das geplante Vorhaben gem. § 35 BauGB im Außenbereich nicht genehmigt werden kann, ist für die Realisierung die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Um die vorgenannten Grundsätze soweit wie möglich zu berücksichtigen, ist diese Fläche für den Standort der Bauleitplanung ausgesucht worden. Es handelt sich hier um eine Tankstelle die immissionsschutzrechtlich nicht im Innenbereich zulässig ist und auch verkehrstechnisch in der Nähe von Autobahn Zu- und Abfahrten liegen sollte, um Wohngebiete nicht zusätzlich zu belasten. Somit sind hier die Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. LEP Z 4.1(5) gegeben.

Ebenso findet keine Zersiedelung der Landschaft oder Verfestigung von Siedlungssplittern statt, da es sich hier um eine durch große Verkehrsanlagen isolierte Fläche handelt, durch die Höhe der Überführung die Anlage im nördlichen Bereich nicht sichtbar ist und auch in unmittelbarer Nähe zum Ortsrand liegt und nur den erforderlichen Abstand zur Wohnbebauung einhält.

Aufgrund der Lage zwischen der Autobahn und den übrigen Verkehrsflächen ist dieses Gebiet auch für touristische Zwecke nicht geeignet.

Zur Sicherung bedeutsamer Böden dürfen gemäß LEP Z 4.5 (2) landwirtschaftlich genutzte Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Es handelt sich hier um eine Ackerfläche, die aufgrund des Zuschnittes und der Größe schlecht zu bewirtschaften ist. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Verfahrens ein Gutachten über den Verkehrswert des betroffenen Flurstücks erstellt. Dies hat u.a. zum Ergebnis, dass die Ackerzahl durchschnittlich 25 Punkte beträgt. Damit sind die landwirtschaftlichen und die raumordnerischen Vorgaben berücksichtigt.

Aufgrund der Lage und den Anforderungen an das Planänderungsgebiet gibt es nach Abwägung der vorliegenden Belange keine gleichwertigen Standorte. Darüber hinaus ist die Aufstellung der Bauleitpläne gem. § 1 BauGB auch erforderlich, um die Versorgung in der Region sicherzustellen.

4.2 Zukünftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Flächen im Planänderungsgebiet werden zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohof“ dargestellt. u Im nördlichen und südlichen Bereich werden Maßnahmenflächen dargestellt.

Aufgrund der Tatsache, dass die Flächen im Geltungsbereich veräußert wurden und sich somit nicht mehr im Eigentum der Gemeinde befinden, kommt eine Wohnbauentwicklung, die durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen wäre, in diesem Bereich nicht mehr in Betracht. Entsprechend der Ergebnisse des im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung erstellten Schallgutachtens (siehe nachfolgender Punkt), können die schutzbedürftigen Räume, die der gewerblichen Nutzung dienen, durch passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend geschützt werden. Auf die Darstellungen von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird somit verzichtet.

4.3 Immissionsschutz

Auf das Planänderungsgebiet wirken erhebliche Schallbelastungen aus dem Verkehr der Autobahn A 19 ein. Aufgrund seiner Funktion als Autohof genießt das Sondergebiet jedoch keinen hohen Schutzanspruch, schutzbedürftige Räume, z.B. das Büro, sind vor unzuträglichen Belastungen zu schützen.

Durch den auf das Planänderungsgebiet ausgerichteten Verkehr mit Lastkraftwagen können sich Immissionsbelastungen auf den nahe gelegenen Wohn- und Gewerbegrundstücken ergeben.

Um die zu erwartenden Schallbelastungen einschätzen zu können, wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein schalltechnisches Gutachten für die Errichtung des Autohofs erstellt (T&H Ingenieure GmbH, Schalltechnisches Gutachten für die Errichtung eines Autohofes in Linstow, Bremen, 15.08.2024).

In der Umgebung des Betriebsgeländes wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung insgesamt 4 Immissionsorte festgesetzt. Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte erfolgte auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung, da für den Bereich der Wohnbebauung kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht. Aufgrund der Tatsachen, dass innerhalb des betrachteten Gebietes ein Abschleppunternehmen (Gewerbe) sowie eine Polizeiwache ansässig sind und die Wohnhäuser im Außenbereich liegen bzw. angrenzen (typisches Mischgebiet), wurden die Schutzbedürftigkeiten entsprechend mit einem Kern-, Dorf- und Mischgebiet angenommen. Unter Berücksichtigung einer 2,0 m hohen und ca. 94 m lange Schallschutzwand entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze als Schallschutzmaßnahme ergaben die Berech-

nungen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ tagsüber und nachts an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die Berechnungen zum Verkehrslärm im Plangebiet ergaben, dass der Orientierungswert der DIN 18005 /8/ für Gewerbegebiete sowohl tags als auch nachts überschritten werden. Auch der Grenzwert der 16. BImSchV /4/ wird in der Nacht überschritten, am Tag wird dieser um bis zu 1 dB unterschritten. Da in den geplanten Gebäuden nicht gewohnt und in Büroräumen und Verkaufsstätten nicht geschlafen wird, wurde im Rahmen der Abwägung auf eine reine gewerbliche Nutzung abgezielt und nur die Tageszeit weiter berücksichtigt. Um einen ausreichenden Schutz im Inneren der schutzbedürftigen Räume (Büronutzungen) sicherzustellen, wurden auf Empfehlung des Gutachters im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurde der Schallschutz ausreichend berücksichtigt.

4.4 Belange von Natur und Landschaft und Klima, Artenschutz

Der überplante Bereich besteht zurzeit aus einem Regenrückhaltebecken sowie Brachflächen, welcher zwischen der Autobahn A 19 und der Straße „Krakower Chaussee“ liegt. Nennenswerter Baum- und Strauchbestand ist innerhalb des Planänderungsgebietes – mit Ausnahme der für Ersatzmaßnahmen gepflanzte Bereich - nicht vorhanden. Die Flächen sind relativ hohen Immissionsbelastungen aus dem Verkehr auf der A 19 ausgesetzt. Sie haben als Lebensraum für Tiere, Vögel und Fledermäuse keine wesentliche Bedeutung.

Bei der Errichtung des Autohofes ergeben sich durch die Versiegelung und Überbauung der Grundstücksflächen und durch die Beseitigung von Ausgleichsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind nicht zu erwarten.

Der bei der Durchführung des geplanten Vorhabens entstehende Eingriff in den Naturhaushalt und der erforderliche Ausgleichsbedarf werden im weiteren Planaufstellungsverfahren ermittelt. Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen der Weiterführung des Verfahrens detailliert überprüft. Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt.

4.5 Verkehr

Das Planänderungsgebiet liegt an der Autobahnabfahrt Linstow der A 19. Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die Krakower Chaussee (L 204) und die Straße Hechtschwanz. Die Straßen sind ausreichend ausgebaut, um den zusätzlich zu erwartenden Verkehr aufnehmen zu können.

Die Krakower Chaussee weist einen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg auf, sodass die Fußgänger und Radfahrer sicher geführt werden.

4.6 Archäologische Denkmalpflege

Archäologische Funde sind im Planänderungsgebiet bisher nicht bekannt. Es besteht aber die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Sollten bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so sind diese Funde meldepflichtig. Die Meldung muss bei der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die WAZ (Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg).

- **Abwasserbeseitigung**

Die *Schmutzwasserbeseitigung* erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz der WAZ.

Die Beseitigung des auf den versiegelten Flächen anfallenden *Oberflächenwassers* soll so weit wie möglich durch Versickerung erfolgen. Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 werden die anstehenden Bodenverhältnisse im Rahmen eines Baugrundgutachtens untersucht. Die daraus abzuleitenden Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung werden in die Planung einfließen.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die WEMAG AG, die Versorgung mit Erdgas durch die Hansewerk AG.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rostock.

6. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.

Stand: 19.08.2024

Dobbin-Linstow, den

.....

(Henrik Ober-Sundermeier)

Bürgermeister