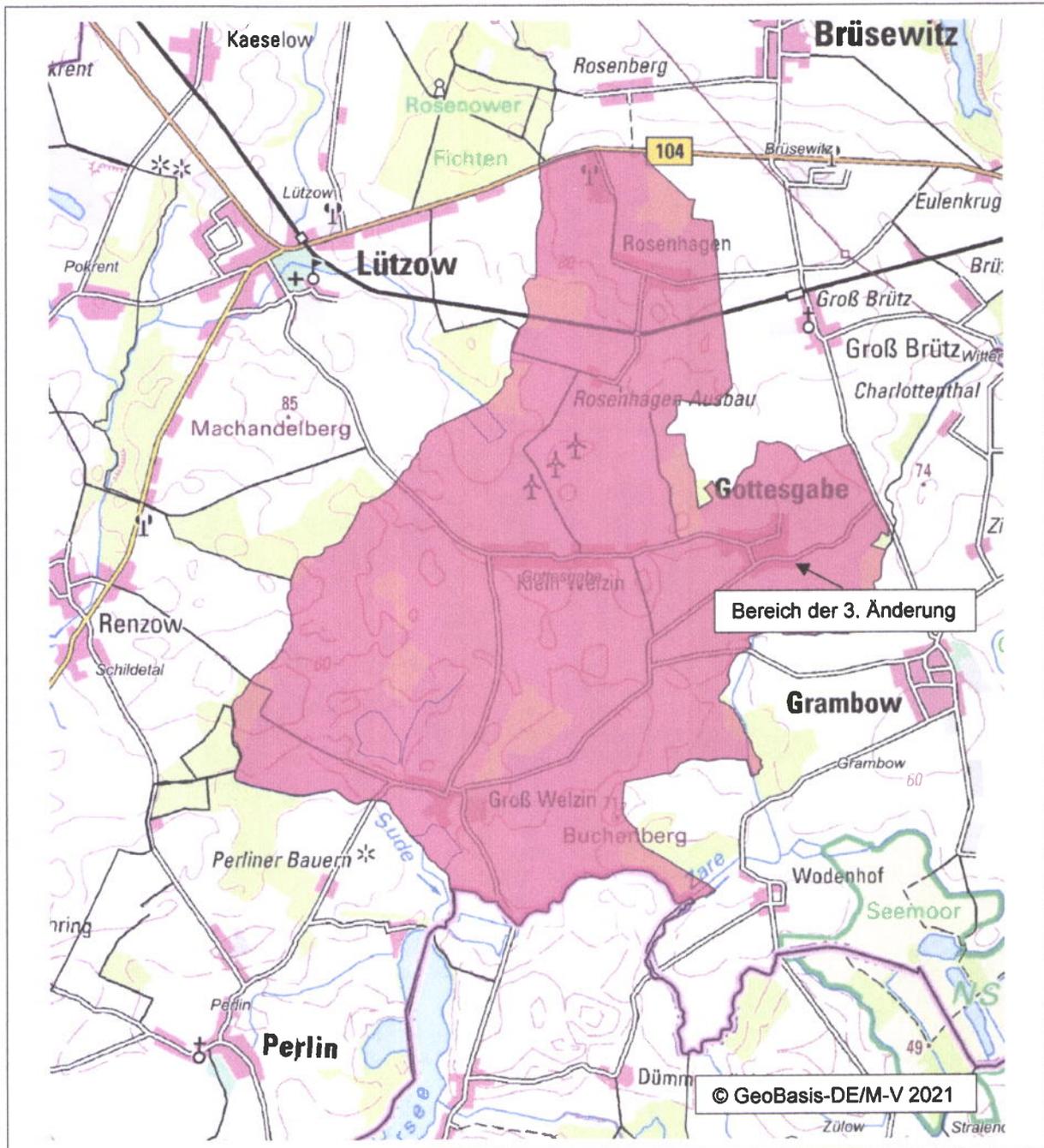


# GEMEINDE GOTTESGABE

AMT LÜTZOW-LÜBSTORF

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

KOPIE



## 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Begründung

September 2021

### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gottesgabe

#### **Begründung**

einschließlich

#### **Umweltbericht**

als gesonderter Teil der Begründung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4 „Fahrzeug- und Metallbauservice“ der Gemeinde Gottesgabe ist gleichzeitig der Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gottesgabe, da sich der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt.

#### **Inhaltsverzeichnis**

|  |   |
|--|---|
| 1. Einleitung .....                                    | 2 |
| 1.1 Anlass der 3. Änderung .....                       | 2 |
| 1.2 Funktion des Flächennutzungsplans .....            | 2 |
| 1.3 Planverfahren .....                                | 3 |
| 1.4 Kartengrundlage .....                              | 4 |
| 1.5 Rechtsgrundlagen .....                             | 4 |
| 2. Plangebiet .....                                    | 4 |
| 2.1 Lage im Raum .....                                 | 4 |
| 2.2 Bestand .....                                      | 4 |
| 3. Rahmenbedingungen und übergeordnete Planungen ..... | 5 |
| 4. Planinhalt .....                                    | 6 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung .....                    | 6 |
| 4.3 Verkehrserschließung .....                         | 7 |
| 4.4 Ver- und Entsorgung .....                          | 7 |
| 5. Umweltbelange .....                                 | 8 |
| 6. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen .....          | 8 |
| 7. Hinweise .....                                      | 8 |

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass der 3. Änderung**

Anlass für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gottesgabe ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Fahrzeug- und Metallbauservice“ am östlichen Rand der Ortslage Gottesgabe. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind die vorhandenen und geplanten baulichen Entwicklungen auf dem Grundstück eines langjährig ansässigen metallverarbeitenden Familienbetriebes, die in diesem Bereich der Ortslage Gottesgabe von der Gemeinde Gottesgabe planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die Gemeinde plant, hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet und für das Wohngebäude der Betriebsinhaber ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Die Gemeinde Gottesgabe verfügt seit 1995 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 01.02.2003 wirksam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich entlang der Groß Welziner Straße. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Flächen für die Landwirtschaft überplant.

Damit ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gottesgabe hat auf ihrer Sitzung am 22.10.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

### **1.2 Funktion des Flächennutzungsplans**

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange (auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen) gewährleisten. Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes nach den voraussehbaren Bedürfnissen in ihren Grundzügen darzustellen. Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist bei der Aufstellung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Mit dem Flächennutzungsplan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, das heißt, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte Grundkonzeption im Bebauungsplan fortzuentwickeln bzw. zu konkretisieren ist.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gottesgabe wurde nach absehbaren Erfordernissen und den angestrebten Entwicklungszielen für einen Zeitraum von etwa 15 Jahren konzipiert. Aufgrund stetiger sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Entwicklungsprozesse kann es zu Änderungen in Teilbereichen des Gemeindegebietes kommen. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4. Dementsprechend wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan nur für den Bereich des genannten Bebauungsplanes geändert. Für die übrigen Teile des Gemeindegebietes bleiben die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bestehen.

### 1.3 Planverfahren

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 3 im Parallelverfahren aufgestellt. Die parallele Abfolge der Verfahrensschritte beider Planungen ermöglicht eine wechselseitige inhaltliche Abstimmung.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gottesgabe wird in einem formalen bauplanungsrechtlichen Verfahren vollzogen. Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB), in dem die Verfahrensschritte festgelegt sind. Im Folgenden wird der grundlegende Verfahrensablauf dargestellt.

Der Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung eines Bauleitplans mit ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB stellt den Planungsaufakt dar. Hierauf folgt die Erarbeitung eines Vorentwurfes der Planung.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt. Während des Auslegungszeitraumes besteht die Möglichkeit zur Erörterung und Äußerung. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) werden in der Phase der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung in Kenntnis gesetzt und aufgefordert sich zu ihren Belangen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft. Dabei sind öffentliche und private Belange gegeneinander sowie untereinander gerecht abzuwägen. Auf Basis der Abwägungsentscheidung erfolgt die Weiterbearbeitung des Vorentwurfes zum Entwurf.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand durch Auslegung vom 27.11. bis 30.12.2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt. Daraus ergaben sich keine Änderungen für die Darstellungen im Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4 „Fahrzeug- und Metallbauservice“ der Gemeinde Gottesgabe, der gleichzeitig der Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gottesgabe ist, wurden der Ausgleich neu berechnet und ein Ökokonto festgesetzt sowie Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Der in der Folge erarbeitete Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nach Beschluss der Gemeindevertretung am 20.05.2021 für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.06.2021 bis zum 29.07.2021 öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurden eingeholt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich keine Änderungen in der Endfassung.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Auf Basis der Abwägungsentscheidung wurde die genehmigungsfähige Planfassung erstellt. Die Gemeinde hat am 14.10.2021 die Abwägungsentscheidung beschlossen und fasste den Feststellungsbeschluss.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (hier: Landkreis Nordwestmecklenburg). Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Mit Bekanntmachung wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

## **1.4 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient ein Planausschnitt der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes auf Basis der Topografischen Karte im Maßstab 1:10.000. Die Planzeichnung wurde gescannt und digital weiterbearbeitet. In der Planzeichnung zur 3. Änderung werden die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes denen der 3. Änderung gegenübergestellt.

## **1.5 Rechtsgrundlagen**

Für das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen.

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Lage im Raum**

Die Gemeinde Gottesgabe liegt im Süden des Landkreises Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern, etwa 10 km westlich der Landeshauptstadt Schwerin. Sie wird vom Amt Lützw-Lübstorf mit Sitz in Lützw verwaltet. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Gottesgabe, Groß Welzin, Klein Welzin und Rosenhagen. An das Gemeindegebiet grenzen die Nachbargemeinden Perlin, Schildetal, Lützw, Brüsewitz, Grambow und Dümmer.

Auf einer Fläche von 22,24 km<sup>2</sup> leben 751 Einwohner (Stand: 31.12.2015).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 und damit im Wesentlichen der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Osten der Ortslage Gottesgabe und wird begrenzt im Norden von der Groß Welziner Straße (Kreisstraße 29), im Osten und Süden von Flächen für die Landwirtschaft sowie im Westen von Wohnbebauung und Flächen für die Landwirtschaft.

### **2.2 Bestand**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 2020 an der westlichen Grenze mit einem Wohngebäude (Doppelhaushälfte), in dem sich neben den Wohnräumen auch Büroräume befinden, und Nebengebäuden, die hauptsächlich dem Metallbaubetrieb dienen, bebaut. Die Gebäude werden über teilversiegelte Wege erschlossen. In Teilbereichen lagern auf diesen Flächen, z. T. in Regalen, auch die Metallteile, für deren zukünftige Lagerung eine Halle errichtet werden soll. Große Bereiche der Grundstücke werden als Hausgarten genutzt.

### **3. Rahmenbedingungen und übergeordnete Planungen**

Die Anpassung von Flächennutzungsplänen wie auch Bebauungsplänen an die Ziele der Raumordnung ist ein wesentlicher Grundsatz der kommunalen Bauleitplanung und in § 1 Abs. 4 BauGB verankert. Die für die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gottesgabe maßgebenden raumordnerischen Vorgaben werden nachstehend näher beschrieben.

Sofern Belange überörtlicher Fachplanungen berührt sind, werden auch diese im Folgenden benannt. Gemäß § 7 BauGB haben öffentliche Planungsträger ihre Planungen an den (bestehenden) Flächennutzungsplan anzupassen, sofern sie der Bauleitplanung im Rahmen der Behördenbeteiligung nicht widersprochen haben. Allerdings kann aus den angeführten Widerspruchsmöglichkeiten dieser Vorschrift in Verbindung mit § 38 BauGB eine Privilegierung von Planfeststellungsverfahren und sonstigen überörtlichen Fachplanung mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung abgeleitet werden.

#### Raumordnungsgesetz

Aufgabe der Raumordnung ist im Sinne des § 1 ROG, das Bundesgebiet durch die Abstimmung raumbedeutsamer Planung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind soziale, wirtschaftliche und ökologische Raumnutzungsansprüche in Einklang zu bringen. Der durch das Raumordnungsgesetz (ROG) auf Bundesebene vorgegebene gesetzliche Rahmen wird durch die Länder und Regionen weiter ausgestaltet und teilraumspezifisch konkretisiert. Hierfür sind in den Ländern Raumordnungspläne für das Landesgebiet und Regionalpläne für die Teilräume der Länder aufzustellen. In Mecklenburg-Vorpommern wird dieser Vorgabe mit dem Landesraumentwicklungsprogramm und den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen nachgekommen. Das Verhältnis der unterschiedlichen Planungsebenen (Bund – Land – Region – Kommune) wird durch das Gegenstromprinzip nach § 1 Abs. 3 ROG geprägt. Demnach sind die Belange der unteren Planungsebene bei der Erstellung des übergeordneten Planwerks zu berücksichtigen. Dafür hat sich die jeweilig untere Planungsebene an die Vorgaben der übergeordneten Planung zu halten. So sind nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

#### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 ist die Gemeinde Gottesgabe der Raumkategorie Ländliche Räume zugeordnet. Diese sollen u. a. so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden. Dies beinhaltet unter anderem die Sicherung der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung sowie den Erhalt typischer Siedlungsstrukturen, des kulturellen Erbes und der landschaftlichen Vielfalt. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dieser Maßgabe.

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Gemäß RREP WM, 2011, ist die Gemeinde Gottesgabe mit ihren Ortsteilen als strukturschwacher ländlicher Raum eingestuft, in dem auf die Stabilisierung und Entwicklung vorhandener Wirtschaftsstrukturen hinzuwirken ist. Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen ist hier aber in der Regel am Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen auszurichten.

Die Gemeinde liegt des Weiteren in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Die Belange der Landwirtschaft genießen hier gegenüber konkurrierenden Raumnutzungen ein besonderes Gewicht, um den Erhalt und die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe als bedeutende Erwerbsquelle im Ländlichen Raum zu gewährleisten.

### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gottesgabe verfügt seit 1995 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 01.02.2003 wirksam. Die 2. Änderung befindet sich im Bauleitplanverfahren. Die 2 Änderungen betreffen das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 jedoch nicht. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 als Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit verstößt der Bebauungsplan gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gottesgabe

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB können im Flächennutzungsplan Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden. In dem Bebauungsplan Nr. 4 werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet, ein Allgemeines Wohngebiet und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

Daraus ergibt sich in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Das Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes i.d.F. der 2. Änderung und somit ist keine Änderung notwendig. Die östliche Spitze der Wohnbaufläche südlich der Groß Welziner Straße wird im Bebauungsplan Nr. 4 im Gegensatz zu dem westlich danebenliegenden eingeschränkten Gewerbegebiet nicht überplant. Eine Nutzung als Wohnbaufläche ist daher aber nicht mehr gegeben und daher wird diese Fläche in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ geht in dem Flächennutzungsplan in dem eingeschränkten Gewerbegebiet auf, da in diesem gemäß § 5 BauGB die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung dargestellt werden.

Die Darstellung in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Änderungsfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan Nr. 4 kann damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da er sich in die Planungskonzeption des vorbereitenden Bauleitplans einfügt und diese konkretisiert.

An der Grundkonzeption des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wird festgehalten. Die Schaffung der gewerblichen Baufläche ist auf den Bestandsschutz und die Sicherung dieses

Gewerbstandortes ausgerichtet. Eine weiterführende Entwicklung dieses Standorts ist durch die umliegenden Nutzungen (Wohnen und Landwirtschaft) sehr begrenzt und wird von der Gemeinde nicht angestrebt.

#### **4.3 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende öffentliche Groß Welziner Straße (Kreisstraße 29), die direkt an der Plangebietsgrenze verläuft.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

In der Groß Welziner Straße befinden sich auch sämtliche Medien der Ver- und Entsorgung dieses Gebietes. Die technische Erschließung ist somit gewährleistet.

##### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Radegast. Das Plangebiet verfügt über zwei Trinkwasseranschlüsse im Bereich des Wohngebäudes und in dem Bereich der zu errichtenden Lagerhalle.

##### Abwasser

Die Gemeinde Gottesgabe hat die Abwasserbeseitigungspflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Radegast übertragen. Die Abwasserentsorgung erfolgt in der Ortslage Gottesgabe zentral.

##### Gas/Wärme

Ein Anschluss an die zentrale Wärmeversorgung (Erdgas) ist vorhanden. Im Norden des Plangebietes befinden sich Mitteldruckgasleitungen der HanseGas GmbH.

##### Strom

Das Plangebiet wird mit Elektroenergie über die WEMAG Netz GmbH versorgt.

##### Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation erfolgt über die DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH und andere Anbieter.

##### Regenwasser

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Gebäude des Plangebietes wird über Rohrleitungen einer Versickerungsanlage im südlichen Teil des Grundstückes zugeführt. Ebenso wird das Niederschlagswasser der südlichen gepflasterten Fläche in dieser Anlage aufgefangen und versickert.

Das Niederschlagswasser der nördlichen gepflasterten Fläche wird in einer 7 m breiten Rinne aufgefangen und einer Versickerungsanlage zugeführt.

##### Löschwasser

Die Absicherung der Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 erfolgt über eine Entnahmestelle. Eine dem Grundschutz von 48 m<sup>3</sup>/h entsprechende Kapazität wird durch Entnahme aus dem Teich auf Flurstück 50, Flur 1, Gemarkung Gottesgabe, gewährleistet. Dieser Teich dient als ortsübliche Löschwasserentnahmestelle und befindet sich in ca. 240 m Entfernung zum Plangebiet.

##### Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg und die Firma Gollan.

## **5. Umweltbelange**

Es erfolgen die Umwidmung von Wohnbauflächen in eine Gewerbefläche mit etwa 0,1 ha Neuversiegelung sowie die Umwidmung von Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind besonders die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden und Grundwasser betroffen. Die Auswirkungen sind aber nicht erheblich.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde für den Bebauungsplan Nr. 4 durchgeführt. Für den Ausgleich sind im Ökokonto LRO-031 „Moorwald Krögerbrauk“ in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ 2152 KFÄ/m<sup>2</sup> über Vertrag vor Satzungsbeschluss zu sichern.

## **6. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen**

Als wesentlicher Grundsatz der Bauleitplanung gilt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt. So sollen Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Auf Bebauungsplanebene wurden zwei Emissionsquellen betrachtet. Zum einen stellt der vorhandene Metallbaubetrieb mit Werkstatt und geplanter Halle eine Lärmquelle dar und zum anderen verläuft nördlich des Plangebietes die Groß Welziner Straße (Kreisstraße 29). Beides grenzt an das im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet.

Für den Metallbaubetrieb wird in Übereinstimmung mit der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 16.08.2021 zum Bebauungsplan Nr. 4 unter Bezugnahme auf die Messergebnisse für die Bauanträge aus 2007 und 2019 und entsprechend der aktuellen Betriebsbeschreibung eingeschätzt, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten bzw. unterschritten werden.

Da ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird, ist zukünftig nur die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Nachfolgende gewerbliche Nutzungen müssen die Immissionsrichtwerte gemäß DIN 18005 einhalten.

Bzgl. des Verkehrslärms wird im Bebauungsplan ausgeführt, dass die Straße eine überörtliche Verbindungsstraße von Grambow nach Lützow mit einem Verkehrsaufkommen darstellt, das gegenüber der Wohnnutzung entlang der Straße vertretbar ist und im Rahmen des Bebauungsplanes nicht weiter betrachtet wird.

Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich die Schlussfolgerung, dass Darstellungen zum Schutz vor Immissionen auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich sind.

## **7. Hinweise**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten,

der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg darüber Mitteilung zu machen.

Gottesgabe, 14.12.2021 .....

.....  
Die Bürgermeisterin

