Gemeinde Vellahn

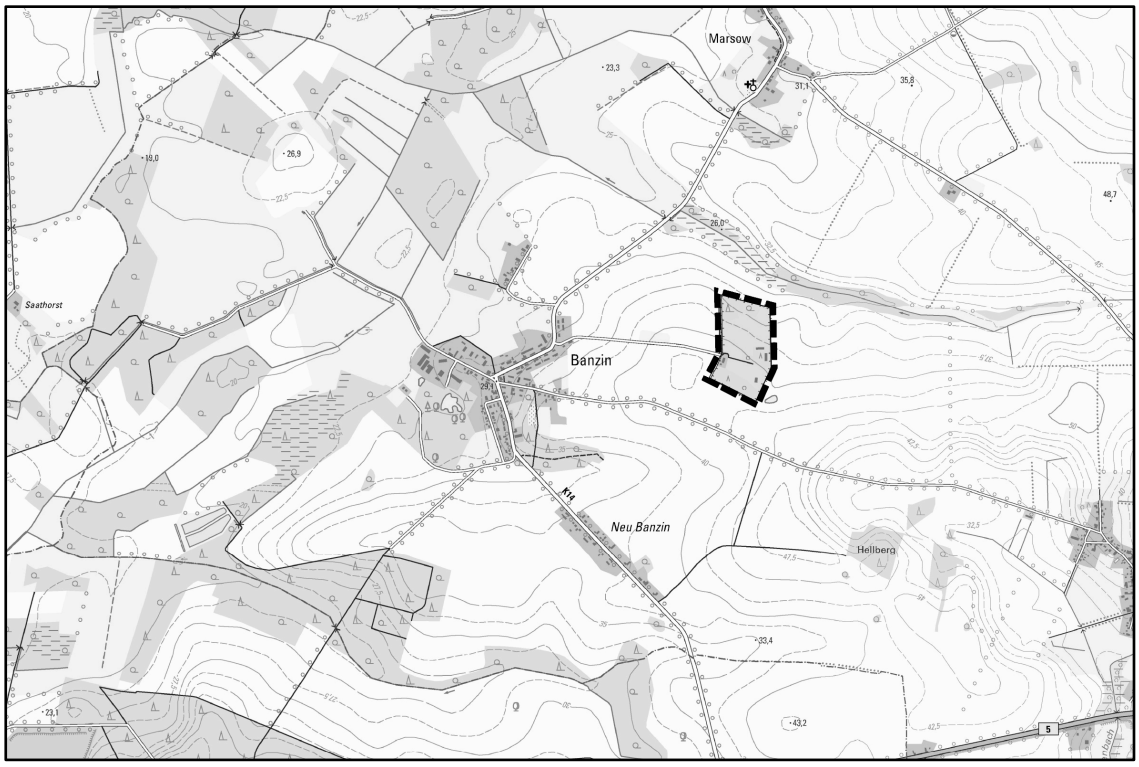
Amt Zarrentin

Landkreis Ludwigslust-Parchim

2. Änderung des Flächennutzungsplans Banzin in der Gemeinde Vellahn

Vorentwurf der Begründung

Fassung für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Stand September 2024

Amt Zarrentin, handelnd
für die Gemeinde Vellahn
Kirchplatz 8 • 19246 Zarrentin am Schaalsee

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./E-Mail: 040-298 120 99 0 • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M.Sc. Marvin Lanbin

Inhaltsverzeichnis

1.0 Rechtsgrundlagen ... 1
2.0 Übergeordnete Planungen/ Lage im Raum ... 1
2.1 Raumordnung und Landesplanung ... 2
3.0 Anlass und Ziel der Planung ... 3
4.0 Planungskonzeption ... 4
4.1 Änderungsfläche „Tierschutzzentrum Banzin“ ... 5
5.0 Belange des Denkmalschutzes ... 6
6.0 Belange der Landwirtschaft ... 6
7.0 Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten ... 7
8.0 Erschließung ... 8
8.1 Verkehrserschließung ... 8
8.2 Technische Infrastruktur ... 8
8.2.1 Oberflächenentwässerung ... 8
8.2.2 Trink- und Löschwasserversorgung ... 8
8.2.3 Schmutzwasserentsorgung ... 9
8.2.4 Energieversorgung / Telekommunikation ... 9
9.0 Umweltbericht ... 9
10.0 Flächenbilanz ... 9
11.0 Planverfahren ... 9

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVOBl. MV S. 154);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225);

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2.0 Übergeordnete Planungen/ Lage im Raum

Die Gemeinde Vellahn liegt im Westen des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern im Landkreis Ludwigslust-Parchim und wird der Planungsregion Regionaler Planungsverband Westmecklenburg zugeordnet. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim hat bei einer Fläche von 4.766,76 km^2 mit insgesamt 214.161 Einwohnern (Stand Dezember 2022), eine Bevölkerungsdichte von 44 Einwohner pro km^2. Die Gemeinde Vellahn bietet 2.788 Einwohnern mit Stand von Dezember 2022 einen ersten Wohnsitz und ist mit einer Fläche von 106,70 km^2, die flächengrößte Gemeinde im Amt Zarrentin.

Das Amt Zarrentin befindet sich im Südwesten der Planungsregion Westmecklenburg, einer Planungsregion, die sich aufgrund der engen Verknüpfungen zur wirtschaftlich prosperierenden Metropolregion Hamburg und dem Raum Lübeck im Vergleich zu anderen Planungsregionen von Mecklenburg-Vorpommern relativ stabil entwickelt. Sie liegt sowohl 68 km westlich von der ehemaligen Kreisstadt Ludwigslust des Landkreises Ludwigslust-Parchim, als auch 72 km von der Stadtmitte Hamburgs entfernt. Durch die verkehrsgünstige Lage an der B 5 und der Anbindung der B 5 zur A 14 sowie A 24 verfügt das Amt Zarrentin und die Gemeinde Vellahn über eine gute Verkehrsinfrastruktur. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Gemeinde Brahlstorf, die sich südlich angrenzend zu der Gemeinde Vellahn befindet. Die Region profitiert zum einen von einer landesinternen Binnenwanderung von den metropolfernen Räumen, z.B. aus Vorpommern, in die Nähe dieser Metropolregion. Zum anderen sind aufgrund der guten Verkehrsverbindungen zahlreiche Bewohner nach dem

Wegbrechen der örtlichen Arbeitsplätze in den 1990er Jahren aus dieser Region nicht fortgezogen, sondern haben sich für das Pendeln zur Arbeitsstätte, z.B. in die Metropolregion Hamburg, entschieden.

Am 13. Juni 2004 wurden die bis dahin selbständigen Gemeinden Banzin, Bennin, Camin, Kloddram, Melkof und Rodenwalde in die Gemeinde Vellahn eingemeindet, die vom damaligen Amt Vellahn verwaltet wurden. Das Amt Vellahn wurde aufgelöst und die Gemeinde Vellahn ebenfalls im Jahr 2004 dem Amt Zarrentin zugeordnet. Der Ortsteil Banzin, in dem sich das Plangebiet befindet liegt im Westen der Gemeinde Vellahn.

Aus naturräumlicher Perspektive befindet sich das Plangebiet rund 2 km nördlich der Grenze des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe, das sich entlang der Elbe erstreckt. Die nördliche Grenze des Biosphärenreservats ist die B 5. Durch das Gemeindegebiet fließen die aus dem Schaalsee abfließende Schaale, die in die Schilde mündet, die wiederum in Boizenburg/Elbe in die Elbe fließt.

Historisch gesehen vergrößerte sich die Bedeutung der Gemeinde Vellahn durch die Errichtung einer romanischen Feldsteinkirche um 1170, mit der auch das Kirchspiel Vellahn gegründet wurde.

Banzin wurde erstmals 1194 im Isfriedschen Teilungsvertrag erwähnt und zählt auch zu den im Ratzeburger Zehntregister um 1170 angeführten Dörfern. Der Name Banzin kommt aus dem Polabischen („Ort des Bąča“) und änderte im Verlauf der Geschichte seine Schreibweise. So hieß der Ort 1194 Bansin und 1348 Bantzin. Ursprünglich wurde Banzin als sogenanntes Sackplatzdorf angelegt, einer für den hochmittelalterlichen Landesausbau in der Germania Slavica typischen Siedlungsform, die sich in der Gegend häufig findet und auf eine damit einhergehende Neuordnung der Ackerflächen hinweist.

1230 bestand der Ort aus 17 Hufen und gehörte zum Kirchspiel Vellahn. Das Gut befand sich seit 1371 im Besitz der Lützow. 1652 übernahm es der schwedische Obrist Markwart Ernst von Pentz. Im Kirchenvisitationsprotokoll von 1653 wurde noch eine kleine Fachwerkkapelle mit kleiner Glocke am Bretterverschlag erwähnt. 1765 ging Banzin an Hermann Theobald von Kurtzrock. 1796 kaufte Georg Heinrich von Döring das Gut, der den Kaufvertrag sofort an Gotthard Wilhelm von Laffert auf Dammerez zedierte. Ab 1800 wechselte das Gut in den Besitz von Ernst August von Laffert, dem zu dieser Zeit auch das Gut Dammereez gehörte. Das Gut wurde 1931 für 45 Siedler aufgesiedelt. Heutzutage steht das Herrenhaus leer.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele ergeben sich für die Gemeinde Vellahn auf der landesplanerischen Ebene aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), das von dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern herausgegeben wird sowie auf regionaler Ebene auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom Regionalen Planungsverband Westmecklenburg. Die für dieses Planverfahren beschriebenen übergeordneten raumordnerischen Belange durch die Landesplanung und Regionalplanung werden nachfolgend dargestellt

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgeschrieben. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist am 28.05.2016 in Kraft getreten und zeigt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung in Form von Leitlinien und Programmsätzen auf, die für eine nachhaltige Entwicklung des Landes

Mecklenburg-Vorpommern stehen (vgl. LEP M-V 2016, S. 3). Nachfolgend werden die Ziele und Grundsätze des LEP M-V aufgelistet, die für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Vellahn besonders relevant sind.

Aus dem LEP M-V geht hervor, dass das Amt Zarrentin gemäß dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm als landwirtschaftlich geprägter Raum mit starker wirtschaftlicher Basis eingestuft ist. Die Gemeinde Vellahn gehört bezüglich der Nahversorgung zum Nahbereich Boizenburg innerhalb des Mittelbereiches Hagenow, die im Regionalen Planungsverband Westmecklenburg als Grundzentrum eingestuft ist. Die Stadt Boizenburg/Elbe ist ebenso wie die Stadt Zarrentin am Schaalsee als Grundzentrum eingestuft. Der Ort Vellahn ist als Siedlungsschwerpunkt eingestuft (ehem. ländlicher Zentralort), wo die ortsnahe Grundversorgung der Bevölkerung gesichert ist.

Die Grundsätze und Ziele des LEP M-V werden bei der Planung der 2. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Vellahn nicht berührt.

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan des Ortsteils Banzin in der Gemeinde Vellahn wurde im Jahr 1999 rechtskräftig, als Banzin noch eine eigenständige Gemeinde gewesen ist und ein Teil vom Amt Vellahn war. Daher ist die amtliche Bezeichnung des zurzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplans des Ortsteils Banzin in der Gemeinde Vellahn „Flächennutzungsplan der Gemeinde Banzin“.

Der Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Banzin in der Gemeinde Vellahn mit einer Änderungsfläche ist, dass zurzeit der Bebauungsplan Nr. 6 „Tierschutzzentrum Banzin“ aufgestellt wird. Die überplante Fläche wurde bis zum Anschluss der Länder der ehemaligen DDR an die Bundesrepublik Deutschland als ein nahe zur „Staatsgrenze West“ gelegener militärischer Standort durch die Nationale Volksarmee (NVA) genutzt. Aus dieser militärischen Nutzung resultieren die noch zahlreich vorhandenen Bunerkanlagen.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Ortsteils Banzin in der Gemeinde Vellahn (Flächennutzungsplan der Gemeinde Banzin) ist die Änderungsfläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und entspricht somit nicht der festgesetzten Nutzung für den Bebauungsplan Nr. 6 „Tierschutzzentrum Banzin“ als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 13 BauNVO.

Der Bebauungsplan Nr. 6 umfasst das gesamte Gelände des Tierschutzzentrums „Land der Tiere“, das zurzeit durch die Stiftung Tiernothilfe in dem Ortsteil Banzin, der Gemeinde Vellahn betrieben wird. Seit dem Erwerb der ehemaligen Militärliegenschaft Ende 2014 durch die Stiftung Tiernothilfe Land der Tiere wurde das 13 ha große Areal schrittweise für Tierschutzzwecke saniert und ausgebaut. Insgesamt werden derzeit ca. 200 Tiere durch 14 Angestellte in Teil- und Vollzeit versorgt. Im Jahr 2016 erfolgte die Anerkennung des Landes der Tiere als Partnerbetrieb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe. Der Bekanntheitsgrad der Organisation nimmt stetig zu. Bei dem Tierschutzzentrum „Land der Tiere“ handelt es sich nicht um einen Heimtierpark im klassischen Sinne, sondern um ein Asyl für Tiere, die gerettet wurden und ohne einen wirtschaftlichen Nutzen bis zu ihrem Lebensende dort artgerecht versorgt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 6 am 17.05.2021 für eine Größe von rund 3 ha und einer Anzahl von sieben Splitterflächen aufgestellt wurde. Die Splitterflächen beziehen sich im Wesentlichen auf die baulichen Hauptanlagen innerhalb des Gesamtgeländes

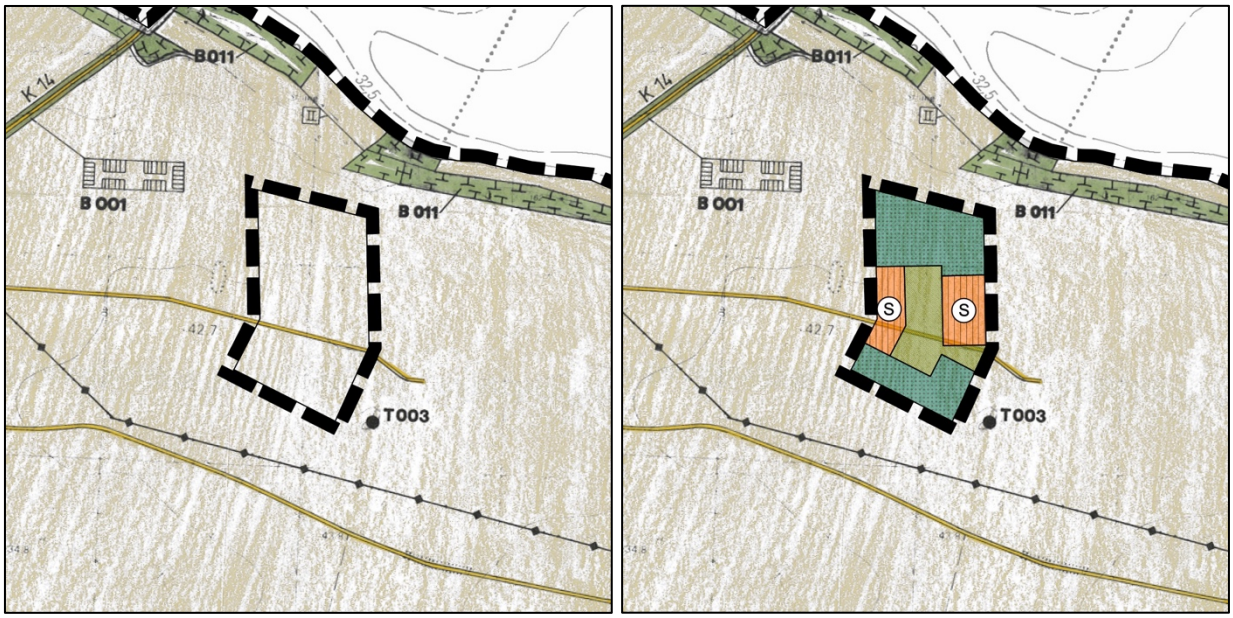
vom Tierschutzzentrum. Jedoch ist ein Bebauungsplan mit einer Anzahl von sieben einzelnen Splitterflächen städtebaulich nicht sinnvoll zu erstellen, da beispielsweise die meisten Zäune im Außenbereich wären und der Bau von Zäunen für die vorhandene Nutzung einer nicht „landwirtschaftlichen Nutztierhaltung“ im Außenbereich nicht zulässig ist. Weiterhin werden auf den nicht zur Überbauung vorgesehenen Flächen ökologische Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Daher ist im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 6 die gesamte 13,4 ha große Fläche des Flurstückes 36/4 der Flur 1 in der Gemarkung Banzin in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Dementsprechend beträgt auch in diesem Zusammenhang die Größe der Änderungsfläche für die Flächennutzungsplanänderung 13,4 ha.

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 ist die Absicht, langfristig Planungssicherheit zu erlangen. Die vorhandenen baulichen Anlagen sowie Nutzungen wurden bisher auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB „Sonstige Vorhaben im Außenbereich“ in Anlehnung an einer landwirtschaftliche Nutzung durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim genehmigt. Die Anlage, in der überwiegend so genannte Nutztiere ihre letzten Lebensjahre mit deutlich verbesserten Lebensbedingungen verbringen ist kein nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 im Außenbereich zulässiger landwirtschaftlicher Betrieb. Die Baugenehmigungen für einzelne Baumaßnahmen könnten vom Landkreis daher nur auf der Rechtsgrundlage des § 35 Abs. 2 BauGB als „Sonstiges Bauvorhaben im Außenbereich“ genehmigt werden. Es ist jedoch nicht möglich, diese Ausnahmegenehmigungen regelmäßig zu wiederholen. Um nun die Rechtssicherheit weiterer baulicher Anlagen für eine Baugenehmigungen zu erhalten, ist es notwendig eine verbindliche Bauleitplanung aufzustellen. Da es sich bei diesem Verfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die konkreten Baumaßnahmen dieses Planungsverfahrens in einem Durchführungsvertrag festgehalten. Die planerische Vorbereitung für die Durchführung dieser Baumaßnahmen zur Erweiterung der Kapazitäten sowohl für Mensch und Tier, ist neben der Schaffung der Planungssicherheit ein weiteres wesentliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens.

4.0 Planungskonzeption

Die 2. Änderung des Flächennutzplanes Banzin in der Gemeinde Vellahn umfasst eine Änderungsfläche, die sich rund 800 m östlich vom Ortsteil Banzin befindet. Diese Änderungsfläche ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Ortsteils Banzin in der Gemeinde Vellahn (Flächennutzungsplan der Gemeinde Banzin), als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Diese bisherige Darstellung steht damit im Widerspruch zu der geplanten Nutzung in dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 6, so dass es erforderlich ist, den Flächennutzungsplan zu ändern, da sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen. Daher erfolgt im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Banzin in der Gemeinde Vellahn, die Änderung der Flächendarstellung, als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, so dass die Änderungsfläche in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierpflege“ dargestellt wird und somit die festgesetzte Nutzung des Bebauungsplan Nr. 6 der Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht.

4.1 Änderungsfläche „Tierschutzzentrum Banzin“



Aktuelle rechtskräftige Fassung 2. *Änderung des Flächennutzungsplans*

Von den 13,4 ha der Änderungsfläche sind rund 2,1 ha als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierpflege“ dargestellt. Des Weiteren ist zentral gelegen eine Grünfläche und am nördlichen sowie südlichen Rand jeweils eine Waldfläche dargestellt.

Bis auf eine kleinere Waldfläche südöstlich, ist die gesamte Änderungsfläche von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Etwa 2,5 km nördlich von der Änderungsfläche befindet sich der Ortsteil Rodenwalde. Rund 800 m westlich beginnt die Siedlungsfläche vom Ortsteil Banzin. Ungefähr in diesem Bereich befindet sich auch die Gemeindefeuerwehr von der Gemeinde Vellahn. Etwa 2 km südöstlich von der Änderungsfläche liegt der Ortsteil Vellahn. Der Ortsteil Vellahn dient unter anderem zur Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, hierbei handelt es sich sowohl um Einzelhandelsläden im Bereich der Lebensmittelversorgung als auch um Bäckereien und Cafés. Zusätzlich sind im Ortsteil Vellahn Handwerks- sowie Beherbergungsbetriebe vorzufinden.

Ungefähr 200 m südlich befindet sich der Verbindungsweg (Vellahner Weg) zwischen den Ortsteilen Banzin und Vellahn. Die B 5 als Hauptverkehrsachse und Bindeglied zu den westlich und östlich angrenzenden Gemeinden liegt ungefähr 2 km südlich. Der nächstgelegene zentrale Ort ist die Stadt Boizenburg, rund 11 km westlich gelegen.

Zusätzlich befindet sich zurzeit der sachliche Teilflächennutzungsplan Windenergie der Gemeinde Vellahn in der Aufstellung. Dieser Teilflächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und dient dazu im Sinne einer Konzentrationsplanung einzelne Flächen für die Windenergienutzung festzulegen und die Errichtung von Windenergieanlagen im übrigen Gemeindegebiet auszuschließen. Das im sachlichen Teil-Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet bzw. die Windvorrangfläche, befindet sich gemäß des Entwurfs (Stand Mai 2021) rund 600 m östlich von der Änderungsfläche und umfasst zurzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei dem Bau von Windenergieanlagen bleibt es zwischen den einzelnen Windenergieanlagen auch weiterhin bei einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Vellahn hat auf ihrer Sitzung am 17.05.2021 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Tierschutzzentrum Banzin“

aufzustellen. Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde kein Aufstellungsbeschluss gefasst. Aufgrund der Größenordnung der im Bebauungsplan festgesetzten Waldfläche und Grünfläche werden diese auch im Bereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans als Waldfläche bzw. Grünfläche dargestellt.

Tabelle Flächenbilanz Änderungsfläche:

Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan der Gemeinde Banzin**	**2. Änderung des Flächennutzungsplans Banzin in der Gemeinde Vellahn**
Fläche für Landwirtschaft	13,4 ha	0,0 ha
Sondergebiet „Tierpflege“	0,0 ha	2,1 ha
Private Grünfläche	0,0 ha	6,2 ha
Waldfläche	0.0 ha	4,9 ha
Gesamtfläche	**13,4 ha**	**13,4 ha**

5.0 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb der Änderungsfläche befinden sich keine Baudenkmale und nach bisherigem Kenntnisstand auch kein Bodendenkmal. Jedoch gilt folgender Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. 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 (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Das zur Änderungsfläche nächstgelegene Baudenkmal ist die rund 2,5 km südöstlich gelegene Dorfkirche Vellahn im nördlichen Zentrum des Ortsteils Vellahn.

6.0 Belange der Landwirtschaft

Die Änderungsfläche wird innerhalb der zurzeit rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplans als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Jedoch hat hier seit Jahrzehnten keine konventionelle Landwirtschaft stattgefunden, da dieser Bereich, bevor es als Tierschutzzentrum gedient hat, in der DDR als militärischer Standort der NVA genutzt wurde. Somit wird durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Landwirtschaft keine Fläche entzogen.

7.0 Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten

Die Änderungsfläche wurde bis zur Auflösung der Deutschen Demokratischen Republik (DDR) und dem Anschluss der ostdeutschen Länder an die Bundesrepublik Deutschland militärisch seitens der Nationalen Volksarmee (NVA) durch die „Funktechnische Kompanie 433 (FuTK -433) genutzt. Die Hauptaufgabe dieser Kompanie war es den Luftraum des ehemaligen nahegelegenen Grenzraums zu überwachen. Es gab auf dem Gelände keine Truppenstationierung und kein schweres Gerät, sondern nur wenige Soldaten, die die Technik bedienten. Es wurden keine größeren Munitionsbestände, sondern lediglich die Munition für Handfeuerwaffen der Soldaten vor Ort gelagert. Das Areal wird seit dem Anfang der 1990er Jahre zivil genutzt. Die erste Nutzung nach der Wende erfolgte durch einen Gartenbaubetrieb. Aus der hier beschriebenen Historie wird die Munitionsbelastung für die Änderungsfläche sowie das vorhanden sein von Altlasten als eventuell möglich, jedoch eher gering eingeschätzt.

Unabhängig davon gelten folgende Auflagen und Hinweise, welche dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz entsprechen und auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz beruhen:

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und Sofortmaßnahmen zu informieren.
- Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
- Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.
- Die Zwischenlagerung /Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
- Bodenmieten sind nicht zu befahren.
- Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z 0) unter Beachtung der LAGA zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
- Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. (siehe Fachinformation der LFB zum Auf- und Einbringen von Materialien auf landwirtschaftlich genutzten Flächen unter http://www.lms-beratung.de/upload/59/1456311026_10392_84609.pdf) Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.

- Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.
- Vor Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dazu sind die Antragsunterlagen nach vorhergehender Abstimmung zu deren Umfang der unteren Wasserbehörde des Landkreises zur Prüfung vorzulegen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.
- Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

8.0 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die unbefestigte Verkehrsfläche „Am Lehmberg“, die vom Nordosten des Ortsteils Banzin rund 800 m in Richtung Osten zur Änderungsfläche führt. Die Erschließung innerhalb der Änderungsfläche ist im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzt.

8.2 Technische Infrastruktur

8.2.1 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser kann aufgrund des geringen Versiegelungsgrades innerhalb der Änderungsfläche versickern, so dass das anfallende Niederschlagswasser direkt vor Ort dem Grundwasser zugeführt werden kann.

Es ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass sämtliche bau- oder betriebsbedingte Arbeiten so auszuführen sind, dass das Grund- sowie das Oberflächenwasser nicht verunreinigt oder in anderer Weise beeinträchtigt werden.

8.2.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Vellahn erfolgt durch das zentrale Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) Sude-Schaale. Jedoch besteht innerhalb der Änderungsfläche kein Trinkwasseranschluss an das öffentliche Netz., da die Wasserversorgung durch zwei genehmigte Brunnen auf dem Areal erfolgt. Der erste Brunnen ist mit einer Reinigungsanlage ausgestattet und dient daher als Trinkwasserbrunnen. Der zweite Brunnen wird zur Bewässerung genutzt.

Innerhalb der Änderungsfläche befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle. Für die Löschwasserentnahmestelle ist zu sichern, dass diese mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden kann und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann.

Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

8.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Zur Schmutzwasserentsorgung werden innerhalb der Änderungsfläche zwei vollbiologische Kläranlagen betrieben.

8.2.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Zuständig für die Energieversorgung innerhalb der Änderungsfläche ist die WEMAG Netz GmbH. Versorgt wird das Areal zurzeit durch eine Trafostation im Westen des Plangebietes, angrenzend am Haupteingang. Diese Trafostation wird jedoch entfernt und durch eine neue Trafostation ersetzt. Diese neue Trafostation wird sich einige Meter westlich leicht außerhalb der Änderungsfläche befinden und durch ein 20 kV-Kabel mit dem Ortsteil Banzin verbunden sein.

9.0 Umweltbericht

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Banzin in der Gemeinde Vellahn sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daher wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese werden in Form eines Umweltberichtes gemäß §2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung (eigenständiges Dokument) beschrieben und bewertet.

10.0 Flächenbilanz

Für die Änderungsfläche im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Banzin in der Gemeinde Vellahn ergibt sich nachfolgende Flächenbilanz:

Änderungsfläche	
Sondergebiet (SO) Tierpflege	2,1 ha
Grünfläche	6,2 ha
Waldfläche	4,9 ha
Änderungsfläche Gesamtsumme:	**13,4 ha**

11.0 Planverfahren

Es ist geplant, dass in der Sitzung der Gemeindevertretung im 4. Quartal 2024 der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Banzin in der Gemeinde Vellahn beschlossen wird, damit auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden können.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung der Planvorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats auf der Internetseite des Amts Zarrentin. Zusätzlich sind die Planvorentwurfsunterlagen während des Beteiligungszeitraums im Amtsgebäude vom Amt Zarrentin ausgelegt. Die Behörden und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel zur öffentlichen Auslegung.

Nachdem die Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingearbeitet sind, ist es voraussichtlich im 1. Quartal 2025 möglich den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

Stand September 2024

gez. Sebastian Baade
- Der Bürgermeister -

Gemeinde Vellahn
Amt Zarrentin
Kirchplatz 8
19246 Zarrentin am Schaalsee

Planung und Texterstellung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./E-Mail: 040-298 120 99 0 • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M.Sc. Niclas Braun / M.Sc. Marvin Lanbin