

lars hertelt |
Stadtplanung und Architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

Gemeinde Lancken-Granitz

Flächennutzungsplan

2.Änderung

(Bereich Lagerhalle Burtevitze)

Vorentwurfsfassung

(§3 (1) und § 4(1) BauGB)

Gemeinde Lancken-Granitz – 2.Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich Lagerhalle Burtevitz)

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundlagen der Planung 3

 1.1.) Allgemeines3

 1.1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes 3

 1.1.2.) Plangrundlage 3

 1.1.3.) Gesetzliche Grundlagen 3

 1.2.) Notwendigkeit der Planung / Planungsziele3

 1.3.) Übergeordnete Planungen4

 1.3.1.) Raumordnung und Landesplanung 4

 1.3.2.) Flächennutzungsplan 5

 1.4.) Zustand des Plangebiets5

 1.4.1.) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets 5

 1.4.2.) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet 6

2.) Inhalte der Planung..... 8

 2.1.) Nutzungskonzept / Begründung der Festsetzung8

 2.2.) Flächenbilanz9

 2.3.) Erschließung9

 2.3.1.) Verkehrliche Erschließung 9

 2.3.2.) Ver- und Entsorgung 9

3.) Auswirkungen 11

 3.1.) Abwägungsrelevante Belange 11

1.) Grundlagen der Planung

1.1.) Allgemeines

1.1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage Lacken-Granitz sowie westlich der Ortslage Preetz.

Die Planung betrifft die Flurstücke 110/7 und 110/6 der Flur 3, Gemarkung Burtevitze und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,3 ha. Erschlossen wird das Plangebiet im Norden von der bestehenden Dorfstraße aus.

1.1.2.) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einem Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lancken-Granitz.

1.1.3.) Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2018 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1.2.) Notwendigkeit der Planung / Planungsziele

Das Plangebiet ist mit einer ehemals landwirtschaftlichen Hofanlage bebaut, die derzeit als Lager genutzt ist. Planungsziel ist die Nutzungserweiterung der gewerblichen Nutzung.

Angesichts der Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen in der Gemeinde Lancken-Granitz besteht regelmässig Bedarf an Flächen für örtlichen Handwerksbetriebe (u.a. Landschaftsbau, Bauhandwerk, Haus-meisterservice, Strandkorbvermietung).

Alternative Flächen stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung; im wirksamen Flächennutzungsplan wurden seinerzeit keine Gewerbegebiete bzw. gewerblichen Bauflächen berücksichtigt. Im Rahmen der 2. Änderung soll für die ehemalige Stallanlage erstmalig ein kleines Gewerbegebiet dargestellt werden. Durch die Überplanung soll eine sinnvolle Nutzung des Gebäudebestands ermöglicht und der örtlichen Wirtschaft die dringend benötigten Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Die Ortsstrukturen, die historisch in den ländlichen Räumen oftmals als eine Mischung aus Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung wuchsen, entwickeln sich zunehmend zu Wohnstandorten. Dies geschieht u.a. in Folge der Verdrängung von Wohnnutzungen aus den durch ihre Lagegunst bevorzugten touristisch genutzten Küstenorten. Mit der touristischen Prägung der Ortslagen sowie der daraus folgenden Stärkung der Wohnstandorte in den unmittelbar im Hinterland zur Küste angrenzenden Ortslagen, werden andere Nutzungen, die im Konflikt zu Wohn- und Tourismusnutzungen stehen, an den Rand oder ganz aus den der Ortslagen herausgedrängt.

Bei der Suche nach geeigneten Flächen für die in den Ortslagen selbst zu städtebaulichen Konflikten führenden Nutzungen bieten sich den Gemeinden Bereiche an, die bereits vorgenutzt sind, und die auch auf lange Sicht nicht zu Wohnzwecken bzw. touristisch genutzten Flächen nutzbar sind. Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet in einem historisch durch landwirtschaftlich Hofstelle und Gut-sanlage baulich geprägten und erschlossenen Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Plangebiet ist schon auf Karten um 1900 als bebaut gekennzeichnet.

Mit der Überplanung soll allgemein

- dem Bedarf an Gewerbeflächen für örtliche Gewerbetreibende durch Ausweisung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO entsprochen werden und so den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, entsprochen werden,
- durch Entwicklung eines bereits baulich vorgeprägten und äußerlich erschlossenen Bereichs ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet werden,
- perspektivisch am Ort bestehenden Betrieben eine Planungssicherheit gegeben und eine moderate Entwicklungsmöglichkeit eröffnet werden in der Hoffnung auf eine bauliche Strukturierung des Bestands auf der Basis einer Investitionssicherheit.

Auf Grund der bestandsorientierten Entwicklung in einem auch topografisch eingeschränkten Bereich ist nicht von einer Vorbildfunktion und einer von dort aus ausgehenden In-Anspruchnahme ungenutzter Flächen auszugehen. Vielmehr werden die bestehenden Anschlüsse und Erschließungsstrukturen genutzt. Zusätzliche räumliche Entwicklungen auf bislang nicht genutzten Flächen werden mit der Änderung des Flächennutzungsplans nicht vorbereitet.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Raumordnung und Landesplanung

Lancken-Granitz ist Gemeinde im Nahbereich des Grundzentrum Sellin / Baabe.

Der Planbereich ist überlagernd als Tourismusraum / Tourismusentwicklungsraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

4.1 Siedlungsstruktur

Nach 4.1 (1) RREP soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.

Nach 4.1(5) RREP soll die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte konzentriert werden. In den anderen Gemeinden soll sich die gewerbliche Bauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, orientieren. Hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung umfasst der Eigenbedarf die Erweiterung der ansässigen Betriebe, die Neuan siedlung von Betrieben, die der örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung dienen.

Dabei ist nach 4.1(6) RREP grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Damit wird schonend mit Grund und Boden umgegangen.



Abbildung 1: Karte Regionales Raumentwicklungsprogramm mit Bereich des Plangebiets (roter Kreis); Quelle: Ausschnitt

Mit dem Vorhaben wird keine zusätzliche landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Mit der begrenzten Entwicklung gewerblicher Nutzungen in Lancken-Granitz auf bereits bestehenden gewerblich genutzten Flächen entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

1.3.2.) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Plangebiet aus. Zusätzlich ist der Planbereich als Denkmalensemble ausgewiesen.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets weicht die Planung von den Vorgaben des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren an die Planungsziele angepasst.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan (Ausschnitt) mit Bereich der vorliegenden Planung (rot)

1.4.) Zustand des Plangebiets

1.4.1.) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet ist bebaut und wird seit geraumer Zeit als Lagerfläche genutzt. Hervorgegangen aus einer größeren landwirtschaftlichen Nutzungseinheit besteht die heutige Nutzung aus Lager- und Abstellflächen, einer Lagerhalle und Erschließungsflächen.

Östlich des Plangebiets stehen bauliche Anlagen der denkmalgeschützten ehemaligen Anlage. Die angegliederte Parkanlage ist in ihren Grundstruktur kaum noch erkennbar.

Westlich jenseits der Dorfstraße besteht eine Landwirtschaftsstelle (Einzelgehöft) mit Reitanlage. Die Flächen im Norden werden landwirtschaftlich genutzt, im Süden ist eine Wiese und eine weitere kleine landwirtschaftsfläche.

Von der Straße aus gesehen tritt die Anlage auf Grund der Geländeabsenkung und Einbuschung nahezu nur mit dem Dach in Erscheinung.



Abbildung 3: Luftbild mit Planungsumgriff

1.4.2.) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Schutzgebiete

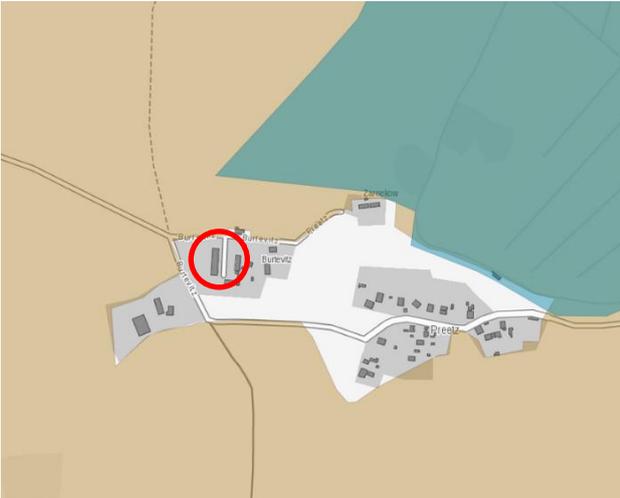


Abbildung 6: FFH-Gebiet (hellblau) und SPA-Gebiet (beige)

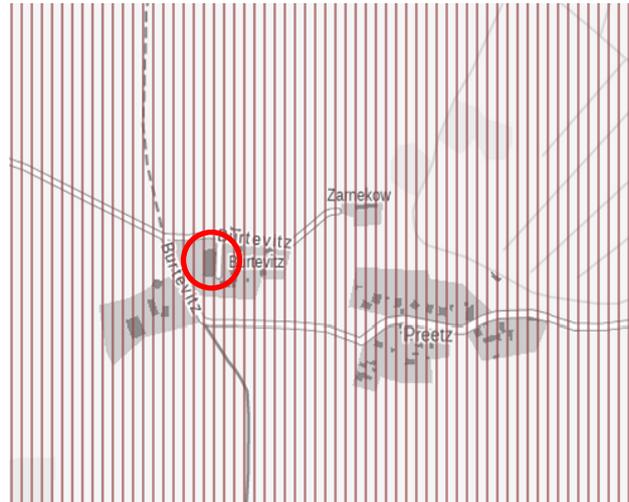


Abbildung 7: Biosphärenreservat (gestreift)

Das Plangebiet liegt angrenzend bzw. umgeben von unterschiedlichen Schutzzonen im Sinne des Naturschutzrechts.

Das Plangebiet liegt in geringem Abstand südwestlich des FFH-Gebiets DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“ und wird umfasst vom SPA-Gebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (vgl. Abbildung 6).

Der Planbereich ist Bestandteil des *Biosphärenreservat Südost-Rügen* und damit auch des gleichnamigen Landschaftsschutzgebiets L 84 „*Biosphärenreservat Südost-Rügen*“ (vgl. Abbildung 7). Das Plangebiet liegt innerhalb der Pflegezone des Biosphärenreservates.

Nordöstlich zum Plangebiet ist das *Naturschutzgebiet: „Neuensiener und Selliner See“* ausgewiesen.



Abbildung 8: Zonen des Biosphaerenreservats, Entwicklung (blau), Pflege (grün)

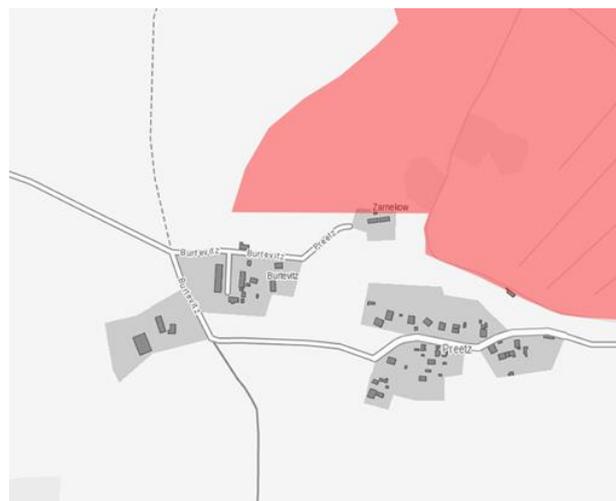


Abbildung 9: Naturschutzgebiet (rot)

Biotope

Neben den Schutzgebietsausweisungen ist die Umgebung des Plangebiets durch eine vielfältige Kulisse von Einzelbiotopen gekennzeichnet:

Laufende Nummer im Landkreis: **RUE08930**, Biotopname: permanentes Kleingewässer; Kleinhöhricht, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg., Fläche in Hektar: 0.0072

Laufende Nummer im Landkreis: **RUE08924**, Biotopname: Baumgruppe; Esche, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in Hektar: 0.068

Laufende Nummer im Landkreis: **RUE08927**, Biotopname: Baumgruppe; Pappel; Esche, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in Hektar: 0.1626

Laufende Nummer im Landkreis: **RUE08922**, Biotopname: Baumgruppe; Esche; Roß-Kastanie Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in Hektar: 0.2825

Laufende Nummer im Landkreis: **RUE08920**, Biotopname: Baumgruppe; Weide, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in Hektar: 0.0169

Laufende Nummer im Landkreis: **RUE08921**, Biotopname: Baumgruppe; Weide, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in Hektar: 0.0182

Laufende Nummer im Landkreis: **RUE08918**, Biotopname: Baumgruppe; Esche; verbuscht, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in Hektar: 0.0403

Laufende Nummer im Landkreis: **RUE08916**, Biotopname: Trockenrasen südwestlich von Burtevitze
Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen, Fläche in Hektar: 0.1596

Laufende Nummer im Landkreis: **RUE08915**, Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe; lückiger Bestand/ lückenhaft, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in Hektar: 0.1095



Abbildung 10: geschützte Biotope Gewässerbiotop (blau) Gehölzbiotop (grün), Trockenbiotop (rot)

Feldblockkataster

Das Plangebiet ist Bestandteil eines kleinteilig besiedelten Siedlungsbereichs, der ausgenommen ist von den Ausweisungen des Feldblockkatasters.



Abbildung 11: darstellung des Feldblockkatasters in der Umgebung des Plangebiets

2.) Inhalte der Planung

2.1.) Nutzungskonzept / Begründung der Festsetzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurden seinerzeit keine Gewerbegebiete bzw. gewerbliche Bauflächen berücksichtigt. Mit einer bestandsorientierten Entwicklung der leerstehenden ehem. Hofstelle können gewerbliche Nutzungen ohne zusätzliche Bebauung / Flächenverbrauch berücksichtigt werden.

Alternative Flächen für gewerbliche Nutzungen stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung, so dass mit der Planung den Nachfragen der ansässigen Betriebe entsprochen werden kann. Ausgehend von der bestehenden Bausubstanz sollen die Flächen örtlichen Gewerbetreibenden als einfache Lager-, Abstell- und Werkstattflächen zur Verfügung gestellt werden. Dabei wird vor allem auf örtliche Handwerksbetriebe abgestellt, die als nachgelagerte Branchen die großen touristischen Anlagen in der Gemeinde betreuen (u.a. Landschaftsbau, Bauhandwerk, Haumeisterservice, Strandkorbvermietung). Eine wesentliche Erweiterung der Gebäude soll nur in geringem Umfang erfolgen. Die Bestandsbebauung eignet sich gut für gewerbliche Nutzungen, so dass keine größeren Umbaumaßnahmen erforderlich werden.

Auch weiterhin ist eine Nutzung als Lagerplatz und Abstellfläche für Technik, Fahrzeuge und Container vorgesehen. Zusätzlich sollen auch lose Baustoffe wie z. B. Steine und Erden gelagert werden, aber keine Abfallstoffe oder anderweitig gefährlichen oder belasteten Baustoffe. Mittelfristig ist der technische Ausbau des Bestandsgebäudes vorgesehen. Im Norden des Plangebiets ist die Errichtung von Garagen, zusätzlichen Abstellmöglichkeiten sowie von Büroräumen beabsichtigt.

Im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Lagerhalle Burtevitze“ bleibt der Zulässigkeitskatalog nach bisherigem Planungsstand auf Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender Gebäude beschränkt. Die Nutzung wird nach derzeitigem Planungsstand auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Lagerhäuser. Eingegrenzt, wobei unerwünschte gewerbliche Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen bleiben.

Der Ausschluss von Nutzungen ist wie folgt begründet:

- Das Gewerbegebiet liegt außerhalb der Ortslage Lancken-Granitz. Einzelhandelsflächen sind Orten mit zentralörtlicher Bedeutung vorbehalten bzw. bereits in großem Umfang vorhanden. Um eine Schwächung des Gemeindehauptorts allgemein sowie dessen Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich sowie der integrierten Nahversorgungsstandorte in den Wohngebieten im spezifischen auszuschließen, werden Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Im Vordergrund soll nicht der Handel, sondern die Lagerung und Unterbringung von Material und Gerätschaften stehen. Ausgenommen hiervon sind nur Betriebe der Branchen Landmaschinen- und Landtechnik oder Baubedarf, da diese häufig in direktem räumlichen Zusammenhang mit Werkstätten stehen, weder zentren- noch nachversorgungsrelevant sind und das Angebot sich in der Regel stark an gewerbliche Kunden richtet. In wie weit dies in wesentlichem Umfang tatsächlich geschehen wird, ist auf Grund des eingeschränkten Platzangebots eher unwahrscheinlich, soll aber prinzipiell wegen des landwirtschaftlichen Bezugs nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
- Zur Sicherung der gewerblichen Nutzungen werden im Gewerbegebiet Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Beherbergungsbetriebe sollen als innenstadtprägende und -bildende Nutzung den Ortslagen vorbehalten bleiben. Zudem sind sie in einer klassischen Urlaubsregion wie der Insel Rügen üblicherweise auf einen Erholungsaufenthalt ausgerichtet und daher in Gewerbegebieten fehl am Platze.
- Der Ausschluss von Vergnügungsstätten zielt insbesondere auf den Ausschluss von bordellartigen Gewerbebetrieben, die regulär unter den Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ zu fassen sind. Nach Urteil des VGH BW (16.12.1991 – 8 S 14/89 – NVwZ—RR 1993, 122) kann

die Gemeinde die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und vergleichbaren Einrichtungen gem. § 1 (9) BauGB regeln.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke bleiben ebenfalls ausgeschlossen, da diese aus Gründen der Erreichbarkeit zentral im Stadtgebiet bestehen. Angesichts der Lage abseits von bewohnten Siedlungsbereichen und isoliert „auf dem Land“ wäre die Erreichbarkeit ohne Auto nicht gegeben.
- Tankstellen erzeugen neuen Verkehr, der in der dörflichen Lage nicht gewünscht ist. Dies gilt auch für die isolierte Lage von Anlagen für sportliche Zwecke. Hier fehlen vor Ort das notwendige Parkplatzangebot sowie die Nähe zu anderen Infrastrukturen.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandel- und Beherbergungsbetrieben, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten entfällt die Zulässigkeit emittierender Einrichtungen bzw. der mit der Nutzung verbundene An- und Abfahrverkehr.

2.2.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Gewerbegebiet 0,3 ha

Gesamtgebiet 0,3 ha

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer örtlichen Erschließungsstraße und die von ihr abgehende private Erschließungsstraße erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Hinterliegergrundstücks ist über ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht privat gesichert.

2.3.2.) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung: Die Trinkwasserversorgung ist über das örtliche Wasserverteilungsnetz des ZWAR gesichert.

Vom Grundsatz her ist das Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits gewerblich genutzten Bereich, der derzeit noch nicht an das zentrale Abwassernetz des ZWAR angeschlossen ist.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt am Standort auf Grund § 3 (1) Grundstücksabwasseranlagensatzung mittels Kleinkläranlagen

Im Plangebiet sind keine Anlagen zur öffentlichen Niederschlagswasserentsorgung vorhanden. Eine Zunahme der Versiegelung ist mit der Planung nur unwesentlich verbunden, so dass sich die hydrologische Situation am Standort nicht verändern wird.

Ergänzend ist eine dezentrale Versickerung auf den einzelnen Grundstücken möglich.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung kann nicht über das Trinkwassernetz erfolgen und muss über eine separate Löschwasserbevorratung sichergestellt werden.

Elektroversorgung / Telekommunikation: Das Plangebiet ist elektrotechnisch erschlossen. Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des vorhandenen

Anlagenbestandes abgesichert werden.

Müllentsorgung: Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Sperrmülls gemäß Satzung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung (Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern–Rügen) vom 19.12.2016 sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften).

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Dabei ist angesichts der geringen Größe des Plangebiets ist zwar von geringen Effekten, aber grundsätzlich von Effekten für die gemeindliche Entwicklung auszugehen:

- Die Entwicklung gewerblicher Flächen entspricht den Belangen der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen ein hohes Gewicht einzuräumen (vgl. raumordnerische Zielsetzung 4.3.1(1) RREP und § 1 (6) Nr. 8c BauGB). Durch Sicherung und Ausbau gewerblicher Flächen werden vorhandene Betriebe unterstützt und weitere Ansiedlungen ermöglicht.
- Mit den wirtschaftlichen Effekten kausal verbunden sind die Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auf die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung. Die Stärkung der lokalen Wirtschaft ist geeignet, die Abwanderung aus der Region zu verringern (Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderung). Erst mit stabilen Einwohnerzahlen wird ein ausgewogener Altersaufbau der Bevölkerung erreicht werden können, der den Erhalt der sozialen Infrastruktur ermöglicht.
- Durch die Planung werden geringe Eingriffe zugelassen u.a. durch zusätzliche Versiegelungen, so dass die Belange des Naturschutzes betroffen sind. Dabei ist die intensive bauliche Vornutzung des bereits gewerblich genutzten Bereichs zu berücksichtigen. Nach § 1a (3) BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Angesichts der Konzentration auf vorgeprägte Flächen stellt die Planung insgesamt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB sicher.

Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche werden durch den Ausschluss von regulärer Einzelhandelsnutzung und weiterer Nutzungen ausgeschlossen. Die Verkaufsflächen der zugelassenen Branchen Landmaschinen- und Landtechnik sowie Baubedarf sind weder zentren- noch nahversorgungsrelevant.

Neben öffentlichen Belangen sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen. Derzeit stellt das Plangebiet eine Splittersiedlung im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB dar, so dass bauliche Maßnahmen im Sinne des § 29 BauGB unzulässig sind. Durch die Überplanung wird die bauliche Nutzung des Gebietes langfristig gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten für die ansässigen Betriebe eröffnet.

Die privaten Grundstückseigentümer haben die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt und profitieren von der planungsrechtlichen Sicherung des Baurechts.

Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich eine Wohnnutzung als schutzbedürftige Nutzung. Als schalltechnische Orientierungswerte sind nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete für Gewerbelärm 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts anzusetzen. Durch die ausschließliche Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ist eine wohnverträgliche Nutzung entsprechend einem Dorfgebiet (MD) gewährleistet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

Lancken-Granitz, Mai 2021