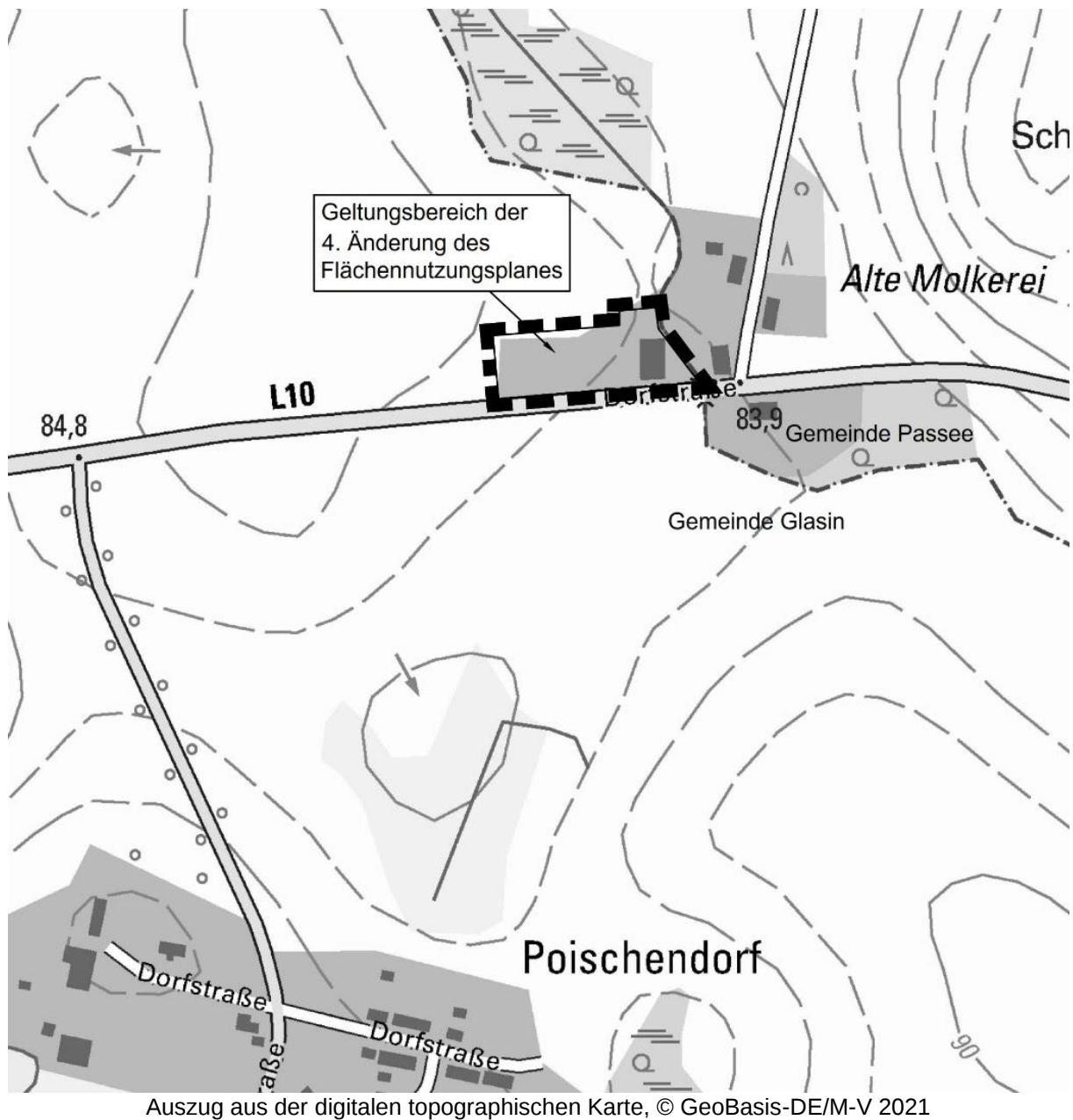




Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis-DE/M-V 2021

GEMEINDE GLASIN

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

ENTWURF

Begründung

Bearbeitungsstand 22.09.2023

Begründung zum Entwurf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil 1 - Begründung	
1. Einleitung	2
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	2
1.2 Plangrundlagen und Planverfahren	2
1.3 Planungsvorgaben, Hinweise und Planverfahren	3
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	4
3. Erschließung und Planungskosten	5
4. Immissionen.....	5
5. Sonstiges.....	6
Teil 2 - Umweltbericht	
1. Umweltbericht	7



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Glasin wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit der Gebietsbezeichnung „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum in Poischendorf“ erforderlich.

Das Planungsziel besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des sozialtherapeutischen Betreuungszentrums in Poischendorf innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum“ zu schaffen.

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB bzw. Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Zur Sicherung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist daher der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Ziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum“ nach § 11 BauNVO.

1.2 Plangrundlagen und Planverfahren

Die Gemeinde Glasin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der am 08. März 1999 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung am 17. April 1999 wirksam wurde.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum in Poischendorf“.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Amt Neukloster-Warin, Bauamt (Hofgebäude), Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Des Weiteren wurde das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 berücksichtigt (siehe Punkt 1.3).

Als Plangrundlagen werden die digitale topographische Karte im Maßstab M 1:10 000 des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie der wirksame Flächennutzungsplan verwendet.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glasin. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 4. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

1.3 Planungsvorgaben, Hinweise und Planverfahren

Die übergeordneten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gebiet der Gemeinde Glasin sind im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg** (RREP WM) aus dem Jahr 2011 verankert. Im RREP werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinde Glasin liegt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und soll als Wirtschafts- und Siedlungsstandort gestärkt werden (Programmsatz 3.1.1 (4) RREP WM), so dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten kann. Durch die Nähe zur Bundesautobahn A20 (2 km vom Hauptort) bieten sich für die Gemeinde gute Entwicklungschancen.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Programmsatz 3.1.4 (1) RREP WM), in dem sich das Gemeindegebiet befindet, soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Der vorliegende Plan schränkt diesen Grundsatz nicht ein, da im Wesentlichen keine genutzten, landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind. Nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzend, werden die Bodenpunkte mit 53 angegeben, eine Überplanung dieser Flächen erfolgt mit der Planung nicht.

Der Osten und Süden der Gemeinde Glasin werden zudem teilweise als Tourismusentwicklungsraum dargestellt. Im Süden befinden sich des Weiteren der Naturpark „Sternberger Seenland“, das Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster-Warin-Blankenberg“ und das FFH-Gebiet „Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“, die nicht von der Planung betroffen sind.

Die Verdichtung bereits bebauter und genutzter Bereiche hat Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Dem kommt die Planung nach. Der derzeit genutzte Standort des sozialtherapeutischen Betreuungszentrums soll erweitert werden. Gemäß Programmsatz 6.3.1 (2) RREP WM sollen die vorhandenen Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen bedarfsgerecht erhalten und ausgebaut werden. Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden sozialtherapeutischen Betreuungszentrums wird diesem Programmsatz Rechnung getragen. Nach der erfolgten Untersuchung von alternativen Standorten durch den Betreiber des sozialtherapeutischen Zentrums, u.a. von Gebäuden in Grevesmühlen und Groß Strömkendorf, bleibt es für die Erweiterung bei dem hier betrachteten, bereits genutzten Standort. Im Gemeindegebiet von Glasin

selbst sind keine anderen für die vorgesehene Nutzung geeigneten Flächen vorhanden.

Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 14. Juni 2022 mitgeteilt, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die Gemeinde Glasin ist gut an das großräumige Straßennetz angeschlossen. Die Bundesautobahn A20 quert das Gemeindegebiet und die Anschlussstelle „Neukloster/Glasin“ liegt nur etwa zwei Kilometer vom Hauptort Glasin entfernt. Weiterhin ist die Gemeinde über die Landesstraßen L101 und L10 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Das Grundzentrum Neukloster liegt etwa sieben Kilometer entfernt.

Die frühzeitige Beteiligung mit dem Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat im Zeitraum Mai/Juni 2022 stattgefunden. Aus dieser Beteiligung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen für den Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es erfolgt die Kennzeichnung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Größe von etwa 0,65 ha liegt in Poischendorf und bezieht sich im Wesentlichen auf die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 7. Er wird begrenzt im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch Bebauung (Gemeinde Pässe) und im Süden durch die Dorfstraße (Landesstraße L10).

Bisherige Flächennutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB ausgewiesen. Damit liegt der Änderungsbereich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Ziele der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 7 besteht im Wesentlichen darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des sozialtherapeutischen Betreuungszentrums in Poischendorf innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO zu schaffen.

Ein sozialer Träger betreibt die vorhandene Einrichtung in Poischendorf. Es ist eine Erweiterung des Betreuungsangebotes mit stationären Plätzen sowie mit Tagesangeboten vorgesehen. Daher ist der Abriss oder die Sanierung des bestehenden Gebäudes sowie die Errichtung von Neubauten vorgesehen.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird, entsprechend den beschriebenen Sachverhalten, ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum“ dargestellt.

Der Zweckverband Wismar ist für die Ortslage Poischendorf von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Dementsprechend erfolgt in der Planzeichnung die Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 0,65 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tabelle 1: Flächenbilanz (gerundete Werte)

Bisherige Flächennutzungsplanung		4. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Flächen für die Landwirtschaft	6.430 m ²	Sonstiges Sondergebiet	6.430 m ²

3. Erschließung und Planungskosten

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an die Landesstraße L 10 (Dorfstraße). Die L 10 verbindet Satow mit der Bundesstraße B 105, die wiederum von Wismar nach Neubukow und weiter nach Kröpelin führt.

Alle weiteren Fragen der verkehrlichen Erschließung sowie der technischen Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Erschließungs-/Objektplanung beantwortet. Für das Plangebiet ist eine dezentrale Schmutzwasserbeseitigung vorzusehen.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich im privaten Besitz. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden vom privaten Eigentümer übernommen. Die Sicherung dazu erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Glasin.

4. Immissionen

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Gemeinde Glasin hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt.

Mögliche Immissionen, die durch Verkehr auf der Landesstraße L10 entstehen, werden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan geprüft. Erforderliche, passive Lärmschutzmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen auf Ackerflächen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit

auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum nicht auszuschließen.

5. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und/oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind 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 sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 – Umweltbericht

1. Umweltbericht

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Änderung bzw. die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht anzufertigen. Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch und seine Gesundheit) mit ihren Wechselwirkungen geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Änderung des Flächennutzungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von beabsichtigten Neuausweisungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Eine detailliertere Behandlung der umweltrelevanten Belange erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum in Poischendorf“ wird parallel zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Glasin (§ 8 Abs. 3 BauGB). Im Rahmen des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine vollständige Umweltprüfung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB soll die Umweltprüfung in diesem Fall auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Da diese im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festgestellt wurden, kann auf eine eigenständige Umweltprüfung verzichtet werden. Es wird auf den ausführlichen Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7 „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum in Poischendorf“ verwiesen.

Glasin, den

Die Bürgermeisterin