

BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHLAGSDORF

AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR

Schlagsdorf, im April 2021

Inhaltsverzeichnis

A Vorbemerkung

B Teil 1 - Begründung

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Aufgabe, Stand

1.2 Bestandteile des Planes

1.3 Rechtliche Grundlagen

2. Erläuterungen zu den Änderungen

2.1 Städtebaulicher Inhalt

2.2 Natur – und Landschaftsschutz, Kompensationsmaßnahmen

2.3 Immissionsschutz

2.4 Klimaschutz

2.5 Verkehrliche Erschließung

2.6 Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Löschwasserversorgung

2.7 Versorgung mit Elektroenergie, Gasversorgung und Telekommunikation

2.8. Bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

3. Kennziffern

4. Hinweise

5. Arbeitsvermerk

6. Anlage

C Teil 2 - Umweltbericht

Landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
Planungsbüro Thomas Böhm, Hauptstraße 14, 23923 Schattin, November 2020

Hinweis:

Die im Planverfahren benannten Gutachten und DIN-Vorschriften können in der Amtsverwaltung des Amtes Rehna, Bauamt, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, eingesehen werden.

A Vorbemerkung

Die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus mehreren Teilabschnitten. Im Teil 1 werden die Planungsziele und die Art der Planänderungen beschrieben und begründet. Im anschließenden Teil 2 erfolgt die Prüfung der resultierenden Auswirkungen der Planänderungen auf die Umwelt.

Die Gemeinde Schlagsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der das gesamte Gemeindegebiet, einschl. der Ortsteile, betrachtet.

Die letzte Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Jahr 2016.

Bei dieser Planung handelt es sich um die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es werden mit der Planänderung ausschließlich Flächen im Gemeindehauptort Schlagsdorf betrachtet.

B Teil 1 - Begründung

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Aufgabe

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Bereiche A und B im Gemeindehauptort Schlagsdorf.

Der Bereich A mit einer Fläche von ca. 2,24 ha befindet sich im nordöstlichen Bereich von Schlagsdorf, im Bereich des Schmiedeberges und an der Gemeindestraße nach Schlagresdorf.

Der Bereich B mit einer Fläche von ca. 0,10 ha befindet sich südlich der westlichen Verlängerung des Holzweges, südlich des B-Plangebietes Nr. 6, im westlichen Bereich von Schlagsdorf.

Bereich	Fläche m ²	bisherige Flächendarstellung lt. BauNVO	geplante Flächendarstellung lt. BauNVO	Charakter
A	22.300 (15.850) (6.450)	gemischte Baufläche §1 Abs. 1 Nr.2	Wohnbaufläche §1 Abs. 1 Nr. 1	Intensitätsminderung von vorhandenen Bauflächen Bestand Wohnen hinzutret. Wohnbaufläche aus gemischter Baufläche
B	1.000	Landwirtschaft §5 Abs. 2 Nr.9 BauGB	Wohnbaufläche §1 Abs. 1 Nr. 1	geringe Wohnbauflächen- erweiterung

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt sich die Gemeinde Schlagsdorf bzgl. des Planungsziels der Stabilisierung der Wohnbevölkerung, vor allem im Gemeindehauptort, mittels der innerörtlichen Nachverdichtung treu.

Die Umwandlung der bisherigen Gemischten Baufläche im Bereich A in eine Wohnbaufläche ist nach der endgültigen Aufgabe der ehemaligen Mühlenbetriebes nunmehr möglich und bietet die Möglichkeit der Schaffung eines Angebotes eines neuen für den Ort jedoch maßstäblichen neuen Standortes für den Eigenheimbau in Schlagsdorf.

Es wird im Bereich A ein tatsächlich hinzutretendes Angebot an Wohnbauflächen für ca. 4 Einfamilienhäuser geschaffen.

Mit der Flächendarstellung im Bereich B wird eine Wohnbaufläche für ein Einfamilienhaus neu geschaffen. Da dieser Flächenanteil direkt an Wohnbauflächen westlich des Neuen Weges anschließt und auch nach Norden durch vorhandene Wohnbebauung und Wohngebietsbauflächen (B-Plangebiet Nr. 6) abgegrenzt wird, erfolgt hier eine sinnvolle Abrundung der Wohnbauflächen am westlichen Rand von Schlagsdorf.

Alternativenprüfung

Im Vorfeld der Planaufstellung hat sich die Gemeinde Schlagsdorf intensiv mit Alternativmöglichkeiten zur Erweiterung des Wohnbauflächenangebotes im Gemeindegebiet insgesamt in Anlehnung an den Kriterienkatalog entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB befasst.

Im Rahmen dieser Prüfung wurde festgestellt, dass insbesondere die Umwidmung bereits als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellter Flächen in Wohnbauflächen und weitere Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslagen der Gemeinde sinnvoll sind.

Ebenso wurde herausgearbeitet, dass mit der Auswahl von hinzutretenden Wohnbauflächen besonders der Gemeindehauptort Schlagsdorf, mit seiner ausgeprägten sozialen Infrastruktur (Schule, Kindertagesstätte, usw.), gestärkt werden soll.

Daher wurden die Untersuchungen auf den Gemeindehauptort beschränkt.

Durch die Lage der Gemeinde innerhalb des Biosphärenreservates Schaalsee-Elbe ist die Ausdehnung von Bauflächen in Schlagsdorf über die bereits bebauten Ränder der Ortslage Schlagsdorf hinaus nur sehr eingeschränkt möglich.

Es wurden aber auch diese Möglichkeiten, besonders entlang der regional bedeutsamen Ortsdurchfahrtsstraße geprüft. Hier ergeben sich jedoch wegen der Nähe von Biotopen und geschützten Landschaftsbestandteilen sowie den Einschränkungen, die sich aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf der Kreisstraße ergeben, keine Erweiterungsmöglichkeiten.

In diese Voruntersuchungen zur Standortwahl wurden auch die Aspekte der zeitnahen Bereitstellungsmöglichkeit für die Errichtung von neuen Wohngebäuden und die Akzeptanz der ausgewählten Standorte in der ansässigen Wohnbevölkerung einbezogen.

Die getroffene Standortwahl für die Wohnbauflächenerweiterung sichert, dass gesunde Lebensbedingungen entstehen werden, die Vorzüge der Lage der Wohnbauflächen im attraktiven Landschaftsraum genutzt werden können und vorhandene stadttechnische Erschließungssysteme effektiv genutzt werden können.

Die Gemeinde Schlagsdorf mit ihren 1.166 Einwohnern (30.06.2019) ist ein Einwohnerschwerpunkt im westlichen Bereich des Amtsbereiches Rehna. Die Ausstattung des Ortes mit Elementen der sozialen Infrastruktur ist überdurchschnittlich gut (Schule, Kindertagesstätte, ..., Sportverein). Die Gemeinde Schlagsdorf, und hier besonders der Gemeindehauptort Schlagsdorf, erfreut sich daher starker Beliebtheit als Wohnstandort in der Region. Das Angebot der angrenzenden Regionen in Schleswig-Holstein, um Lübeck und Ratzeburg, mit attraktiven Arbeitsplätzen wirkt hier sehr positiv.

Die Einwohnerzahlen haben sich in der Gemeinde Schlagsdorf stetig positiv entwickelt (Angaben des Amtes Rehna vom 07.11.2019):

- 31.12.2005: 1.018 Einwohner
- 31.12.2015: 1.124 Einwohner
- 31.12.2016: 1.137 Einwohner
- 31.12.2017: 1.156 Einwohner
- 31.12.2018: 1.155 Einwohner
- 30.06.2019: 1.166 Einwohner

Aus dem statistischen Material des Amtes Rehna ist abzuheben, dass im Zeitraum 2005 bis 2014 ca. 50 Familien, vornehmlich in neuen Einfamilienhäusern in Schlagsdorf ihren Lebensmittelpunkt gefunden haben.

Bereits 2005 bis 2014 wurden 40 neue Einfamilienhäuser in der Gemeinde Schlagsdorf errichtet. Dieser positive Trend hat sich in den vergangenen Jahren fortgesetzt.

Das Wohnbauflächenangebot bis 2020 - 2022 wird durch die entstandenen Wohnbauflächen in den Bereichen der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 7 noch vorrangig bedient werden können (B-Plangebiet Nr. 7 - vollständig verkaufte Baugrundstücke, B-Plangebiet Nr. 6 mit zahlreichen Vorverträgen).

Der Nachfragedruck der Ansiedlung von neuen Einwohnern im Bausegment des Einfamilienhausbaus bleibt der Gemeinde Schlagsdorf aber wegen der oben benannten Standortvorteile jedoch erhalten.

Die Gemeinde muss und will entsprechend der räumlichen Möglichkeiten, vor allem im Innenbereich der Gemeinde, das stark nachgefragte Wohnbauflächenangebot schaffen.

Mit der vollständigen Aufgabe der gewerblichen Produktion am ehemaligen Mühlenstandort wird es der Gemeinde nunmehr möglich werden, diesen Bereich A für den Eigenheimbau weiter zu entwickeln.

Vorangegangene diesbezügliche Bestrebungen zur baulichen Entwicklung für den Eigenheimbau in diesem nordöstlichen Teil von Schlagsdorf mussten wegen der ehemaligen gewerblichen Mühlennutzung aufgegeben werden.

Die Gemeinde Schlagsdorf passt ihre städtebauliche Entwicklungsplanung an die erkennbaren Entwicklungstendenzen und Entwicklungsmöglichkeiten an und präzisiert damit die vorangegangene Flächennutzungsplanung.

Die Planänderung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Das Plangebiet liegt im Gemeindehauptort Schlagsdorf. Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage unter Nutzung vorhandener Umnutzungs- und Nachverdichtungspotentiale zu konzentrieren.

Im Plangebiet sollen bisher bereits bebaute Bau- und Grünflächen umgewidmet werden sowie kleinere, bereits an Wohnbauflächen angrenzende Grün- und Flächen für die Landwirtschaft, als Wohnbauflächen im Innenbereich entwickelt werden.

Diese Umnutzung trägt jenem Programmsatz Rechnung.

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung wird ein Wohnungsangebot für den Eigenheimbau für ca. 5 Einfamilienhäuser geschaffen werden. Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wird der notwendige bauleitplanerische Vorlauf für eine tatsächliche Wohnnutzung ab dem Jahr 2022 geschaffen werden können. Die Flächennutzungsplanänderung zielt damit vor allem auf eine Realisierung von 2022 bis 2030.

Gerade der Flächennutzungsplan einer Gemeinde muss diesen Planungshorizont bedienen. Der mögliche Zuwachs an Einfamilienhausbebauung von 1 - 2 Einfamilienhäusern im Jahr ist für das Ortsbild und die Bebauungsstruktur von Schlagsdorf verträglich.

1.2 Bestandteile des Planes

Bestandteile der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schlagsdorf sind die beigefügten Planausschnitte, Planzeichnungen im Maßstab 1: 10.000 für die rechtswirksame Fassung, einschl. der Darstellung erfolgter Änderungen, und die geplante Fassung der 4. Änderung, und diese zugehörige Begründung mit dem Umweltbericht.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schlagsdorf bilden:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467).

Die Gesetze und Verordnungen gelten in ihrer letztgültigen Fassung.

2. Erläuterungen zu den Änderungen

2.1 Städtebaulicher Planinhalt

Die Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung der in Rede stehenden Flächen für eine künftige Nutzung als Eigenheimbaufläche im Innenbereich der Ortslage Schlagsdorf.

Die Gemeinde Schlagsdorf setzt den Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll durch die Wohnbauflächenentwicklung von bereits als Bauflächen dargestellten Flächen (Umnutzung von Mischgebietsflächen in Wohnbauflächen, Bereich A) und mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen (in sehr beschränktem Umfang im unbebauten Innenbereich bzw. direkt angrenzend an bereits bebaute Bereiche, Bereich B) um.

In der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt werden, dass der Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß beschränkt werden wird.

In diesem Zusammenhang wird auch Programmsatz 4.5 (2) Z des Landesentwicklungsprogrammes M-V (LEP M-V) zu beachten, wonach landwirtschaftlich genutzte Flächen ab einer Wertzahl von > 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden dürfen. Dieses Ziel betrifft Flächen, die größer als 5 ha sind, und soll der Erhaltung qualitativ hochwertiger Böden für die landwirtschaftliche Nutzung dienen.

Die in die Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogenen Flächen haben jeweils eine Größe von deutlich unter 5,0 ha. Zudem handelt es sich bei dem Bereich A um eine Umwandlung einer bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellten Fläche.

Die Planaufstellung steht dem Programmsatz 4.5 (2) Z des Landesentwicklungsprogrammes M-V (LEP M-V) nicht entgegen.

Bereich A:

Die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesene Fläche wird nach Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung in diesem Bereich (Mühlenbetrieb) vollständig in eine Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO umgewidmet.

Flächenmäßige Betrachtung der Änderung im Flächennutzungsplan:

Bereich A			
bisher:	Gemischte Baufläche		- 22.300 m ²
künftig:	Wohnbaufläche		+ 22.300 m ²
	davon bereits mit Wohnnutzung	15.850 m ²	
	Flächenpotential für hinzutretende Bebauung	6.450 m ²	

Die Flächenumwidmung ermöglicht eine standortgerechte Entwicklung dieses Bereiches in der Ortslage von Schlagsdorf.

Angrenzende Nutzungen werden durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt.

Im Bereich des ehemaligen Gewerbestandortes (Mühlenbetrieb) ist es nicht ausgeschlossen, dass es in diesem Bereich zu einem Umgang mit Schadstoffen, wozu auch Asbestbaustoffe und Metalle gehören können, gekommen sein könnte. Im Rahmen der weiteren bauleitplanerischen Vorbereitung des Standortes sind repräsentative Bodenuntersuchungen (Anhang 1 und 2 der BBodSchV) erforderlich.

An der nördlichen und östlichen Grenze des Bereiches A befinden sich zwei nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützte Biotope (naturnahe Feldhecke, 0403-432B50780, 0403-432B5065). Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung eines geschützten Biotopes führen können, unzulässig. Es ist durch die weiterführende Planung sicherzustellen, dass die o. g. Verbote des § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V nicht eintreten.

Beim Abriss und bei der Sanierung von Gebäuden ist der Artenschutz zu berücksichtigen. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Besonders gebäudebewohnende Tierarten (europäische Vogelarten und Fledermäuse) können von Sanierungs- und Abrissarbeiten betroffen sein. Es ist durch die weiterführende Planung sicherzustellen, dass die o. g. Verbote des § 44 Abs. 1 NatSchAG M-V nicht eintreten.

Bereich B:

Die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) ausgewiesene Fläche im Bereich B (ca. 1.000 m²) wird künftig als Wohnbauflächen dargestellt.

Die nördlich im Gebiet vorhandene Bepflanzung ist dabei größtmöglich zu erhalten.

Flächenmäßige Betrachtung der Änderung im Flächennutzungsplan:

Bereich B		
bisher:	Fläche für die Landwirtschaft	- 1.000 m ²
künftig:	Wohnbaufläche	+ 1.000 m ²

Mit der Planänderung wird eine angrenzend an bebaute / bebaubare Bereiche eine geringfügige Flächenerweiterung für die Wohnnutzung in sehr geringem Umfang ermöglicht. Angrenzende Nutzungen werden durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt.

2.2 Natur – und Landschaftsschutz, Kompensationsmaßnahmen

Durch geeignete Festsetzungen in ggf. notwendigen anschließenden verbindlichen Bauleitplanverfahren bzw. den notwendigen Baugenehmigungen ist zu sichern, dass die Natur und Landschaft in den Planungsbereichen so wenig wie möglich durch die neuen Nutzungen beeinträchtigt wird.

In die ggf. notwendige Ermittlung der Kompensationsbedarfe ist unbedingt die Wertigkeit der zum Teil angrenzenden Heckenbereiche (Bereiche A und B) zu berücksichtigen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung / Baugenehmigungsverfahren ist auf den Funktions- und Werteverlust der Hecken, die zusätzliche Versiegelung und auch die damit verbundenen Artenschutzbelange weiterführend und umfassend einzugehen. Die Wertminderung/Wertverluste sind ggf. zu bilanzieren und die Artenschutzbelange weiterführend zu betrachten.

Der konkrete Kompensationsbedarf ist in der verbindlichen Bauleitplanung / Bauantragsverfahren, unter Berücksichtigung der Entsiegelung in Teilbereichen (z.B. ehemalige Mühlenanlage) zu ermitteln und darzustellen.

Kompensation notwendig ? / neue Ausgleichsflächen notw.?		
Ausweisung neuer Wohnbauflächen	zum Teil ja	/ zum Teil ja

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange der planrelevanten Vorhaben auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt mit dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung).

2.3 Immissionsschutz

Die umgewidmeten / neu ausgewiesenen Wohnbauflächen schließen an bereits bebaute Bereiche innerhalb der Ortslage von Schlagsdorf an.

Durch den vorhandenen Abstand von ca. 130 m bis 200 m zu der für den Immissionsschutz relevanten Verkehrsstraße in Schlagsdorf - Kreisstraße 07, Hauptstraße- sind keine Lärmimmissionen, die einer Wohnnutzung entgegenstehen, zu erwarten.

Die Verkehrsbelegungen der Straße nach Schlagresdorf für die Bereiche A und des Holzweges / Neuen Weges für Bereich B sind gering und erzeugen keine immissionsschutzrelevanten Emissionen für die mögliche hinzutretende Wohnbebauung.

Bestandsrelevante gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe werden durch die Umwidmung / Neudarstellung von Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt.

Es sind keine Nutzungskonflikte durch die Planänderung vorhanden.

In Vorbereitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (2016) wurden im Auftrag der Gemeinde Schlagsdorf die immissionsschutzrechtlichen Belange bzgl. des Heranrückens von ruhebedürftigen Nutzungen, hier Wohnbauflächen, an bestehende Emissionsquellen, hier Sportplatz als Sportanlage, die auch für den Vereinssport genutzt wird, untersucht (Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse, Schwerin, 30.04.2015).

Im Rahmen der Betrachtung wurden verschiedene Szenarien der Nutzung des Sportplatzes betrachtet (von Trainingsbetrieb in der Woche bis 22.00 Uhr bis zum Spielbetrieb am Wochenende mit ca. 100 Zuschauern).

Da sich die Ausgangsbedingungen zur Bewertung der Sportplatzanlage nicht geändert haben, kann diese Betrachtung aus 2015 auch für dieses Planverfahren der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.

Ergebnis der Untersuchung aus 2015 war, dass unter Berücksichtigung der Betrachtungen der 18. BImSchV für Immissionsort außerhalb von Gebäuden durch die Nutzung des Sportplatzes keine Beeinträchtigungen für die hinzutretende Wohnbaunutzungen, hier für die Bereiche A und B im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, entstehen (siehe auch Anlage 1 - Auszüge aus der Bewertung und Übersichtskarte bezogen auf diese 4. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Mit der Planänderung sind gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse für die hinzutretenden Bereiche gewährleistet.

2.4 Klimaschutz

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dieser Grundsatz ist im Rahmen des Abwägungsprozesses bezogen auf den Gegenstand der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

Maßnahme	Bewertung aus Sicht des Klimaschutzes
Umwidmung von Gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen	- keine Relevanz
Rückbau bisher gewerblich genutzter Anlagen	- positiv
Erweiterung v. Wohnbauflächen	- erhöhte Versiegelung am Standort, aber im Anschluss an besiedelte Flächen im Innenbereich zur Vermeidung von Flächenerweiterungen in den Landschaftsraum - keine Neuausweisung in gänzlich unverbauten Bereiche notwendig
Bewertung:	tendenziell positiv bis neutral

Mit dem Planvorhaben wird eine geringe Ausdehnung versiegelter Flächen erfolgen. Vorhandene Großgrünbestände und versickerungsfähige Bodenflächen gehen für die Funktion im Naturhaushalt zum Teil verloren.

Diese Entwicklung wird tendenziell aufgehoben, da davon ausgegangen werden kann, dass

- mit der Orientierung auf eine Innenentwicklung die Gefahr der Zersiedlung der Landschaft eingeschränkt wird,
- bisher versiegelte Bereiche im Bereich gewerblicher Anlagen im Mischgebiet entsiegelt werden
- hinzutretende Wohnbauflächen einen hohen Begrünungsgrad haben werden und
- die vorhandenen Systeme der technischen Infrastruktur in der Ortslage genutzt werden können.

Von den dargestellten Planänderungen gehen bei Umsetzung der entsprechenden Planungsziele keine gravierenden klimaschädigenden Wirkungen aus.

Die geplanten Maßnahmen werden bezogen auf ggf. eintretende klimatische Veränderungen (Starkwinde, Starkregenereignisse, ansteigende Wasserstände, usw.) realistisch umsetzbar sein. Die Gemeinde Schlagsdorf wird im Zuge weiterer städtebaulicher Planungen den Belangen des Klimaschutzes weiterhin besondere Beachtung widmen. Die geplanten Maßnahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes haben, wie oben dargelegt, keine gravierenden Wirkungen auf den Klimaschutz.

2.5 Verkehrliche Erschließung

Die hinzutretenden Wohnbauflächen schließen direkt an die Gemeindestraßen an:

- Bereich A Am Schmiedeberg, Straße nach Schlagresdorf
- Bereich B Holzweg.

Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Gebiete ist sicherzustellen und ggf. über eine anschließende verbindliche Bauleitplanung zu regeln.

Die Zufahrten zu den neuen Wohnbauflächen müssen unter Würdigung der vorhandenen naturräumlichen Aspekte und des vorhandenen Ausbaugrades der angrenzenden Straßen erfolgen.

Ein inneres Erschließungssystem ist u.U. im Bereich A notwendig, es wäre dann vorrangig als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden.

Die verkehrlichen Belastungen für die vorhandenen innerörtlichen Erschließungsstraßen werden durch den zusätzlich erzeugten Verkehr für die neu entstehenden Wohnbauflächen nur in einem sehr, sehr geringen Umfang entstehen. Es ist nicht befürchten, dass geltende Immissionsschutzrichtwerte bzgl. der hinzutretenden verkehrlichen Belastung überschritten werden.

Die Gemeinde strebt bei der Standortwahl an, den Standortvorteil der bereits vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur, unter Beachtung aller Aspekte der Verkehrssicherheit für die Nutzer der Straßen, auszunutzen.

Die ggf. notwendig werdende Verkehrsbeschilderung ist mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen bzw. es ist dann ein Verkehrszeichenplan ist zur Anordnung einzureichen.

Resultieren aus der hier vorgestellten Maßnahme Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, so gilt gemäß § 45 (6) StVO Folgendes: Die Unternehmer müssen – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der zuständigen Behörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Soweit zutreffend sind Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast mit einzureichen.

Die Ausbildung der Zufahrtsbereiche, z.B. auch in das Plangebiet im Bereich A bzw. zu den möglichen neuen Baugrundstücken, ist mit dem jeweiligen Baulastträger der Straßen abzustimmen.

2.6 Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Löschwasserversorgung, Niederschlagswasser

Die Aspekte der stadttechnischen Ver- und Entsorgung sind ggf. in der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu regeln.

Die Wasserversorgung der künftigen Wohnbauflächen wird durch den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen. Das Trinkwasser entspricht in vollem Umfang der Trinkwasserverordnung. Nachweise der Eigenüberwachung durch ein akkreditiertes Labor und amtlicher Kontrollen sind vorhanden.

Die Löschwasserversorgung wird, entsprechend des Löschwasserkonzeptes der Gemeinde Schlagsdorf, über Löschwasserentnahmestellen „Am Bülden“ und am Teich im Bereich des Waschpauhs sowie über einen Bohrbrunnen an der Kindertagesstätte Am Bäckerberg sichergestellt. Die Freiwillige Feuerwehr in Schlagsdorf verfügt über Hilfeleistungsfahrzeug mit 2.000 l Löschwasser.

Die Schmutzwasserentsorgung der hinzutretenden Bauflächen erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Netz. Neuanschlüsse sind ggf. herzustellen.

Grundsätzlich können zusätzliche Wohnbauflächen in den ausgewiesenen Bereichen A und B mit Trinkwasser versorgt und das dort anfallende Schmutzwasser entsorgt werden. Für die Änderungsfläche A ist die Erweiterung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband Radegast zu regeln.

Die Fläche B kann mit Anschlüssen an vorhandene Leitungen ver- und entsorgt werden.

Die normgerechte Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser von öffentlichen und privaten Flächen ist abzusichern.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Schlagsdorf.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

Die ortsnahe und schadlose Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wird wasserwirtschaftlich angestrebt.

Erschließungsplanungen sind mit den Versorgungsträgern und dem Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder der Bauantragstellung frühzeitig abzustimmen.

2.7 Versorgung mit Elektroenergie, Gasversorgung und Telekommunikation

Die Aspekte der stadttechnischen Ver- und Entsorgung sind ggf. in der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu regeln.

Die Versorgung der hinzutretenden Wohnbauflächen erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Versorgungsnetze.

Die Erschließungsplanung ist mit den Versorgungsträgern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung frühzeitig abzustimmen.

Im Geltungsbereich der Planänderung befinden sich Leitungssysteme und Hausanschlüsse der HanseGas GmbH. Der Versorger ist in eventuelle Planungen zu Baumaßnahmen frühzeitig einzubeziehen.

Im Geltungsbereich der Planänderung befinden sich Leitungssysteme und Hausanschlüsse der Deutschen Telekom Technik GmbH. Der Versorger ist in eventuelle Planungen zu Baumaßnahmen frühzeitig einzubeziehen. Dies gilt besonders für den Bereich A. Hier ist eine Klärung des Verlaufes von Telekommunikationslinien im Plangebiet / am Rande des Plangebietes frühzeitig herbeizuführen ist.

2.8. Bodenordnerische Maßnahmen

Zur Umsetzung der Zielstellung der Planung werden bodenordnerische Maßnahmen notwendig werden.

3. Kennziffern

Die Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schlagsdorf führen zu folgenden Änderungen der Flächenbilanz innerhalb des Gemeindegebietes:

Bereich A		
bisher:	Gemischte Baufläche	- 22.300 m ²
künftig:	Wohnbaufläche	+ 22.300 m ²

Bereich B		
bisher:	Fläche für die Landwirtschaft	- 1.000 m ²
künftig:	Wohnbaufläche	+ 1.000 m ²

Zusammenfassung für 4. Änderung

	entfallend (bisher)	hinzutretend	Saldo, gerundet
Wohnbaufläche	0,00 ha	2,33 ha	+ 2,33 ha
Gemischte Bauflächen	2,23 ha	0,00 ha	- 2,23 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,10 ha	0,00 ha	- 0,10 ha

4. Hinweise

4.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:

Erfordert das geplante Vorhaben nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem Denkmalschutzgesetz M-V eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung

oder Zustimmung, so schließt diese Entscheidung die Genehmigung nach § 7 Abs. 1 DSchG M-V ein. Voraussetzung ist, dass die zuständige Genehmigungsbehörde zuvor das Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zum jeweiligen Vorhaben hergestellt hat.

Da bei den Erdarbeiten jederzeit neue archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, wird folgender Hinweis gegeben.

Hinweis: Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 6.01.1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383,392), der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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 5 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.

4.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

4.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

4.4 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlerträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

4.5 Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Ausführung empfohlen.

4.6 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

4.7 Geodätische Festpunkte

In dem Änderungsbereich A befindet sich im Bereich des Kreuzungspunktes Am Schmiedeberg ein geschützter Festpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes des Landes M-V. Dieser ist bei geplanten Baumaßnahmen zu schützen und darf nicht verändert oder entfernt werden. Bei geplanten Bauarbeiten im Nahbereich dieses Festpunktes ist das Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, zu benachrichtigen.

4.8 Nutzung landwirtschaftlicher Flächen

Die von Nutzungsänderungen ggf. betroffenen Landwirte müssen rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahme unterrichtet werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für ihre landwirtschaftlichen Tätigkeiten treffen können. Versehentlich durch die geplante Maßnahme zerstörte Drainagen in landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wieder herzustellen oder in geeigneter Weise umzuverlegen. Der betroffene Eigentümer versehentlich zerstörter Drainagen ist unverzüglich zu benachrichtigen.

4.9 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

4.10 Geräusche und Gerüche

Es ist darauf zu achten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche oder Gerüche entstehen, welche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen.

4.11 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Die vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg genehmigte bzw. dort angezeigte Anlage „Jens Langbehn, Anlage zur Erzeugung von Kompost / Behandlung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle“ befindet sich südwestlich des Ortsteils Schlagresdorf der Gemeinde Schlagsdorf, in einem Abstand

- zum Änderungsbereich A von ca. 1.200 m,
- zum Änderungsbereich B von ca. 1.600 m.

Es ist davon auszugehen, dass der Einwirkungsbereich der Anlage „Jens Langbehn, Anlage zur Erzeugung von Kompost / Behandlung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle“ den Standort der Änderungsbereiche A und B in der Ortslage Schlagsdorf wegen des überaus großen Abstandes nicht erreicht.

Dieser Betrieb wird durch die geänderten Nutzungen in den Bereichen A und B nicht beeinträchtigt.

4.12 Hinweise der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg

4.12.1 Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Radegast. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

4.12.2 Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden.

Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Radegast übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

4.12.3 Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Schlagsdorf.

Für die Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers ist der Grundstückseigentümer gemäß § 5 der Versickerungssatzung der Gemeinde Schlagsdorf (NSchlWS vom 23.08.1999) pflichtig. Das unbelastete Niederschlagswasser ist über eine Versickerungsanlage erlaubnisfrei zu versickern. Die Sickerleistung ist mit einem Gutachten nachzuweisen. Die Bemessung der Versickerungsanlage (Rigole, Schacht usw.) ist entsprechend dem DWA-Arbeitsblatt 138 vorzunehmen. Ausnahmen von der Versickerungspflicht können nach § 4 der Satzung von der Gemeinde Schlagsdorf insbesondere bei bestehender öffentlicher Niederschlagsentwässerungsanlage erteilt werden.

Bei der öffentlichen Erschließung durch die Gemeinde bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (oberirdisch oder Grundwasser) darstellt. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien. Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Die Einleitung muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar sein. Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, die Gemeinde als Antragsteller auf.

4.12.4 Gewässerschutz:

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen

WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
LWaG	Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVObI. M-V S.669), Änderung: §§ 106, 107 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
AwSV	Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)

5. Arbeitsvermerk

Die Planung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus Mitteln der Gemeinde Schlagsdorf finanziert, die in der gemeindlichen Haushaltsplanung eingestellt sind.

Die zukünftige Planumsetzung wird erst erfolgen können, wenn die Finanzierung durch die Gemeinde und/oder potentielle Erschließungsträger gesichert ist.

Die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 25.11.2020 gebilligt.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Bürger, Dipl.-Ing. Wolfgang Bürger

Mozartstraße 17, 19053 Schwerin

Tel.: 0385 / 79 99 50, Fax: 0385 / 79 99 51

E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

erarbeitet.

Der Umweltbericht wurde durch das Planungsbüro Thomas Böhm, Hauptstraße 14, 23923 Schattin, erarbeitet.

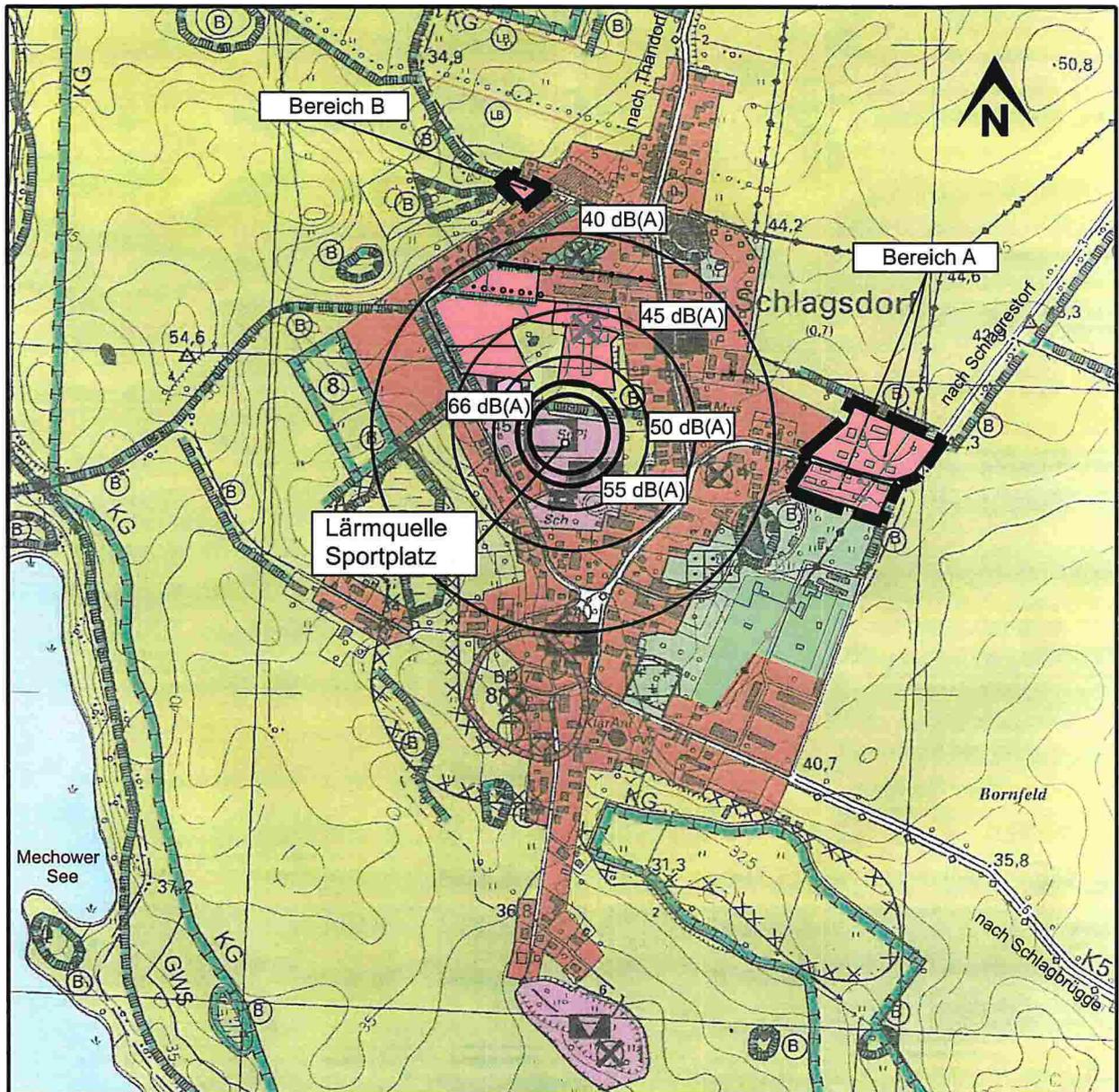

Ingo Melchin
- Bürgermeister



6. Anlage

Anlage 1 Auszug der Immissionsprognose - Lärm, Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Am Störtal 1, 19063 Schwerin, 30.04.2015, und Übersichtsplan (Hüllkurve, bezogen auf die Änderungsbereiche aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Anlage 1, Immissionsschutz



Auszug aus dem Entwurf der 4. Änderung, August 2020

0 100 200 300 400 500 m

Quelle der Immissionsbewertung : Ingenieurbüro P. Hasse, Am Störtal1, 19063 Schwerin
vom 30.04.2015, bzgl. Lärmquelle Sportplatz aus
der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 2016

Übersichtsplan bzgl. der Relevanz auf Änderungsbereiche
der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes