

B E G R Ü N D U N G

nach § 5 Abs. 5 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom
03.11.2017 (BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Gemeinde Gelbensande Landkreis Rostock



über die

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gelbensande

Vorentwurf
Waren (Müritz), den 24.04.2023

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbH
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10


ign+ architekten
ingenieure

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans	3
1.1.	Lage	3
1.2.	Planungsanlass	3
1.3.	Gesetzliche Grundlagen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	4
1.3.1.	Rechtsgrundlagen.....	4
1.3.2.	Flächennutzungsplanung	4
1.3.3.	Ziele der Raumordnung	5
1.4.	Bestandssituation	6
1.5.	Ziele und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans.....	8
1.6.	Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung.....	10
1.6.1.	Erweiterung der Bauplätze für Ein- und Mehrfamilienhäuser	10
1.6.2.	Erschließung.....	10
1.6.3.	Ver- und Entsorgung.....	10
1.6.4.	Brandschutz.....	11
1.6.5.	Denkmalschutz	11
1.6.6.	Altlasten/ Kampfmittel	11
1.6.7.	Immissionen	12
1.6.8.	Klimaschutz/ Klimaanpassung	12
1.6.9.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	13

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans

1.1. Lage

Das Plangebiet schließt sich südlich an die Bebauung des Ortsteils Willershagen an. Der Zugang erfolgt über den Behnkenhäger Weg von Osten. Nördlich fließt der Wallbach entlang der Grenze des Geltungsbereichs, im Süden und Westen geht das Plangebiet in die freie Landschaft mit Wiesen und Äckern über. Der Osten ist von Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Gärten geprägt.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 45/15 sowie Teile der Flurstücke 35/1 und 38/12 der Gemarkung Willershagen Flur 2 und hat eine Größe von ca. 3,3 ha.



Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: [GeoPortal.MV](#), 04.10.2022); bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

1.2. Planungsanlass

Das Areal der landwirtschaftlich *nicht* genutzten Fläche soll einer Nutzungsänderung unterzogen werden. Auf der Fläche soll ein Mischgebiet für ein Wohnhaus und eine gewerblich genutzte Halle entstehen. Zudem ist eine Photovoltaikfreiflächenanlage nebst einer Grünfläche geplant. Dafür muss der zu Grunde liegende Flächennutzungsplan geändert werden, da dieser in der aktuell gültigen Fassung auf dem Planungsgebiet Flächen für die Landwirtschaft sowie eine schmale Wohnbaufläche darstellt.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes dient als planungsrechtliche Grundlage zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 *Misch- und Sondergebiet am Wallbach* OT Willershagen der Gemeinde Gelbensande.

Sie soll dem Vorhaben des Antragstellers eine planungsrechtliche Grundlage schaffen und für eine städtebaulich verträgliche Entwicklung in Willershagen sorgen. Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. (§ 5 BauGB)

1.3. Gesetzliche Grundlagen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.3.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Jan 2023 BGBl. I Nr. 6
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1.3.2. Flächennutzungsplanung

Das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.10.1990 eingeleitet. Nach einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in den Jahren 1990 – 2005 inklusive mehrerer Anpassungen, wurde der Plan am 12.07.2006 wirksam.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung ist der Flächennutzungsplan in der Fassung seiner 1. Änderung mit Ablauf des 29.08.2012 wirksam geworden.

Gegenstand der 1. Änderung waren die Darstellungen mehrerer Bereiche als Baufläche, für die keine zentrale Abwasserversorgung vorgesehen ist, die Änderung von Flächen für den Gemeinbedarf in Wohnbauflächen, die Änderung eines Sondergebietes für Ferienhäuser und eines Teils von W2 in eine Fläche für die Landwirtschaft, die Änderung der Umgrenzung eines Bodendenkmals, die Ergänzung einzelner Wohnbauflächen sowie die Änderung eines Teils von W9 in eine Fläche für die Landwirtschaft.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung ist der Flächennutzungsplan in der Fassung seiner 2. Ergänzung mit Ablauf des 02.08.2018 wirksam geworden.

Gegenstand der 2. Ergänzung waren die Darstellung einer zuvor undefinierten Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet sowie als Waldfläche.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung ist der Flächennutzungsplan in der Fassung seiner 3. Änderung mit Ablauf des 29.11.2018 wirksam geworden.

Gegenstand der 3. Änderung war die Darstellung einer Waldfläche als Sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik.

1.3.3. Ziele der Raumordnung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV 2016)

Willershagen ist im Landesraumentwicklungsprogramm dem ländlichen Raum zugewiesen. Es befindet sich am östlichen Rande des Stadt-Umland-Raums von Rostock und zählt zum Vorbehaltsgebiet Tourismus. In unmittelbarer Nähe verlaufen ein überregionales Straßennetz sowie ein internationales Eisenbahnnetz. Nördlich des Plangebiets besteht ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.

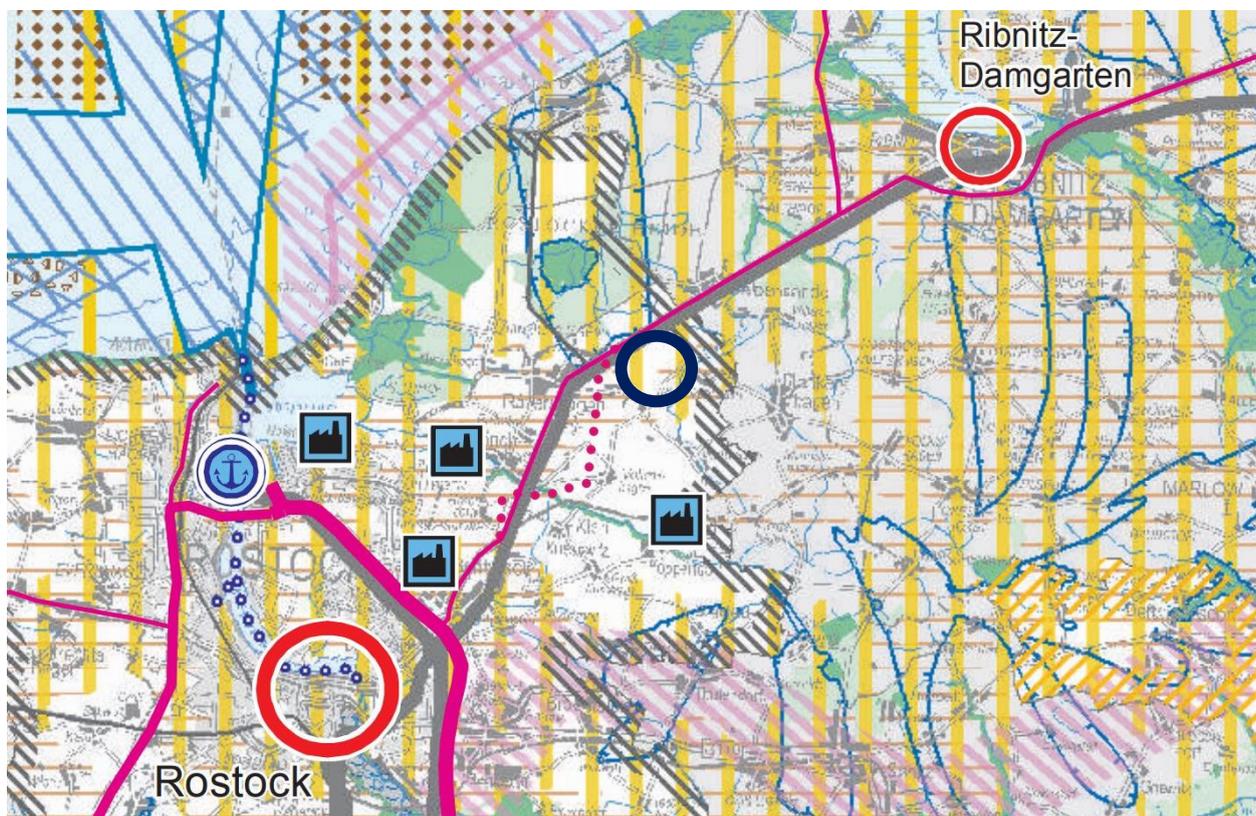


Abb. 2: Auszug aus der Karte des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (dunkelblauer Kreis Mitte), bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Willershagen befindet sich am östlichen Rande des RREP MM/R im Tourismusentwicklungsraum innerhalb des Stadt-Umland-Raums. In nächster Nähe zum Planungsgebiet verlaufen ein überregionales Straßennetz und ein großräumiges Schienennetz. Durch Willershagen führt ein bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz.

Weiterhin gibt es ein schmales Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung südwestlich der Ortslage, nordöstlich liegt ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

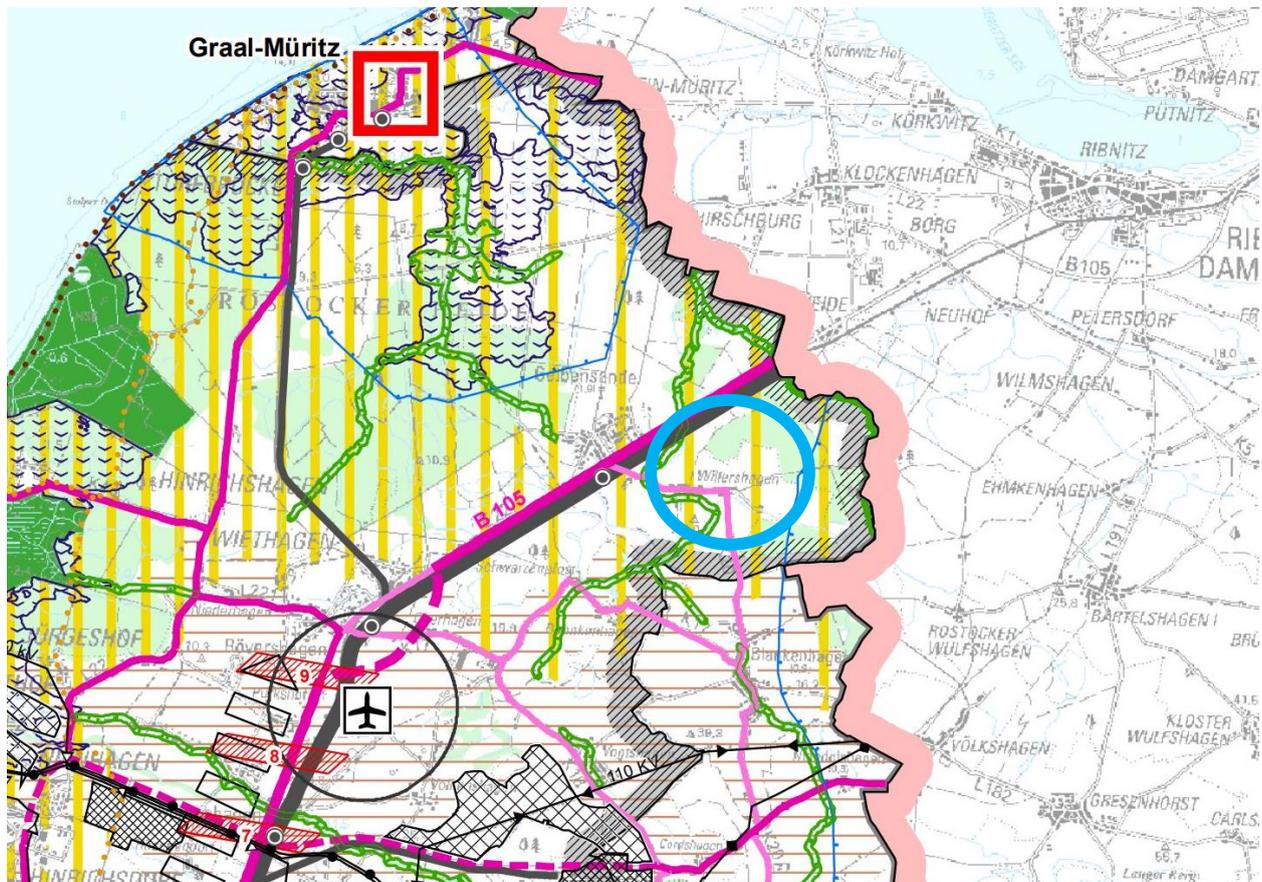


Abb. 3: Auszug aus der Karte des Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (hellblauer Kreis), bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

1.4. Bestandssituation

Der Flächennutzungsplan stellt im betreffenden Gebiet eine schmale Wohnbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft dar. Für die Wohnbaufläche ist keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Entlang des Behnkenhäger Weges verläuft eine Hochdruckgasleitung.

Die Fläche ist derzeit durch die ältere Erschließung einer nicht mehr vorhandenen Stallanlage teilversiegelt. Die restliche Fläche ist Wiese, die regelmäßig gemäht wird. Nördlich des Plangebiets verläuft der Wallbach in Ost-West-Richtung.

Das Änderungsgebiet wird weder landwirtschaftlich noch als Wohnbaufläche genutzt.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gelbensande mit markiertem Änderungsbereich; bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

1.5. Ziele und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Folgender Inhalt ist Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung:



Abb. 5: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans
(Quelle: ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB)

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft und die Wohnbaufläche werden als Mischgebiet und als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dargestellt. Dies entspricht der geplanten Nutzung mit einem Wohngebäude und einer gewerblich nutzbaren Halle sowie einer Photovoltaikfreiflächenanlage. Im Süden erfolgt die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Durch die Nutzungsänderung der Planfläche erfolgt die Reaktivierung einer Brachfläche am südlichen Ortsrand.



Abb. 6: Luftbild mit markiertem Änderungsbereich
(Quelle: GeoPortal.MV vom 08.11.2021) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Neue Nutzungsart	Größe der Fläche in m ²	Bisherige Nutzungsart
Mischgebiet	18.978	Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche
Sonderbaufläche Zweckbestimmung: Photovoltaik	6.136	Fläche für die Landwirtschaft
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7.424	Fläche für die Landwirtschaft

Flächenbilanz

Mischgebiet <i>neu</i>	1,9 ha
Sonderbaufläche (Zw.b.: Photovoltaik) <i>neu</i>	0,6 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft <i>neu</i>	0,7 ha
<hr/>	
Umfang der FNP-Änderungen	3,3 ha

1.6. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

1.6.1. Erweiterung der Bauplätze für Ein- und Mehrfamilienhäuser

Der Gemeinde Gelbensande wird durch die Flächennutzungsplanänderung ein minimales Wachstum ermöglicht. Zudem wird eine Brachfläche reaktiviert, die lokale Wirtschaft gefördert und der Ausbau erneuerbarer Energien vorangetrieben.

Die Gemeinde kann dadurch ihre Funktion als ländlicher Wohnort stärken.

1.6.2. Erschließung

Das Plangebiet wird über den Behnkenhäger Weg von Osten erschlossen. Die innere Erschließung muss entsprechend dem Vorhaben noch ausgebaut werden.

Im Nachbarort Gelbensande befindet sich in 1,5 km Entfernung ein Bahnhof. Das Plangebiet ist durch die ca. 170 m entfernte Bushaltestelle an der Dorfstraße an den ÖPNV angebunden.

1.6.3. Ver- und Entsorgung

Elektrische Energie

Willershagen wird von der E.ON Edis AG versorgt. Die Grundstücke werden an das vorhandene Netz angeschlossen.

Trinkwasser und Schmutzwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz und wird über den Warnow-Wasser- und Abwasserverband sowie die Nordwasser GmbH gewährleistet.

Das Plangebiet (sowie die umgebende Ortslage) sind nicht an eine zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung hat somit über eine Kleinkläranlage zu erfolgen. Diese ist nach Vorgabe des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes auf dem Grundstück in das geplante Vorhaben miteinzuplanen und umzusetzen.

Niederschlagswasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird zur Förderung der Grundwasserneubildung breitflächig auf den Grundstücken versickert, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen und die technischen Voraussetzungen gegeben sind. Auf Grund der geringen geplanten Versiegelung lässt sich die Versickerung vor Ort gut umsetzen. Eine Einleitung in den Wallbach ist nicht vorgesehen.

Telekommunikation

Das Gebiet kann an das bestehende Netz von Telekommunikationslinien angeschlossen werden.

Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall des Gebietes wird entsprechend der Satzung des Landkreises Rostock getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

1.6.4. Brandschutz

Die Gemeinde Gelbensande verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr.

1.6.5. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.6.6. Altlasten/ Kampfmittel

Altlasten sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock anzuzeigen.

Die Vorschriften des BBodSchG mit der BBodSchV, sowie die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M 20 (LAGA) sind einzuhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt oder Bodenaushub ist durch zugelassene Unternehmen der Umschlagstation Freidorf oder der Deponie Rosenow zuzuführen. Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Rostock und dem StALU Mittleres Mecklenburg zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen.

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

1.6.7. Immissionen

Durch die Errichtung und den Rückbau von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt. Durch die zukünftige Nutzung mit Wohnen und Gewerbe sind keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Immissionen auf dem Grundstück oder durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten. Auch die Halle wird keine zusätzlichen Beeinträchtigungen verursachen. Je nach Ausrichtung der Photovoltaikanlagen kann es zu Blendimmissionen kommen.

1.6.8. Klimaschutz/ Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Das Plangebiet liegt am Rand von Willershagen und ist von einzelnen Bauten sowie Äckern umgeben, das Plangebiet selbst ist teilversiegelt. Durch die geringe Größe des Plangebietes ist es für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Durch die Errichtung von Baukörpern wird sich das örtliche Kleinklima minimal verändern. Dennoch sind die Auswirkungen des Vorhabens sehr gering. Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen wird nach Möglichkeit breitflächig auf dem Grundstück versickert. Hierdurch wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage trägt zu einer CO₂-neutralen Energieerzeugung bei.

Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

1.6.9. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Naturschutzgebiete

Es sind keine Gebiete betroffen.

Nationalparke

Es sind keine Gebiete betroffen.

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet stellt eine Exklave innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Rostocker Heide und Wallbach dar. Der südliche Teil der Fläche (Grünfläche) liegt innerhalb des Schutzgebietes, die restliche Fläche schließt in etwa an der Schutzgebietsgrenze ab. Es ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

Biosphärenreservate

Es sind keine Gebiete betroffen.

Naturparke

Es sind keine Gebiete betroffen.

Naturdenkmale

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Bereich der Änderungen des Flächennutzungsplans.

Europäisches Netzwerk Natura 2000

Es sind keine Natura 2000 Gebiete betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotop und Geotope

Nach den Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie bezüglich der gesetzlich geschützten Biotop und Geotope im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte liegen folgende gesetzlich geschützten Biotop im Umkreis bis zu 300 m:

DBR05060 Bach; verbuscht; Weide

Das Biotop verläuft unmittelbar an der nördlichen Grenze des Plangebiets. Ein Abstand zur Bebauung wird eingehalten und es ist keine Einleitung von Wasser vorgesehen, sodass sich die Auswirkungen geringhalten.

DBR05053 Baumgruppe

Das Biotop befindet sich nordwestlich in größerer Entfernung. Durch den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

DBR05059 permanentes Kleingewässer; Hochstaudenflur

Das Biotop befindet sich östlich des Plangebiets. Durch die dazwischenliegende Bebauung mit puffernder Wirkung ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

DBR05050 permanentes Kleingewässer

Das Biotop liegt südlich des Plangebiets innerhalb einer Ackerfläche. Durch die Grünfläche im Süden des Bebauungsplans sowie den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

DBR05051 permanentes Kleingewässer

Das Biotop liegt südlich des Plangebiets innerhalb einer Ackerfläche. Durch die Grünfläche im Süden des Bebauungsplans sowie den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

DBR05049 permanentes Kleingewässer; Gehölz; beschattet

Das Biotop liegt südlich des Plangebiets innerhalb einer Ackerfläche. Durch die Grünfläche im Süden des Bebauungsplans sowie den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

DBR05048 temporäres Kleingewässer; Gehölz

Das Biotop liegt westlich des Plangebiets innerhalb einer Ackerfläche. Durch den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans und der näheren Umgebung vorhanden.

Küsten- und Gewässerschutz*Küsten- und Gewässerschutzstreifen*

Die Bereiche der Änderung des Flächennutzungsplans liegen außerhalb eines Gewässerschutzstreifens.

Trinkwasserschutz

Die Bereiche der Änderung des Flächennutzungsplans liegen außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Schutz der Alleen, des Waldes und gesetzlich geschützter Bäume

Es sind keine gesetzlich geschützten Bäume betroffen.

Geschützte Arten

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 *Misch- und Sondergebiet am Wallbach* OT Willershagen wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs liegt dieser noch nicht vor.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.

Gelbensande,

Bürgermeister Labitzke