

GEMEINDE GALLIN
- LANDKREIS LUDWIGSLUST -
3. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
„DORFSTRASSE / HAUPTSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET :

WESTLICH DER „DORFSTRASSE“,
NÖRDLICH DES VERBINDUNGSWEGES ZWISCHEN
„DORFSTRASSE“ UND „HAUPTSTRASSE“
ÖSTLICH DER „HAUPTSTRASSE“ (B 195)

I a. BEGRÜNDUNG mit
I b. Umweltbericht

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB'04

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

Beratungs- und Verfahrensstand :

Gemeindevertretung vom 19.06.2007
Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss / Genehmigungsverfahren

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 19.06.2007 (Plan Nr. 2.1)



Auftraggeber :

I. W. Immobilien
Dienstleistungs GmbH
Wasserföhr 2A

23628 KRUMMESSE

im Einvernehmen mit der Gemeinde Gallin

Planverfasser :

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 9 72 46

Fax: 04873 / 9 71 00

BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter :

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T & P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit :

G & P

Günther & Pollok - Landschaftsplanung

Talstraße 9, 25524 Itzehoe

Tel.: 04821 / 6 40 38

Fax: 04821 / 6 35 75

info@guenther-pollok.de

Bearbeiter :

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 19.06.2007 (Plan Nr. 2.1)

GEMEINDE GALLIN
- LANDKREIS LUDWIGSLUST -
3. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
„DORFSTRASSE / HAUPTSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET :

WESTLICH DER „DORFSTRASSE“,
NÖRDLICH DES VERBINDUNGSWEGES ZWISCHEN
„DORFSTRASSE“ UND „HAUPTSTRASSE“
ÖSTLICH DER „HAUPTSTRASSE“ (B 195)

I a. BEGRÜNDUNG

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB'04

Beratungs- und Verfahrensstand :

Gemeindevertretung vom 19.06.2007

Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss / Genehmigungsverfahren

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE

24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 19.06.2007 (Plan Nr. 2.1)

Inhaltsverzeichnis

Teil I a.

Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans

1. Planungsanlass und Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Planinhalte
6. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz

Teil I b.

Umweltbericht zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

1. Umweltbericht
 - 1.1. Einleitung
 - 1.1.1 Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes
 - 1.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan
 - 1.1.2.1 Fachplanungen
 - 1.1.2.2 Fachgesetze
 - 1.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 1.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
 - 1.2.1.1 Schutzgut Mensch
 - 1.2.1.2 Schutzgut Pflanzen

- 1.2.1.3 Schutzgut Tiere
- 1.2.1.4 Schutzgut Boden
- 1.2.1.5 Schutzgut Wasser
- 1.2.1.6 Schutzgüter Klima und Luft
- 1.2.1.7 Schutzgut Landschaft
- 1.2.1.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
- 1.2.1.9 Wechselwirkungen

- 1.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes
 - 1.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung
 - 1.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

- 1.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 1.2.3.1 Schutzgut Mensch
 - 1.2.3.2 Schutzgut Pflanzen
 - 1.2.3.3 Schutzgut Tiere
 - 1.2.3.4 Schutzgut Boden
 - 1.2.3.5 Schutzgut Wasser
 - 1.2.3.6 Schutzgüter Klima und Luft
 - 1.2.3.7 Schutzgut Landschaft
 - 1.2.3.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

- 1.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

- 1.3 Zusätzliche Angaben
 - 1.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
 - 1.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - 1.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

- 1.4 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Zusammenfassende Erklärung

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB'04)

- 1.2.1.3 Schutzgut Tiere
- 1.2.1.4 Schutzgut Boden
- 1.2.1.5 Schutzgut Wasser
- 1.2.1.6 Schutzgüter Klima und Luft
- 1.2.1.7 Schutzgut Landschaft
- 1.2.1.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
- 1.2.1.9 Wechselwirkungen

- 1.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes
 - 1.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung
 - 1.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

- 1.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 1.2.3.1 Schutzgut Mensch
 - 1.2.3.2 Schutzgut Pflanzen
 - 1.2.3.3 Schutzgut Tiere
 - 1.2.3.4 Schutzgut Boden
 - 1.2.3.5 Schutzgut Wasser
 - 1.2.3.6 Schutzgüter Klima und Luft
 - 1.2.3.7 Schutzgut Landschaft
 - 1.2.3.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

- 1.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

- 1.3 Zusätzliche Angaben
 - 1.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
 - 1.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - 1.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

- 1.4 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Zusammenfassende Erklärung

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`04)

Quellennachweis :

- „Immissionsprognose - Lärm“ für den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Gallin vom 03.07.2006
- „Grünordnungsplanung“ mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Gallin mit Bearbeitungsstand vom 31.08. / 05.09.2006 / 07.12.2006
- „Bodengutachten“ für den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Gallin vom 22.06.2006
- „Bebauungskonzeption - Variante 1a“ zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Gallin vom 31.05.2006
- Schreiben des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung betreffend) vom 10.08.2006
- Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit Erlass vom 10.05.2006 und vom 01.03.2006, zuletzt vom 14.12.2006
- Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin vom 11.05.2006 („Scoping“)
- Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust, Kreisentwicklung, Bildung und Kultur, mit Schreiben vom 11.05.2006 („Scoping“)
- Stellungnahme Straßenbauamt Schwerin vom 26.04.2006 („Scoping“)
- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 12.05.2006 („Scoping“)
- Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege - vom 05.04.2006 („Scoping“)
- „Scoping-Unterlage“ zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 5 „Dorfstraße / Hauptstraße“ der Gemeinde Gallin vom 02.04.2006
- Geltender Flächennutzungsplan der Gemeinde Gallin mit Rechtswirksamkeit vom 23.09.1998
- „Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern“, Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Umweltministerium M-V, vom Dezember 2005
- Topographische Karte im Maßstab 1:10.000, LVerMA M-V 2003, als Plangrundlage für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensübersicht

- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB`04
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB`04
- Planungsanzeige § 17 bzw. § 20 LPlG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB`04
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB`04
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB`04
- Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
- Genehmigungsverfahren § 6 Abs. 1 BauGB`04

1. Planungsanlass und Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung einer 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 5 beschlossen, um für die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche (Hofstelle) innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Gallin eine wohnbauliche Entwicklung planerisch vorzubereiten und planungsrechtlich abzusichern.

Mit den Planungsinstrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung soll für diesen innerörtlich gelegenen Bereich unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes sowie der zeitgemäßen Fortentwicklung der Siedlungsstruktur eine städtebauliche geordnete Entwicklung am Rande der bebauten Ortslage sichergestellt werden.

Ziel der Gemeinde ist es, auf Grundlage und in Fortentwicklung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes einschließlich seiner genehmigten Änderungen und der Ergebnisse eines schriftlich durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB`04 eine städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb der bebauten Ortslage von Gallin im Bereich zwischen „Dorfstraße“ und „Hauptstraße“ für diesen Änderungsbereich planerisch vorzubereiten und in der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich zu gewährleisten.

Die von der Gemeindevertretung am 19.06.2007 in der endgültigen Fassung abschließend beschlossene 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die bodenrechtlich relevanten Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen zum Bebauungsplan Nr. 5 (siehe Quellenverzeichnis) und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Teil I b.) sowie die sich hieraus ergebenden planerisch relevanten Darstellungen und die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum abschließenden Beschluss sowie die landesplanerische Stellungnahme.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung inhaltlich und zugleich redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB`04) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Der Flächennutzungsplan hat sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken und kann aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren neue städtebauliche Ziele vorbereiten. Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Dorfstraße / Hauptstraße“ wird begrenzt im Nordosten durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Reihenhausbebauung und des Feuerwehrgerätehauses zwischen Dorfstraße und Hauptstraße, im Südosten durch die „Dorfstraße“, im Südwesten durch einen Verbindungsweg zwischen Dorfstraße und Hauptstraße und im Nordwesten durch die „Hauptstraße (B 195)“.

Der Änderungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Fläche von insgesamt ca. 1,4 ha mit der Darstellung der allgemeinen Art der Nutzung als Wohnbaufläche (W).

4. Planungsvorgaben

Die verbindliche Bauleitplanung baut grundsätzlich auf den Ergebnissen und den städtebaulichen sowie den landschaftsplanerischen Zielsetzungen aus der vorbereitenden Bauleitplanung in Form des geltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gallin einschließlich der genehmigten Änderungen auf und konkretisiert mit diesen Bauleitplänen für den zuvor beschriebenen Bereich die Flächennutzungen.

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB`04 besteht für die gemeindlichen Planungen eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`04.

Mit Erlass des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 01.03.2006 und zuletzt vom 14.12.2006 wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 5 und somit auch die parallel in Aufstellung befindliche 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

Die Gemeinde Gallin hat sich im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebiets Mega-Park in der Vergangenheit gut entwickelt. Um den Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde decken zu können, soll mittels der beiden Bauleitplanungen ein innerörtlich gelegenes Areal, dass seit längerer Zeit brach liegt, städtebaulich geordnet und überplant werden.

Das in der Gemeinde Gallin im Ortsteil Nieklitz begonnene Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 4 ruht derzeit und soll erst nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 5 bei entsprechendem Bedarf wieder aufgenommen werden. Dies entspricht insbesondere dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung einer bedarfsgerechten Wohnbauflächenausweisung.

Die Hinweise des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg auf eine städtebauliche Lösung, die eine harmonische Weiterentwicklung der Dorfstruktur in Einheit von Tradition und Fortschritt im Focus hat, hat die Gemeindevertretung in ihre Planungsabsichten und Planungen, soweit es wirtschaftlich vertretbar und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten möglich ist, eingestellt.

4.2 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im oder am Änderungsbereich (Vorhabengebiet) sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU - Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt. Dies wurde im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren durch die zuständigen Fachbehörden und die anerkannten Naturschutzverbände bestätigt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

5. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung, den innerörtlichen Bereich südlich der Feuerwache zwischen „Dorfstraße“ und „Hauptstraße“ im Sinne einer wohnbaulichen Arrondierung und Fortentwicklung der örtlichen Siedlungsstruktur als Wohngebiet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen ein gemeinsames städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet (vgl. Quellenverzeichnis), deren gemeinsamen Zielsetzungen sich wie folgt charakterisieren lassen :

- Funktionale Verbindung und soziale Integration des Wohnbaugebietes mit direkter Anbindung an die vorhandene Ortsstruktur
- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an bestehende Verkehrs- und Wegesysteme („Dorfstraße“)
- Entwicklung einer orts- und landschaftsgerechten Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur offenen Landschaft und zur bebauten Ortslage
- Beachtung der Belange der Landwirtschaft
- Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- Erhalt und Schutz vorhandener Landschaftselemente
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß
- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen
- Sammlung und kontrollierte Ableitung des innerhalb des Plangebiets insgesamt anfallenden Oberflächenwassers an das vorhandene Leitungssystem
- Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend den Vorgaben aus der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber dem Verkehrslärm der B 195 und gegenüber Betriebslärm angrenzender gewerblicher Betriebe

- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild

Die innerhalb des Änderungsbereiches für eine Bebauung vorgesehene Fläche wird nach der allgemeinen Art seiner Nutzung als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Diese Bauflächendarstellung beinhaltet auch die Plangebietserschließung, die aufgrund ihrer untergeordneten Erschließungsfunktion keine städtebauliche und bodenrechtliche Relevanz aufweist und daher nicht gesondert darzustellen ist.

Zur Wahrung und zum Schutz der bebauten Ortslage und zur Sicherstellung einer geordneten Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur sind im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 ggf. Nutzungsbeschränkungen der Wohnbaufläche vorzunehmen, ohne jedoch den Gebietscharakter aufzuheben.

6. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB`04)

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Mit den beiden o.g. Bauleitplänen werden innerörtlich gelegene Flächen im Sinne des „Ordnungsprinzips“ nach § 1 Abs. 3 BauGB überplant, die mittels einer so genannten Abrundungssatzung dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet worden sind und dementsprechende Baurechte nach § 34 BauGB bereits heute bzw. ohne diese Bauleitplanungen entsprechend der umgebenden Bebauung bestehen.

Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung qualifiziert zu bilanzieren. Zur Bebauungsplanung ist gemäß § 13 Abs. 1 LNatG M-V eine „Grünordnungsplanung“ (vgl. Quellenverzeichnis) aufzustellen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist darin zu integrieren.

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abschließend zu entscheiden. Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG in der gemeindlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden in dem nachgeordneten Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB planzeichnerisch und textlich festgesetzt und in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, soweit flächenrelevant, dargestellt.

7. Immissionsschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

Landwirtschaft :

Im Rahmen des „Soping-Verfahrens“ wurde auf die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigte Rinderzuchtanlage auf Gut Gallin seitens des Landesamtes für Umwelt und Natur hingewiesen. Seitens der Gemeindevertretung konnte eine planerische bzw. planungsrechtliche Relevanz der im Norden der Gemeinde ca. 600 - 800 m entfernt liegenden Gutanlage nicht erkannt werden, da die gesamte bebaute Ortslage dem Änderungsbereich vorgelagert ist und eine nachgewiesene Verträglichkeit der Ortslage bzw. des B-Planes Nr. 2 seitens der Gemeindevertretung angenommen wird.

Gewerbelärm :

Die Funktionsgebäude und die Bio-Fleischerei sowie die Gaststätte und die gewerbliche Nutzung östlich des Plangebiets wurden als gewerbliche Anlagen im Rahmen der gutachterlich erstellten „Immissionsprognose - Lärm“ (siehe Quellenverzeichnis) betrachtet und bewertet. Beeinträchtigungen konnten, wie in dem Umweltbericht dargelegt, für die heranrückende Wohnbebauung nicht festgestellt werden.

Verkehrslärm :

Der Änderungsbereich grenzt mittelbar im Westen an die B 195 („Hauptstraße“) an. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden mittels der vorgenannten „Immissionsprognose - Lärm“ gutachterlich mögliche Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen festgestellt.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausschließlich Maßnahmen des passiven Schallschutzes erforderlich, die sich im Wesentlichen auf einen Bereich von ca. 50 m Tiefe zur Straßenmitte der B 195 begrenzen und somit für den Änderungsbereich bzw. den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 nur in kleineren Bereichen der geplanten Wohnbebauung Minimierungsmaßnahmen erfordern.

8. Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist im Osten des Änderungsbereiches für das geplante Wohngebiet mit dem vorhandenen Straßennetz „Dorfstraße“ als äußere Erschließung vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von Osten aus von der „Dorfstraße“. Die Ausgestaltung dieser Baumaßnahme mit den erforderlich werdenden verkehrstechnischen Anforderungen wird in der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5 dargestellt.

Die „Dorfstraße“ befindet sich in der Bindefrist für Fördermittel der Dorferneuerung. Bei der mit dem Bebauungsplan Nr. 5 vorgesehenen Anbindung des Änderungsbereiches an die Dorfstraße ist seitens der Gemeinde Gallin ein Antrag auf Lockerung der Bindefrist notwendig.

Die Haupterschließung des Änderungsbereiches erfolgt, wie oben beschrieben, von der „Dorfstraße“ aus als Stichstraßenerschließung mit einem Wendeplatz am Ende des geplanten Wohngebiets mit einem Radius von 11,0 m im Süden und einer eingeschränkten Wendeplatzanlage mit einem Radius von 7,0 m im Westen.

Der Straßenquerschnitt innerhalb des Änderungsbereiches wird auf 4,75 m festgelegt. Die Ausgestaltung der Straßenflächen und der Nachweis an öffentlichen Parkflächen innerhalb der Erschließungsstraße bleiben der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5 vorbehalten.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

9. Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs.2 Nr. 4 BauGB)

Die für eine Neubebauung innerhalb des Änderungsbereiches vorgesehenen Bauflächen sind an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Dorfstraße“ und der „Hauptstraße“ anzuschließen.

Für die mit der Realisierung der Bauvorhaben innerhalb des Änderungsbereiches erforderlich werdenden baulichen Maßnahmen wird der Anschluss an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz vollzogen, die dann im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5 durch das beauftragte Ing.- Büro nachzuweisen sind.

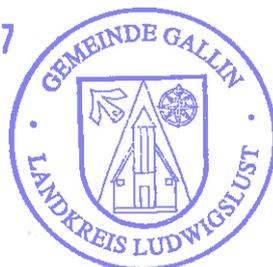
Angaben zur Ver- und Entsorgungssituation des Änderungsbereiches werden im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 detaillierter dargelegt.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Gallin und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Anforderungen aus der Frischwasserversorgung bereitgestellt. Eine Bestätigung des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale liegt hierzu vor. Entsprechende vertragliche Regelungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung / Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 5 vorzunehmen.

Gallin, den **22. Okt. 2007**



. Ausfertigung


- Bürgermeister -

GEMEINDE GALLIN
- LANDKREIS LUDWIGSLUST -
3. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
„DORFSTRASSE / HAUPTSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET :

WESTLICH DER „DORFSTRASSE“,
NÖRDLICH DES VERBINDUNGSWEGES ZWISCHEN
„DORFSTRASSE“ UND „HAUPTSTRASSE“
ÖSTLICH DER „HAUPTSTRASSE“ (B 195)

I b. UMWELTBERICHT
(zu I a. Begründung)

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB`04

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 19.06.2007
Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss / Genehmigungsverfahren

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b
Planungsstand vom 19.06.2007 (Plan Nr. 2.1)

1. Umweltbericht

1.1 Einleitung

1.1.1 Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Gallin (Amt Zarrentin, Landkreis Ludwigslust) strebt auf Grundlage des seit 23.9.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplans und der Ergebnisse des schriftlich durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB an, im Bereich zwischen „Dorfstraße / Hauptstraße“ die Flurstücke 40/2, 40/3 und 39/6 städtebaulich geordnet zu entwickeln und planungsrechtlich verbindlich zu überplanen.

Die Flächen liegen innerhalb des Satzungsbereichs der seit dem 04.03.1993 rechtskräftigen Abrundungssatzung der Gemeinde Gallin.

Zur Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der ca. 1,4 ha großen Fläche sowie zur Regelung der Erschließung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dorfstraße / Hauptstraße“ erforderlich.

Die Flächenbereitstellung und Flächenvorsorge an geeigneten Baugrundstücke in der Gemeinde Gallin erfolgt vorwiegend für den örtlichen Bedarf.

Die Flächen sind Teil einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hoffläche. Die baulichen Anlagen der ehemaligen Hofstelle sind bis auf die beiden Gebäude an der „Hauptstraße“ bereits abgerissen und teilweise entfernt worden.

Der Änderungsbereich ist in der geltenden Flächennutzungsplanung bisher als gemischte Baufläche dargestellt. Im Nordosten ist nahe der Feuerwache eine Grünfläche dargestellt.

Aufgrund des Vorhabenscharakters und zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 5 wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da eine gemischte Baufläche (M) zu einer Wohnbaufläche (W) umgewidmet werden soll. Das Aufstellungsverfahren wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Verkehrsanbindung erfolgt ausschließlich von der „Dorfstraße“ aus. Innerhalb des Änderungsbereiches sind zur Erschließung der Wohnbaufläche neue öffentliche Verkehrsflächen erforderlich, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird gemäß § 13 Abs. 1 LNatG M-V die Aufstellung einer Grünordnungsplanung (s. Quellenverzeichnis) erforderlich. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist in dieser Fachplanung integriert.

Die Ergebnisse hieraus gehen in die vorbereitende Bauleitplanung, sofern bodenrechtlich und städtebaulich relevant, ein.

Zu den gemeindlichen Planungsabsichten fand frühzeitig die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB`04 und eine Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB`04 statt, durch die die Planungsträger über die Planungsziele der Gemeinde Gallin schriftlich informiert wurden. Dies auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB`04 (so genanntes „Scoping“).

In diesem „Scoping“ wurden schriftliche Stellungnahmen erbeten. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die gemeindlichen Planungsabsichten vorgebracht.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bestätigte mit Erlass vom 01.03.2006 und zuletzt vom 14.12.2006, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 5 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Dementsprechend auch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden seitens eines an den Änderungsbereich angrenzenden gewerblichen Betriebes Anregungen gegen die heranrückende Wohnbebauung vorgebracht. Diese Anregung wurde in die Immissionsprognose - Lärm (s. Quellenverzeichnis) bearbeitet und in die weitere Projektentwicklung eingestellt.

Es ist Ziel der Gemeinde, auf Grundlage der geltenden Flächennutzungsplanung und der Ergebnisse des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieser wohnbaulichen Fläche als Arrondierung und Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur im Bereich „Dorfstraße / Hauptstraße“ am südlichen Rand der bebauten Ortslage von Gallin planerisch vorzubereiten.

1.2.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitpläne

1.1.2.1 Fachplanungen

Gutachtliches Landschaftsprogramm (2003):

- Karte I a: Die Ortschaft Gallin hat eine geringe bzw. keine darzustellende Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel
- Karte I b: Der Änderungsbereich (Vorhabengebiet) hat ein geringes bis mittleres Lebensraumpotenzial auf Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft; in der Ortsmitte besteht ein hohes Potenzial
- Karte II: Lehme stehen an, es sind Flächen, deren Bodenpotenzial von mittlerer bis hoher Bedeutung ist.
- Karte III: Wasserpotenzial: es sind Flächen mittlerer Bedeutung mit einem hohen Grundwasserdargebot
- Karte IV: Landschaftsbildpotenzial: für Gallin ist eine architektonische Höhedominante verzeichnet; als Störung besteht die B 195; insgesamt wird eine mittlere bis hohe Wertigkeit zu geordnet

- Karte V: **Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen:** im Bereich von Gallin kommt der Sicherung landschaftlicher Freiräume eine hohe bis sehr hohe Bedeutung zu; in der Umgebung liegen Bereiche mit hoher und sehr hoher Bedeutung als Rastplatz für Vögel
- Karte VI: **Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge:** keine Darstellung für den Bereich
- Karte VII: **Ziele der Raumentwicklung:** keine Darstellungen für den Bereich
- Karte VIII: **Naturräumliche Gliederung:** Gallin liegt am Rand von Schmelzwasserbildungen (westlich an der Boize) zu östlich angrenzenden Grundmoränen
- Im Textteil des Landschaftsprogramms wird Gallin nicht gesondert behandelt.

Bedeutung für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Es sind keine Angaben vorhanden, die der beabsichtigten Planänderung entgegenstehen. Bei der verbindlichen Bauleitplanung sind die Biotopstrukturen auch innerhalb der Ortslage zu beachten.

Boden- und Wasserverhältnisse bedürfen der genaueren Prüfung bzw. Bearbeitung.

Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (Stand 1996):

Karte: Gallin liegt im Nahbereich des ländlichen Zentralortes Zarrentin.

Für die Ortslage Gallin ist ein Vorranggebiet der Trinkwassersicherung dargestellt.

Nördlich des Ortes liegt ein Siedlungsschwerpunkt Gewerbe.

Gallin liegt in einem Fremdenverkehrsentwicklungsraum - zum Raum Boizenburg gehörend.

Die B 195 verläuft durch Gallin.

Östlich der Ortschaft ist die Trasse einer Magnetschnellbahn verzeichnet.

Bedeutung für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Die im Regionalen Raumordnungsprogramm genannten Strukturen / Flächen werden nicht beeinträchtigend betroffen sein.

Gefährdungen des Gebietes mit Erholungseignung sind nicht zu erwarten.

Auch Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch die Entwicklung innerörtlicher Wohnbauflächen nicht zu erwarten.

Landschaftsplan:

Ein kommunaler Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Gallin nicht vor.

Bedeutung für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Der Landschaftsplan ist gemäß § 13 LNatG M-V zur Darstellung der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgesehen.

Eine Aufstellung fand bisher für Gallin nicht statt, da bisher kein konkreter Anlass bestand.

Auch in diesem Planungsfall wird die Gemeinde von der Aufstellung eines Landschaftsplanes absehen, da die hier zur Diskussion stehenden Planungen innerhalb der bebauten Ortslage vorgesehen sind.

Die Flächen waren zudem bereits durch eine landwirtschaftliche Hofstelle bebaut und intensiv genutzt.

Flächennutzungsplan (1998):

Der gemäß Verfügung vom 03.09.1998 genehmigte und am 23.09.1998 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Gemeinde Gallin beinhaltet für das Bearbeitungsgebiet folgende Darstellungen:

- Gemischte Bauflächen für den wesentlichen Teil der Flächen sowie südwestlich, östlich und nördlich angrenzend
- Grünfläche im nordöstlichen Teilgebiet nahe der Feuerwehr
- Nordöstlich grenzt der Standort der Feuerwehr an den Änderungsbereich
- Der Änderungsbereich liegt im Einflussbereich der B 195
- Westlich der B 195 liegen Wohnbauflächen
- Südlich des Änderungsbereiches liegt eine Ablagerung mit einer so genannten „Maßnahmenfläche“

Bedeutung für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Aufgrund des Vorhabenscharakters und zur Einhaltung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da eine gemischte Baufläche zu einer Wohnbaufläche umgewidmet werden soll.

Auf die Verträglichkeit der geplanten Wohnbaufläche mit den angrenzenden gemischten Bauflächen ist zu achten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen des Verkehrslärms der B 195 auf das Plangebiet zu untersuchen und entsprechende Schutzmaßnahmen im Sinne des vorbeugenden Gesundheitsschutzes festzusetzen, sofern erforderlich.

Abrundungssatzung (1993):

Für die Gemeinde Gallin besteht eine Abrundungssatzung, die seit dem 04.03.1993 rechtskräftig ist

Bedeutung für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde.

Dies hat grundlegende Bedeutung vor allem für die verbindliche Bauleitplanung einschließlich der Anwendung der Eingriffsregelung.

1.1.2.2 Fachgesetze

Für die Planung sind folgende Fachgesetze bedeutend:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ BauGB`04 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für die Erstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 5 und sowie jeweils für die zu treffenden Aussagen, Darstellungen und Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung ○ Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ BNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für das LNatG M-V; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatG M-V Bezug genommen (s. u.) ○ § 10 Abs. 2: Beachtung von Vorkommen besonders geschützter Arten
<ul style="list-style-type: none"> ○ LNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für die Erstellung der Grünordnungsplanung zum B-Plan Nr. 5 ○ Grundlage für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ○ Grundlage für Aufnahme geschützter Flächen und Biotope
<ul style="list-style-type: none"> ○ BBodSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
<ul style="list-style-type: none"> ○ Landeswassergesetz 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
<ul style="list-style-type: none"> ○ DSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung vorkommender Kulturdenkmale
<ul style="list-style-type: none"> ○ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> ○ TA Lärm 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gegenüber gewerblichen Nutzungen

1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Teilflächen und gegenwärtige Nutzungen

Innerhalb des Änderungsbereiches war bisher eine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Diese Flächen liegen nach Aufgabe der Nutzung brach.

Gebäude stehen derzeit noch auf dem westlichen Teil des Flurstücks 40/3 nahe der „Hauptstraße“ (B 195). Auf Flurstück 39/6 sind die Fundamente und Bodenplatten von ehemaligen Stallungen und Lagerflächen vorhanden. Ferner bestehen mit Betonplatten befestigte Zuwegungen (vgl. Quellenverzeichnis bzw. amtliche Plangrundlage für den Bebauungsplan Nr. 5 und den Grünordnungsplan).

Es grenzen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen direkt an den Änderungsbereich

Waldflächen liegen nicht am Änderungsbereich bzw. sind nicht in planerisch relevanter Nähe zum Änderungsbereich vorhanden.

Stillgewässer oder Fließgewässer sind im und am Änderungsbereich nicht vorhanden.

Am Südrand des Änderungsbereiches befindet an der Grenze des Flurstücks 39/6 zu einer Wegeparzelle ein Steilhang mit einem Gehölzbewuchs, der hier als Baumhecke im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 4 LNatG M-V betrachtet wird.

Weitere geschützte Biotope, Schutzgebiete oder geschützte Objekte nach §§ 22 bis 26 LNatG M-V sind im und am Änderungsbereich (Plangebiet) nicht vorhanden.

Im oder am Änderungsbereich (Plangebiet) sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; das heißt es sind keine gemeldeten FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU-Vogelschutzgebiete in einem relevanten Abstand vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Der Änderungsbereich wird von der „Hauptstraße“ (B 195) im Westen, der „Dorfstraße“ im Osten und einer Gemeindestraße im Süden begrenzt.

Der Änderungsbereich liegt im Gebiet einer Abrundungssatzung und daher im Innenbereich der Gemeinde.

Wohnnutzungen bestehen nördlich und östlich des Änderungsbereiches sowie jeweils jenseits der angrenzenden Straßen.

Gewerbliche Nutzungen liegen innerhalb der gemischten Bauflächen östlich der „Dorfstraße“.

Der Änderungsbereich ist aufgrund der vorhandenen Bebauung an der „Dorfstraße“ und der „Hauptstraße“ an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. Leitungen Gallins angeschlossen. Der Nachweis erfolgt in der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5.

Nordöstlich grenzt das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr an den Änderungsbereich. Die Zufahrt erfolgt von der „Dorfstraße“ aus.

Teile des Plangebiets besitzen aufgrund der Lage im Dorfgebiet eine allgemeine Funktion als innerörtliche Freifläche. Die Fläche erfüllt jedoch keine qualifizierten Erholungsfunktionen; es besteht keine Zugänglichkeit oder Nutzbarkeit für die Allgemeinheit, da es sich um private Hausgrundstücksflächen bzw. eine ehemalige Hofstelle handelt.

1.2.1.1 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Änderungsbereiches war ehemals eine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Die Bewirtschaftung wurde aufgegeben, die Gebäude wurden überwiegend bis auf die Fundamente abgebrochen. Wohnnutzungen sind nicht innerhalb des Änderungsbereiches, sondern auf benachbarten Flächen vorhanden. Einige Garagen und Schuppen (auf dem Flurstück 40/3, vgl. Lage- und Höhenplan zum Bebauungsplan Nr. 5) wurden bisher durch Bewohner benachbarter Gebäude genutzt.

Gemischte Bauflächen mit Wohnbebauungen grenzen im Norden und im Osten an.

Im Osten, Süden und Westen sind Wohnnutzungen durch einen Weg bzw. die B 195 von dem Änderungsbereich getrennt.

Bewertung :

Die relevante Bewertung beschränkt sich für dieses Schutzgut auf die möglichen Schallimmissionen.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf den Menschen wurden im Rahmen einer „Immissionsprognose - Lärm“ für den Bebauungsplan Nr. 5 (vgl. Quellenverzeichnis) die Lärmimmissionen ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen für den Lärmschutz auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgezeigt.

Dabei wurden für den Verkehrslärm die B 195 als relevante Lärmquelle beachtet.

Für den Gewerbelärm wurden in benachbarten Mischgebietsflächen eine Schlosserei, eine Bio-Fleischerei und das Gasthaus Gallin sowie die Funktionsgebäude des Gutes Gallin als relevante Quellen aufgenommen und bewertet.

Der Hinweis des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ auf die nach BImSchG genehmigte Rinderzuchtanlage auf Gut Gallin wurde seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Eine planungsrechtliche Relevanz der im Norden der Gemeinde in 600 - 800 m entfernt liegenden Gutanlage wird nicht angenommen, da die gesamte bebaute Ortslage von Gallin dem Änderungsbereich vorgelagert ist und eine nachgewiesene Verträglichkeit der Ortslage bzw. des B-Planes Nr. 2 seitens der Gemeindevertretung als angenommen werden kann.

Weitere Differenzierungen sind für die Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

1.2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Im Rahmen einer Kartierung wurden für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 5) die folgende Biotoptypen festgestellt und im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 auf Grundlage der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ für Mecklenburg-Vorpommern beschrieben:

Dorfgebiet, Einzelgehöft / landwirtschaftliche Anlage, Brachfläche des Dorfgelbietes, Hausgarten, Einzelbäume, Siedlungsgebüsch, Baumhecke sowie nicht oder teilversiegelter Wirtschaftsweg.

Es sind für den Änderungsbereich keine Vorkommen seltener und zu schützender Pflanzenarten bekannt bzw. in den durchgeführten Beteiligungsverfahren der Gemeinde bekannt gemacht worden.

Bewertung :

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ für Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 9.

Für die flächenhafte Entwicklung ist gegebenenfalls die Baumhecke im Süden, überwiegend außerhalb des Änderungsbereiches, zu beachten, da es sich um ein nach § 20 LNatG M-V geschütztes Biotop handelt.

1.2.1.3 Schutzgut Tiere

Angaben über besondere Tiervorkommen liegen für den Änderungsbereich und angrenzende Flächen nicht vor. Die im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ beteiligten Behörden, Planungsträger und anerkannte Naturschutzverbände haben keine Angaben über Artenvorkommen gemacht.

Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Arten nach § 10 BNatSchG liegen nicht vor.

Bewertung :

Dem Änderungsbereich kommt bezüglich der Fauna eine allgemeine Bedeutung zu.

Es handelt sich um Flächen innerhalb des bebauten Ortsteils (Innenbereich) mit einer starken baulichen Vorprägung und Beeinflussung durch angrenzende Flächen (vorhandene Bebauungen und Nutzungen, Straßen).

Der Baumhecke im Süden am Rande des Änderungsbereiches kommt ein Potenzial für Vorkommen streng geschützter Arten zu.

1.2.1.4 Schutzgut Boden

Die Gemeinde Gallin liegt in einem Bereich mit stark bewegtem Relief saale-kaltzeitlicher Grundmoränen aus Geschiebelehm. Die Geländehöhen betragen innerhalb des Änderungsbereiches ca. 37 m über NN an der „Hauptstraße“ und ca. 45 m über NN an der „Dorfstraße“. Der Hang an der Südseite weist Höhendifferenzen zwischen ca. 2 m und ca. 3 m auf.

Innerhalb des Änderungsbereiches wurden im Juni 2006 Sondierungsbohrungen (vgl. Quellenverzeichnis) für eine vertiefende Bearbeitung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 5,) niedergebracht.

Bewertung :

Es liegen keine geschützten oder besonders schützenswerten geologischen Formationen vor. Wertvolle Niederungsbereiche werden von der Planung nicht betroffen sein.

Es handelt sich um keine besonders schützenswerten Bodenarten. Deutliche Störungen aus der bisherigen Nutzungen sind vorhanden.

1.2.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Flächen liegen im Einzugsgebiet der westlich gelegenen Boize, die dem Elbe-Einzugsgebiet zuzurechnen ist.

Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms liegt Gallin in einem Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung.

Im Rahmen der Baugrundsondierungen wurde festgestellt, dass kein oberflächennahes Grundwasser ansteht. Es wurde Grundwasserflurabstand zwischen 7 m und 12 m ermittelt. Schichtenwasser wurde mittels der Sondierungsbohrungen festgestellt. Weitere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor.

Bewertung :

Es sind keine besonderen Situationen vorhanden, da zum einen keine Oberflächengewässer vorhanden sind und da zum anderen sehr große Grundwasserflurabstände vorliegen.

1.2.1.6 Schutzgüter Klima und Luft

Für den Änderungsbereich liegen keine detaillierten Klimadaten vor.

Darüber hinausgehend sind keine relevanten Bestandsparameter bekannt. Hinweise auf planungsrelevante Luftschadstoffbelastungen liegen nicht vor.

Bewertung :

Entfällt, da keine ausreichenden Informationen vorliegen. Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind für den Änderungsbereich nicht bekannt bzw. im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren der Gemeinde bekannt gemacht worden.

1.2.1.7 Schutzgut Landschaft

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) der Gemeinde Gallin. Entlang der „Hauptstraße“ bilden alte Hofanlagen in Nachbarschaft zu Wohnhäusern eine lockere dörfliche Bebauung.

Entlang der „Dorfstraße“ besteht ebenfalls eine lockere Bebauung aus Wohn- und sich einfügenden Gewerbebauten.

Zwischen der ehemaligen Hofstelle und den Wohngebäuden liegt eine offene brach liegende Teilfläche mit Einzelbäumen und angrenzenden Siedlungsbüschruppen.

Eine markante Baumhecke ist entlang der Südseite des Änderungsbereiches an einen Hangbereich vorhanden.

Die freien Sichtweiten innerhalb des Änderungsbereiches sind aufgrund der einrahmenden Gebäude, der Gehölze im Süden und an der „Hauptstraße“ sowie der sonstigen Bebauungen sehr begrenzt.

Bewertung :

Es besteht insgesamt ein ländlich-dörflicher Charakter der Fläche. Allerdings geht der strukturreiche alte Hofbereich nördlich in relativ einförmige Rasenflächen mit darin frei stehenden Gebäuden über. Gliedernde Strukturen fehlen hier weitgehend. Herauszustellen sind die Baumhecke im Süden sowie einige Großbäume innerhalb des Änderungsbereiches und an der „Dorfstraße“.

1.2.1.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches oder in einer relevanten Nähe / Nachbarschaft sind keine geschützten Kulturdenkmale vorhanden, die Einfluss auf die Planung haben könnten.

Durch die Planung werden ansonsten aufgelassene innerorts liegende Hofstellen und benachbarte Wohn- und Gewerbenutzungen berührt (vgl. oben Kap.5.2.1 „Teilflächen und gegenwärtige Nutzungen“).

Zur Verkehrsanbindung des Änderungsbereiches liegt die „Dorfstraße“ im Osten. Die „Hauptstraße“ (B 195) verläuft im Westen und dient nur der Grundstückerschließung der dort in 1. Baureihe liegenden Baugrundstücke, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind und nicht im Planbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 liegen.

Weitere relevante Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Bewertung :

Beeinträchtigungen vorhandener Kulturdenkmale sind nicht anzunehmen.

Die vorhandenen Nutzungen werden bei der Planung beachtet. Es wird innerhalb der Ortslage ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Die angrenzenden Nutzungen gehen in die Planung ein und genießen entsprechend ihrer nach der Gebietskategorie der BauNVO ausgeübten Nutzung gegenüber der heranrückenden Wohnbebauung Bestandsschutz.

1.2.1.9 Wechselwirkungen

Relevante erhebliche Wechselwirkungen sind zwischen den Schutzgütern bereits bei der Bearbeitung der Schutzgüter in den Kapitel 1.2.1.1 bis 1.2.1.8 beachtet worden.

Weitere als die bereits beachteten und analysierten Wechselbeziehungen sind nicht zu erwarten. Daher entfällt die Darlegung zusätzlicher Wechselwirkungen.

1.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands

1.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Es wird auf den in Kapitel 1.1.1 genannten Flächen ein allgemeines Wohngebiet mit Grundstücken von ca. 650 m² bis ca. 950 m² für die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern mit einer geeigneten Verkehrserschließung entstehen können.

1.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen könnten nach dem „Einfügungsgebot“ des § 34 BauGB innerhalb des Innenbereichs bebaut werden, sofern die städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden kann. Die Gebäude müssten sich nach Art und Maß der Nutzung in den Umgebungsbereich einfügen.

Möglicherweise würde die Fläche bzw. Teilflächen zwischenzeitlich brach liegen.

1.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

1.2.3.1. Schutzgut Mensch

Vermeidung :

Die geplante Bebauung wird zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes führen. Umgekehrt ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 5) jedoch die Verkehrsbelastung der B 195 zu beachten, von der nicht vermeidbare Auswirkungen auf den Änderungsbereich bzw. den Plangeltungsbereich und die hier geplante Wohnnutzung zu erwarten sind.

Minimierung:

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Aktive Schallschutzmaßnahmen entfallen aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen.

Kompensation :

Nach Umsetzung der gutachterlich ermittelten Maßnahmen zur Minimierung werden keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sein.

Es sind daher keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

1.2.3.2. Schutzgut Pflanzen

Vermeidung :

Flächen des Systems Natura 2000 (FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete) sind in relevanter Nähe zum Änderungsbereich nicht vorhanden und werden daher nicht betroffen sein.

Es sind für das Plangebiet keine Vorkommen von besonders geschützten Arten nach § 10 BNatSchG bekannt.

Es werden keine gesetzlich geschützten Biotoptypen von sehr hoher Bedeutung für Natur und Landschaft (= Wertstufe 3 für die südlich gelegene Baumhecke oder höher) betroffen sein.

Es werden flächenhaft nur Biotopflächen der Wertstufe 0 (Biotoptypen ODE, OD, PG und OVU) und 1 (Biotoptypen OBD und PH) betroffen sein. Es entstehen daher aufgrund der Planung keine stärkeren Eingriffe als bisher zulässig waren.

Minimierung :

Für einzelne besonders zu beachtende Biotopstrukturen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Minimierungsmaßnahmen vorzusehen.

Kompensation :

Es können grundsätzlich Eingriffe in hochwertige Biotoptypen, vor allem in den Baumbestand, auftreten. Das Ausmaß ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und geeignete Kompensationsmaßnahmen sind darzulegen.

Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

1.2.3.3 Schutzgut Tiere

Vermeidung :

Flächen des Systems Natura 2000 (FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete) sind in relevanter Nähe zum Änderungsbereich bzw. zum Planbereich nicht vorhanden und werden daher nicht betroffen sein.

Es sind für den Änderungsbereich keine Vorkommen von besonders geschützten Arten nach § 10 BNatSchG bekannt.

Es werden durch das Vorhaben keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen. Da es sich jedoch um einen bereits baulich vorgeprägten Bereich handelt, sind insgesamt keine erheblichen Eingriffe zu erwarten. Es werden keine Flächen des planerischen Außenbereichs betroffen sein.

Die Baumhecke als potenziell wertvolles Habitat im Süden wird erhalten. Entsprechende Minimierungsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Grundlage des Grünordnungsplanes festzulegen.

Minimierung :

Die Bebauung erfolgt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Kompensation :

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, so dass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Besondere Ausgleichsmaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes sind nicht erforderlich, da die Baumhecke erhalten wird und ansonsten keine gesondert zu ermittelnden Eingriffe zu erwarten sind.

1.2.3.4 Schutzgut Boden

Vermeidung :

Es werden nur Flächen beansprucht, die bisher bereits baulich genutzt wurden und für die eine Bebaubarkeit oder sonstige Nutzung aufgrund des § 34 BauGB besteht.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Versiegelung der geplanten Wohnbebauung einschließlich der Verkehrserschließung höher sein wird als die Versiegelung in einem entsprechend großen Mischgebiet.

Es werden keine seltenen oder besonders zu schützenden Böden beansprucht.

Minimierung :

Innerhalb des Änderungsbereiches werden Grundstücke bzw. Grundstückteile beansprucht, die bereits jetzt mit Gebäuden, Nebenanlagen, Garagen, Stallungen, Lagerflächen, Wegen und anderen baulichen Anlagen genutzt werden.

Kompensation :

Es sind keine zusätzlichen Kompensationserfordernisse zu erwarten.

1.2.3.5 Schutzgut Wasser

Vermeidung :

Es werden keine Oberflächengewässer betroffen.

Es sind keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Minimierung :

Die Auswirkungen auf das Grundwasser werden minimiert, da teilweise bereits versiegelte Flächen beansprucht werden und da die zulässige Gesamtversiegelung des Gebiets im Vergleich zu der bisher zulässigen Einzelbebauung nach § 34 BauGB nicht höher ausfallen wird.

Auswirkungen auf Grundwassergewinnungen sind nicht zu erwarten.

Kompensation :

Es sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

1.2.3.6 Schutzgüter Klima und Luft

Vermeidung :

Geringfügige Veränderungen durch Flächenversiegelungen und die Errichtung von Baukörpern sind nicht zu vermeiden. Das Vorhaben ist jedoch von geringer Größe, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten sind.

Minimierung :

Die Bebauung ist in einem Gebiet vorgesehen, das bereits baulich vorgeprägt ist.

Kompensation :

Es sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

1.2.3.7 Schutzgut Landschaft

Vermeidung :

Veränderungen des Ortsbildes sind nicht zu vermeiden.

Minimierung :

Die Bebauung erfolgt in einem Bereich, der bereits baulich vorgeprägt ist. Vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen werden entfernt und durch neue ersetzt. Die ergänzende Neubebauung erfolgt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, so dass keine Raumwirkungen auf die offene Feldmark zu erwarten sind.

Kompensation :

Es sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

1.2.3.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Vermeidung :

Es werden keine gesetzlich geschützten Biotoptypen von sehr hoher Bedeutung für Natur und Landschaft (= Wertstufe 3 oder höher) betroffen sein.

Es werden flächenhaft nur Biotopflächen betroffen sein, die bereits nach bisherigem Recht (§ 34 BauGB) für eine Bebauung beansprucht werden können. Es entstehen daher aufgrund der Planung keine stärkeren Eingriffe als bereits bisher zulässig waren.

Minimierung :

Da keine zusätzlichen Eingriffe geplant sind, sind keine Maßnahmen zur Minimierung erforderlich.

Kompensation :

Es sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

1.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Planentwicklung gemeinsam mit dem Vorhabensträger ausführlich mit anderen Planungsmöglichkeiten befasst. Es wurde festgestellt, dass für die Flächen nur mit einer Entwicklung von Wohnnutzungen zu rechnen. Es ist nicht erkennbar, dass auf den Flächen eine für Mischgebiete typische Vermengung mit gewerblichen Nutzungen entsteht.

Daher besteht keine grundsätzlich andere realisierbare Planungsmöglichkeit.

1.3. Zusätzliche Angaben

1.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitlich weitgehend parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5. Hierdurch stehen auch für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung folgende Unterlagen zur Verfügung:

- „Grünordnungsplanung“

Zum Bebauungsplan Nr. 5 wurde gemäß § 13 Abs. 1 LNatG M-V ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt (vgl. Quellenverzeichnis). Hierin wird die gemäß Bebauungsplanentwurf bestehende Situation einer möglichen Bebauung im Innenbereich gemäß § 34 BauGB bewertet und mit den neuen Planungsabsichten abgeglichen. Zulässige zusätzliche Eingriffe in die Natur werden geprüft, so dass Verpflichtungen zur Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen begründet werden.

- „Immissionsprognose - Lärm“

Zur Beurteilung möglicher Lärm-Immissionen wurde eine Immissionsprognose - Lärm erstellt (vgl. Quellenverzeichnis). Mit Hilfe dieser gutachterlichen Bearbeitung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die erforderlichen Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes getroffen. Dabei werden der Verkehrslärm und Gewerbelärm als relevante Lärmquellen betrachtet.

- „Bodengutachten“

Die Bodenverhältnisse im Änderungsbereich wurden gutachterlich untersucht (vgl. Quellenverzeichnis). Die Bohrungen wurden hinsichtlich der Bodenschichtungen, der Grundwasserverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit ausgewertet.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 5 werden auf Grundlage des „neuen“ BauGB 2004 erarbeitet. Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist in § 17 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt. Die Gemeinde prüft die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der Abwägung.

Der Änderungsbereich und somit das Vorhabensgebiet ist ca. 1,4 ha groß. Die Größenwerte des UVPG zur Durchführung einer Vorprüfung oder einer UVP werden nicht erreicht. Es sind keine Anlagen bzw. Nutzungen geplant, die der gesonderten UVP bedürfen.

Zum Vorhaben wird keine eigenständige Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Die Planvorbereitung erfolgte frühzeitig in Abstimmung mit den wesentlich betroffenen Behörden, den sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände.

Wesentlicher Bestandteil der bisherigen Beteiligung der Behörden war die Durchführung eines so genannten „Scopings“ nach § 4 Abs. 1 BauGB in schriftlicher Form. Es wurde so frühzeitig eine Abstimmung des geplanten Untersuchungsumfanges und der Bewertungsmaßstäbe vorgenommen.

Mit Hilfe der direkten Behördenabstimmungen wurde überschlägig die Frage geprüft, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben könnte.

Die gegebenenfalls vorstellbaren Umweltauswirkungen wurden in gesonderten Bearbeitungen geprüft (s. oben - Lärmimmissionen, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung). Es wurde festgestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

1.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Für die Planungsebene der Flächennutzungsplanung ergeben sich keine Maßnahmen, die der Überwachung bedürfen.

1.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Gallin stellt die 3. Änderung des Flächennutzungsplans für eine insgesamt ca. 1,4 ha große Fläche auf, um im Bereich einer bisherigen gemischten Baufläche und einer Grünfläche nunmehr ein allgemeines Wohngebiet entwickeln zu können.

Die Flächen liegen innerhalb des Satzungsbereichs der seit dem 04.03.1993 rechtskräftigen Abrundungssatzung der Gemeinde Gallin. Zur Konkretisierung und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sowie zur Regelung der Erschließung wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 5 „Dorfstraße / Hauptstraße“ aufgestellt.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind bisher bereits Gebäude und Versiegelungsflächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs sowie Garagen und sonstige Nebenanlagen vorhanden. Der bauliche Bestand ist bei der Eingriffsbewertung ebenso zu beachten, wie die Tatsache, dass im Plangebiet bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung der beiden o.g. Bauleitplanungen Bebauungen nach § 34 BauGB zulässig waren.

Der Bedarf an Wohnbauflächen bei gleichzeitigem Mangel an verträglichen Gewerbeansiedlungswünschen im Sinne eines tatsächlichen Mischgebiets lässt keine andere geeignete und wirtschaftlich zumutbare Bebauung bzw. Nutzungsart der Fläche zu.

Die Verkehrserschließung erfolgt für den gesamten Änderungsbereich von der im Osten gelegenen „Dorfstraße“ aus.

Planungsrelevante Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Mensch** sind nicht durch Gewerbelärm der angrenzend gelegenen Gewerbebetriebe, sondern durch die im Westen verlaufende „Hauptstraße“ (B 195) zu erwarten. Besondere Maßnahmen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eingehend zu prüfen und in dem erforderlichen Maße festzusetzen.

Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen** sind ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe sind darzulegen.

Eingriffe in das **Schutzgut Tiere** sind nicht zu erwarten. Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Arten (Pflanzen und Tiere) nach § 10 BNatSchG liegen nicht vor. Beeinträchtigungen potenzieller Lebensräume sind nicht zu erwarten.

In die **Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter** werden keine stärkeren Eingriffe erfolgen als bisher zulässig sind.

Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden voraussichtlich keine erheblicheren Eingriffe entstehen als nach den bisher zulässigen Rechtsvorschriften des BauGB. Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist zu erwarten, dass unter Beachtung und Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation insgesamt keine erheblichen Eingriffe in die Natur verbleiben werden.

1.4. Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Kosten für Kompensationsmaßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln.

GEMEINDE GALLIN
- LANDKREIS LUDWIGSLUST -
3. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
„DORFSTRASSE / HAUPTSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET :
WESTLICH DER „DORFSTRASSE“,
NÖRDLICH DES VERBINDUNGSWEGES ZWISCHEN
„DORFSTRASSE“ UND „HAUPTSTRASSE“
ÖSTLICH DER „HAUPTSTRASSE“ (B 195)

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

nach § 6 Abs. 5 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 19.06.2007
Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss / Genehmigungsverfahren

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Gemeindliche Gesamtabwägung vom 19.06.2007

1. Ziel des Aufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planungsziel der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche (Hofstelle) innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Gallin die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung schaffen.

Mit den Planungsinstrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung soll für diesen innerörtlich gelegenen Bereich unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes sowie der zeitgemäßen Fortentwicklung der Siedlungsstruktur eine städtebauliche geordnete Entwicklung am Rande der bebauten Ortslage sichergestellt werden.

2. Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gallin hat am 26.04.2006 den **Aufstellungsbeschluss** für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.10.2006.

Mit Erlass vom 01.03.2006 wurde im Rahmen der **Planungsanzeige** gemäß § 17 bzw. § 20 LPlG durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mitgeteilt, dass die mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 (und somit auch der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes) verfolgten gemeindlichen Planungsabsichten den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

Der Hinweis zur Aufnahme ortstypischer Bebauungsstrukturen wurde unter Beachtung der wirtschaftlichen und erschließungstechnischen Belange, den örtlichen Gegebenheiten, dem Zuschnitt des Plangebiets und der örtlichen Baugrundstücknachfrage in einem möglichst ausgewogenen Maße im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitergehend berücksichtigt.

Der Hinweis auf das derzeit ruhende Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4 im Ortsteil Nieklitz und die zeitliche nacheinander zu erfolgende Realisierung der Vorhaben im Sinne einer bedarfsgerechten Wohnbauflächenausweisung wurde seitens der Gemeindevertretung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen im Rahmen der frühzeitigen **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 1 BauGB'04 fand als Informationsveranstaltung am 08.08.2006 statt.

Im Rahmen dieser Informationsveranstaltung, die auch zum Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgte, wurden die gemeindlichen Planungsabsichten vorgestellt und mit den interessierten Bürgern erörtert. Die vorgetragenen Anregungen aus der Öffentlichkeit, wurden während der Informationsveranstaltung hinreichend beantwortet und in die weitere Planentwicklung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eingestellt.

Die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die anerkannten Naturschutzverbände wurden frühzeitig über die gemeindlichen Planungsabsichten am 05.04.2006 schriftlich informiert und nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) anhand eines vorläufigen Untersuchungsrahmens zur Umweltprüfung gebeten, Aussagen und Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu machen.

Einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes sowie überwiegend bereits weiterführende Anregungen und Hinweise zur Planentwicklung selbst im Rahmen ihrer Stellungnahmen vorgebracht, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung in die weitere Projektentwicklung eingestellt worden sind.

Zugleich hat die Gemeindevertretung mit Beschluss vom 19.06.2007 den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung / des Umweltberichtes für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 5 festgelegt.

Nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB`04 und Auswertung der Stellungnahmen aus dem „Scoping-Verfahren“ nach § 4 Abs. 1 BauGB`04 hat die Gemeindevertretung am 19.09.2006 den **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet westlich der „Dorfstraße“, nördlich des Verbindungsweges zwischen „Dorfstraße“ und „Hauptstraße“, östlich der „Hauptstraße“ (B 195 gefasst).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB`04 wurde die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zu dem Bebauungsplan Nr. 5 mit Begründung und Umweltbericht den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den anerkannten Naturschutzverbänden sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom 30.10.2006 bis zum 01.12.2006 vorgestellt und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB`04 für die gemeindliche Planung benachrichtigt..

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen im Rahmen der abgegebenen Stellungnahmen der anerkannten Naturschutzverbände vorgetragen und keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs. 2 und nach § 4 Abs. 2 BauGB`04 wurden Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht, die die Gemeindevertretung in die **Gesamtabwägung** nach § 1 Abs. 7 BauGB`04 eingestellt hat.

Die Stellungnahmen und Hinweise haben im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zu keinen bodenrechtlich relevanten Änderungen bzw. zu keinen Änderungen in der städtebaulichen Gesamtkonzeption und konnten redaktionell in die endgültige Fassung der Begründung mit Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet werden.

3. Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Beteiligung der **Nachbargemeinden**, der **Behörden**, der sonstigen **Träger öffentlicher Belange**, der anerkannten **Naturschutzverbände** und der **Öffentlichkeit** wurden folgende Hinweise und Anregungen im Rahmen der Stellungnahmen vorgebracht, die wie folgt in die gemeindliche Gesamtabwägung eingestellt worden sind.

- Die Hinweise und Ausführungen des **Wasser- und Bodenverbandes Boize-Sude-Schaale** wurden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und in die gemeindliche Abwägung wie folgt eingestellt:
 - Der Hinweis, dass Gewässer 2. Ordnung durch die gemeindliche Planung nicht berührt sind, wurde seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen.
 - Der Hinweis und die Ausführung, dass bei Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Änderungsbereich neu zu errichtende Anlagen Richtung Vorflutsystem Boize erforderlich werden und diese nur in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband erfolgen dürfen, wurden seitens der Gemeindevertretung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5 in dem erforderlich werdenden Maße und mit den entsprechenden Nachweisen berücksichtigt.
- Die Hinweise und Ausführungen des **Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin** werden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und in die gemeindliche Abwägung wie folgt eingestellt:
 - Die Ausführungen, dass Gewässer 1. Ordnung und wasserwirtschaftliche Anlagen in der Zuständigkeit des StAUN durch die gemeindliche Bauleitplanung nicht betroffen wurde seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen.
 - Die fachtechnische Hinweise und Ausführungen zum Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten nach § 13 BBodenSchG sowie zur Abstimmung notwendiger Maßnahmen wurden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und zur Beachtung im Rahmen der Plangebietserschließung an den Vorhabens- und Erschließungsträger weitergegeben.
 - Der Hinweis zur Vorsorge schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Bodeneinwirkungen zu vermeiden und zu minimieren wurde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und in die weitere vorhabensbezogene Projektentwicklung eingestellt.
 - Der Hinweis auf die schadlose Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen wurde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und zur Beachtung an den Vorhabensträger weitergegeben. Im Rahmen einer im Rahmen der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 5 durchgeführten Baugrunduntersuchung sind keine Hinweise auf Bodenveränderungen oder bestehende Altlasten der Gemeinde bekannt geworden. Ein Ergänzungsbedarf zum Untersuchungsumfang wurde daher seitens der Gemeindevertretung nicht festgestellt.

- Der Hinweis auf die nach BImSchG genehmigte Rinderzuchtanlage auf Gut Gallin wurde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Eine städtebauliche Relevanz der im Norden der Gemeinde in 600 - 800 m entfernt liegenden Gutanlage wurde nach Prüfung seitens der Gemeindevertretung nicht angenommen, da die gesamte bebaute Ortslage von Gallin dem Plangebiet vorgelagert ist und eine nachgewiesene Verträglichkeit der Ortslage bzw. des B-Planes Nr. 2 als angenommen werden konnte. Die Funktionsgebäude und die Bio-Fleischerei sowie die Gaststätte östlich des Plangebiets wurden im Rahmen einer „Immissionsprognose“ zum Bebauungsplan Nr. 5 bewertet und dementsprechend ohne planungsrechtliche Relevanz in die Bebauungsplanung eingestellt.
- Die Belange des vorbeugenden Gesundheitsschutzes (Immissionsschutzes) wurden durch die Erstellung einer „Immissionsprognose - Lärm“ in die Umweltprüfung eingestellt und entsprechend den Untersuchungsergebnissen durch Festsetzungen in dem Bebauungsplan Nr. 5 berücksichtigt.
- Die Hinweise und Ausführungen zum Betrieb der Baustellen und der fertig gestellten Vorhaben, zur Entsorgung von belastetem Bodenaushub, zur Beseitigung von nicht verwertbarem Abfall und zur Verwertungspflicht der unbelasteten Bauabfälle wurden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Die Beachtung dieser Vorschriften erfolgt durch den Vorhabens- und/oder Erschließungsträger im Rahmen der Plangebietserschließung bzw. durch den jeweiligen Bauherrn.
- Der Hinweis auf Prüfung der gemeindlichen Bauleitplanung auf seine Agenda-21-Relevanz und auf die Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung wurde zur Kenntnis genommen. Die gemeindliche Planung ist nachhaltig. Mit den Bauleitplanungen wird innerhalb der bebauten Ortslage ein zuvor landwirtschaftlich genutzter und baulich vorgeprägter Bereich einer neuen Nutzung zugeführt und somit Eingriffe im Außenbereich reduziert. Das Ortsbild prägende Elemente werden mit der gemeindlichen Planung erhalten. Die Wohnbebauung wird zu einer Belebung der vorhandenen Siedlungsstruktur führen.
- Die Bedenken, Anregungen und Hinweise des **Landrates des Landkreises Ludwigslust, Kreisentwicklung, Bildung und Kultur** wurden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung und entsprechend den im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5 alsdann erforderlich werdenden Maßnahmen überwiegend berücksichtigt und hat die Stellungnahmen der einzelnen Fachdienste wie folgt in die gemeindliche Gesamtabwägung eingestellt.
 - Die Ausführungen und Hinweise des Fachdienstes **Raumplanung, Bildung und Kultur - Bauleitplanung**
 - zu möglichen Entschädigungsansprüchen aufgrund der eingeleiteten Bauleitplanverfahren wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen, da dies vorab seitens der Amtsverwaltung geprüft worden ist.
 - auf die Innenbereichssatzung und das Verhältnis zwischen Bebauungsplan und Innenbereichssatzung für den Teil des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde seitens der Gemeindevertretung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

- auf Ergänzung der Begründung zu den Themenbereichen der Ver- und Entsorgung wurde in dem auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung notwendigen Maße und Umfang entsprechend berücksichtigt.
- auf „Ausgliederung“ des Umweltberichtes an das Ende der Begründung ein gesonderter Teil der Begründung wurde mit der endgültigen Planfassung berücksichtigt.
- auf Einhaltung der nach BauGB`04 vorgegebenen Struktur zum Umweltbericht wurde in Rückabstimmung mit dem Landkreis seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Der erstellte Umweltbericht entspricht den Anforderungen des BauGB`04.
- Die Ausführungen und Hinweise des Fachdienstes **Raumplanung, Bildung und Kultur - Denkmalpflege**
 - auf § 11 DSchG M-V wurden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bereits in die gemeindliche Bauleitplanung eingestellt, wobei zudem seitens des Landesamtes (15.11.2006) keine denkmalpflegerischen Bedenken erhoben wurden.
- Die Ausführungen und Hinweise des Fachdienstes **Raumplanung, Bildung und Kultur - Dorfentwicklung**
 - auf die Bindungsfrist für die „Dorfstraße“ wurde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in dem erforderlich werdenden Maße berücksichtigt. Die Gemeinde wird einen entsprechenden Antrag auf Lockerung der Bindefrist stellen.
- Die Ausführungen und Hinweise des Fachdienstes **Gewässeraufsicht - Bereich Kläranlagen / Abwasser** in Verbindung mit der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 5
 - zur Oberflächenwasserbeseitigung wurden seitens der Gemeindevertretung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Vor der abschließenden Gesamtabwägung lag der Gemeindevertretung eine hydraulische Berechnung des Leitungssystems durch das beauftragte Ing.- Büro vor. Die sich hieraus ergebenden Maßnahmen zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen und genehmigungsfähigen Ableitung bzw. Rückhaltung des innerhalb des Planbereich anfallenden Oberflächenwassers werden im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5 erarbeitet und im Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger geregelt sowie entsprechende Maßnahmen der Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrechtlich festgesetzt, so dass die Erschließungsfähigkeit nach Auffassung der Gemeindevertretung als gesichert angesehen werden konnte.
- Die Ausführungen und Hinweise des Fachdienstes **Gewässeraufsicht - Bereich Grundwasserschutz / Altlasten**
 - zum Grundwasserschutz / Altlasten wurden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Im Rahmen einer durchgeführten Baugrunduntersuchung sind keine Hinweise auf Bodenveränderungen oder bestehende Altlasten der Gemeinde bekannt geworden.

- zur Bereitstellung bzw. Sicherung von Löschwasser wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 16.05.2007 wird seitens des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale vorbehaltlich des Abschlusses eines entsprechenden Vertrages bestätigt, dass die Löschwasserversorgung aus dem Frischwassernetz bereitgestellt werden kann, so dass die Erschließung unter dem Aspekt des vorbeugenden Brandschutzes als gesichert angesehen werden konnte. Eine Grundwasserentnahme ist daher nicht erforderlich.
 - Die Ausführungen und Hinweise des Fachdienstes **Gesundheit**
 - zum vorbeugenden Gesundheitsschutz wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen.
Die Gemeindevertretung hat sich entsprechend den gutachterlichen Ergebnissen zum Immissionsschutz im Rahmen ihrer Abwägung mit den zu entwickelnden Maßnahmen auseinander gesetzt, wobei darauf hingewiesen worden ist, dass es sich bei der DIN 18005 nicht um Immissionsrichtwerte, sondern um Orientierungswerte handelt. Demzufolge wurde für die betroffenen Teilbereiche (sehr geringer Flächenanteil innerhalb des Plangebiets) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 ein Maßnahmenkonzept festgesetzt, dass sich im Wesentlichen aus passiven Schallschutzmaßnahmen zusammensetzt, da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand) aus orts- und städtebaulicher Sicht absolut unverträglich für das Ortsbild und für die soziale Struktur innerhalb der bebauten Ortslage von Gallin sind.
 - Die Ausführungen und Hinweise des Fachdienstes **Ordnung (Brand- und Katastrophenschutz)**
 - Die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend den Ergebnissen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
Die Bereitstellung und Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird aus dem Frischwassernetz des Wasserbeschaffungsverbandes in der erforderlichen Menge bereitgestellt. Entsprechende vertragliche Regelungen hierzu werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Erschließungsvertrag getroffen.
- Die Hinweise und Ausführungen der **Deutschen Telekom AG** wurden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5 mit den erforderlich werdenden Maßnahmen berücksichtigt.
Die Ausführungen und Hinweise zum Schutz vorhandener Leitungstrassen und zur Bauausführung sowie zum grundsätzlichen Erfordernis der Verlegung neuer Telekommunikationslinien für die geplanten Vorhaben innerhalb des Plangebiets und zur Vorhaltung entsprechend dimensionierter Leitungstrassen in den Straßen oder Wegen, zur Koordinierung der Baumaßnahmen mit den übrigen Leitungsträgern und zur Sicherung von Leitungstrassen für die geplanten Vorhaben innerhalb des Plangebiets wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Erschließungsplanung durch den Vorhabensträger / durch das beauftragte Ing.- Büro in dem erforderlich werdenden Maße und in Abstimmung mit dem Telekommunikationsträger zu berücksichtigen sein.

- Die Ausführungen des **Abwasserzweckverbandes Sude - Schaale** wurden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5 mit den erforderlich werdenden Maßnahmen in Abstimmung mit dem AZV berücksichtigt.
- Die Ausführungen des **Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege** wurden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.
Die Feststellung, dass innerhalb des Planbereichs der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bodendenkmale vorhanden sind, wurde seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen.
Die Ausführungen zum Inhalt des § 11 DSchG M-V wurden bereits in die gemeindliche Bauleitplanung eingestellt und sind entsprechend berücksichtigt worden.
- Die Hinweise und Ausführungen des **Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale** wurden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5 entsprechend dem ergänzenden Schreiben vom 16.05.2007 mit den alsdann erforderlich werdenden Maßnahme berücksichtigt
Die vorgetragenen Ausführungen und Hinweise zu Art und Umfang der Trinkwasserversorgung innerhalb des Plangebiets wurden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5 durch den Vorhabens- bzw. Erschließungsträger entsprechend zu berücksichtigen sein.
Die Vorgaben des Versorgungsträgers einschließlich des Nachweises der Hydrantenstandorte werden im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 5 erarbeitet und diese Planung dem Versorgungsträger vorgelegt.

Zusammenfassend wurde durch die Gemeindevertretung festgestellt, dass unter redaktioneller Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise und Anregungen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nicht in der nachgeordneten Bauungs- und Erschließungsplanung gelöst werden könnten.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 19.06.2007 von der Gemeindevertretung in der endgültigen Planfassung abschließend beschlossen und ist mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern und danach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 2007 rechtswirksam.