

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

im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
Mischgebiet am Wallbach OT Willershagen

Entwurf
Waren (Müritz), den 09.08.2024

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
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	7
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.....	11
1.6.4.	Brandschutz.....	12
1.6.5.	Denkmalschutz	12
1.6.6.	Altlasten/ Kampfmittel	12
1.6.7.	Immissionen	14
1.6.8.	Klimaschutz/ Klimaanpassung	14
1.6.9.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	15
2.	Umweltbericht.....	17

Anlage 1 Umweltbericht

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 zum Teil das Flurstück 45/15 der Gemarkung Willershagen Flur 2 und hat eine Größe von ca. 2,06 ha.

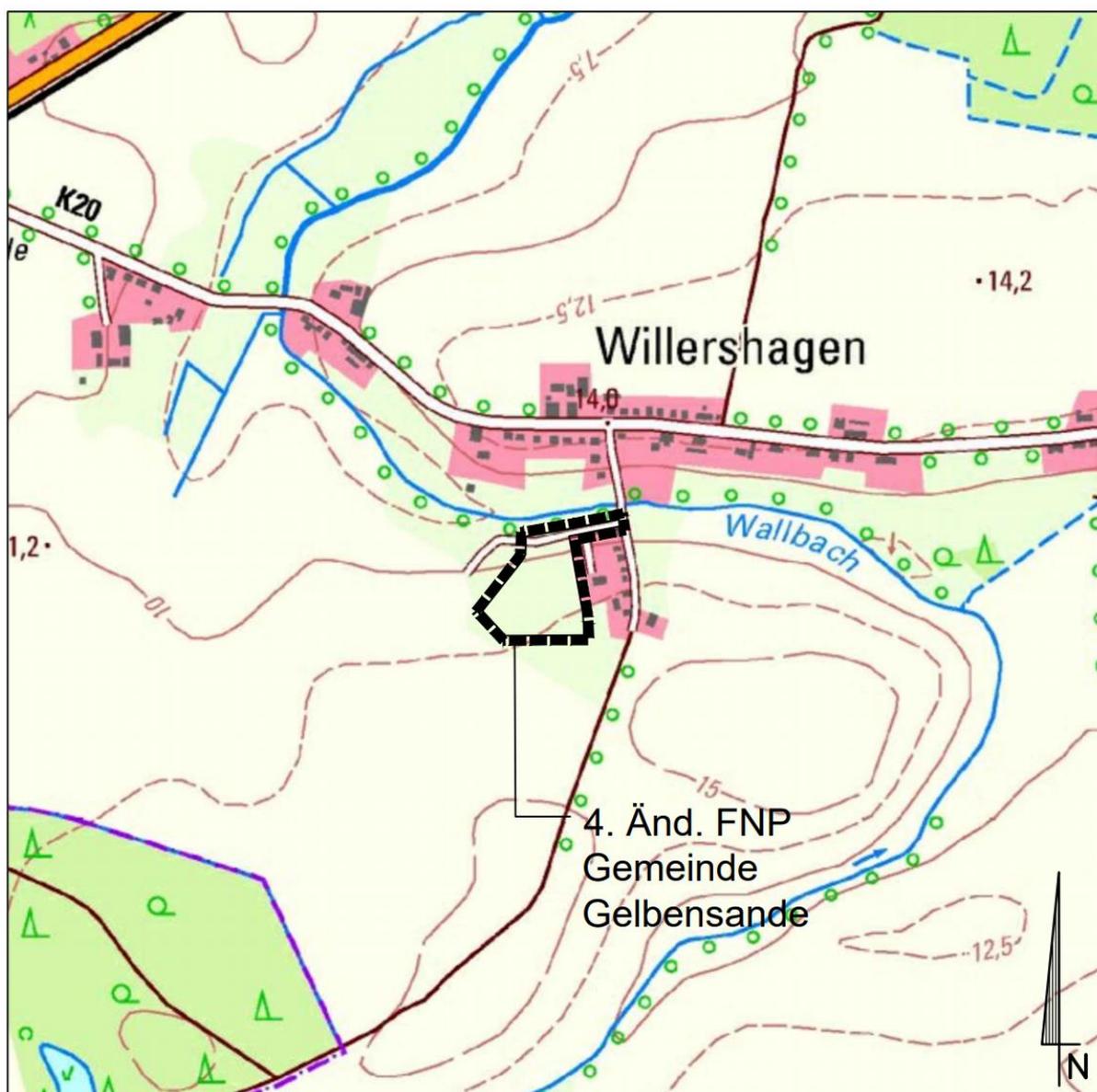


Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: GeoPortal.MV, 04.10.2022); bearbeitet ign PartG-mbB

1.2. Planungsanlass

Der Vorhabenträger möchte auf dem Grundstück des ehemaligen Bullenstallgeländes Willershagen ein Wohnhaus und die Betriebsstätte seines Solarbetriebs errichten. 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 *Mischgebiet 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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.

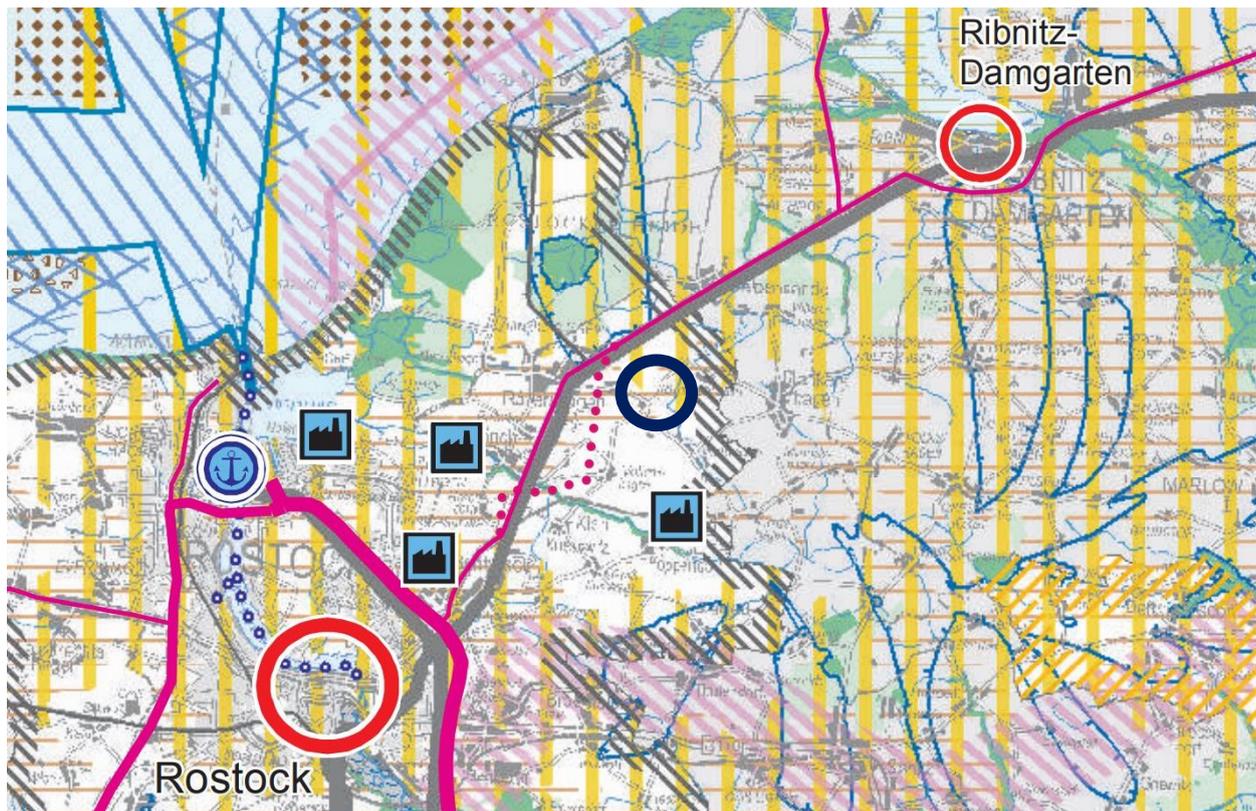


Abb. 2: Auszug aus der Karte des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (dunkelblauer Kreis Mitte), bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

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.

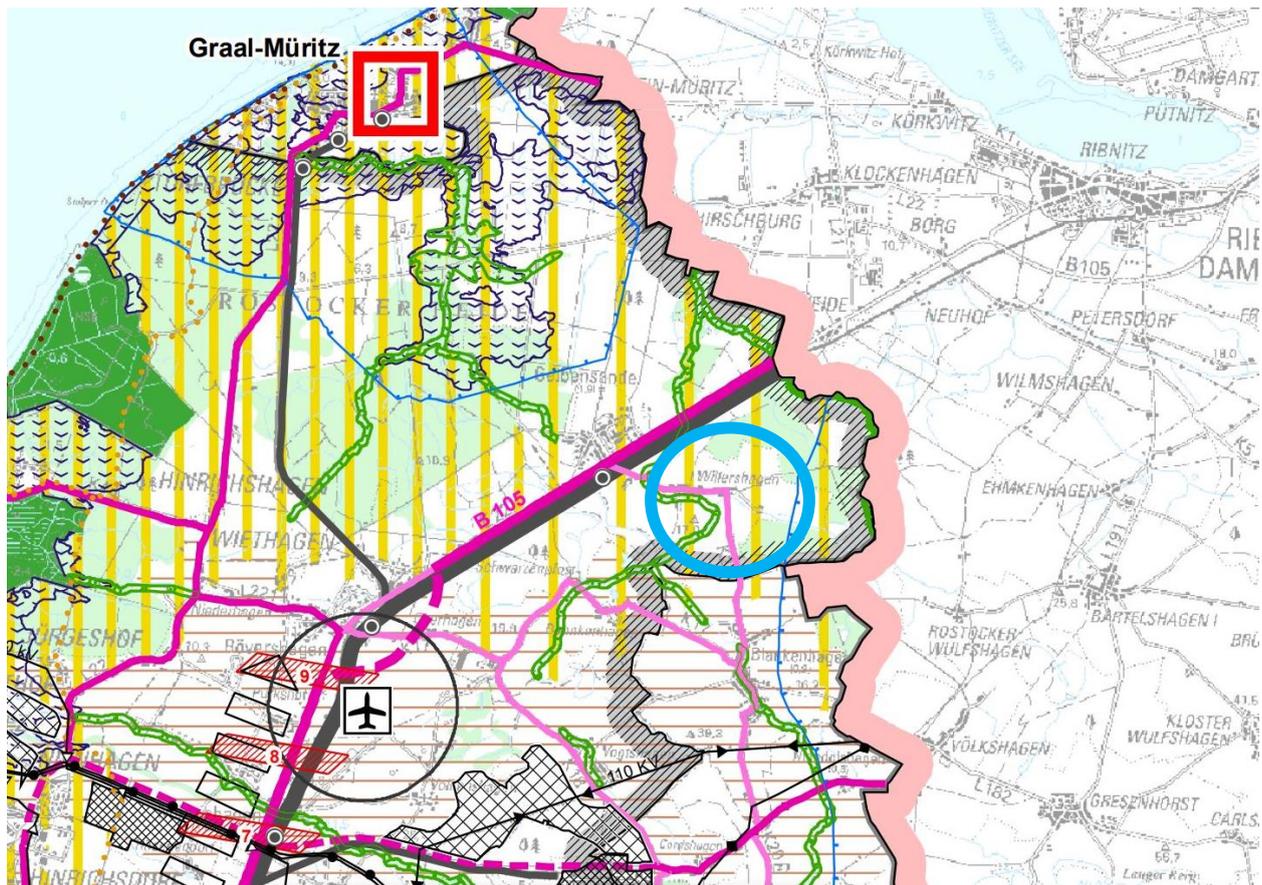


Abb. 3: Auszug aus der Karte des Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (hellblauer Kreis), bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

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 Behnkenshäger 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.

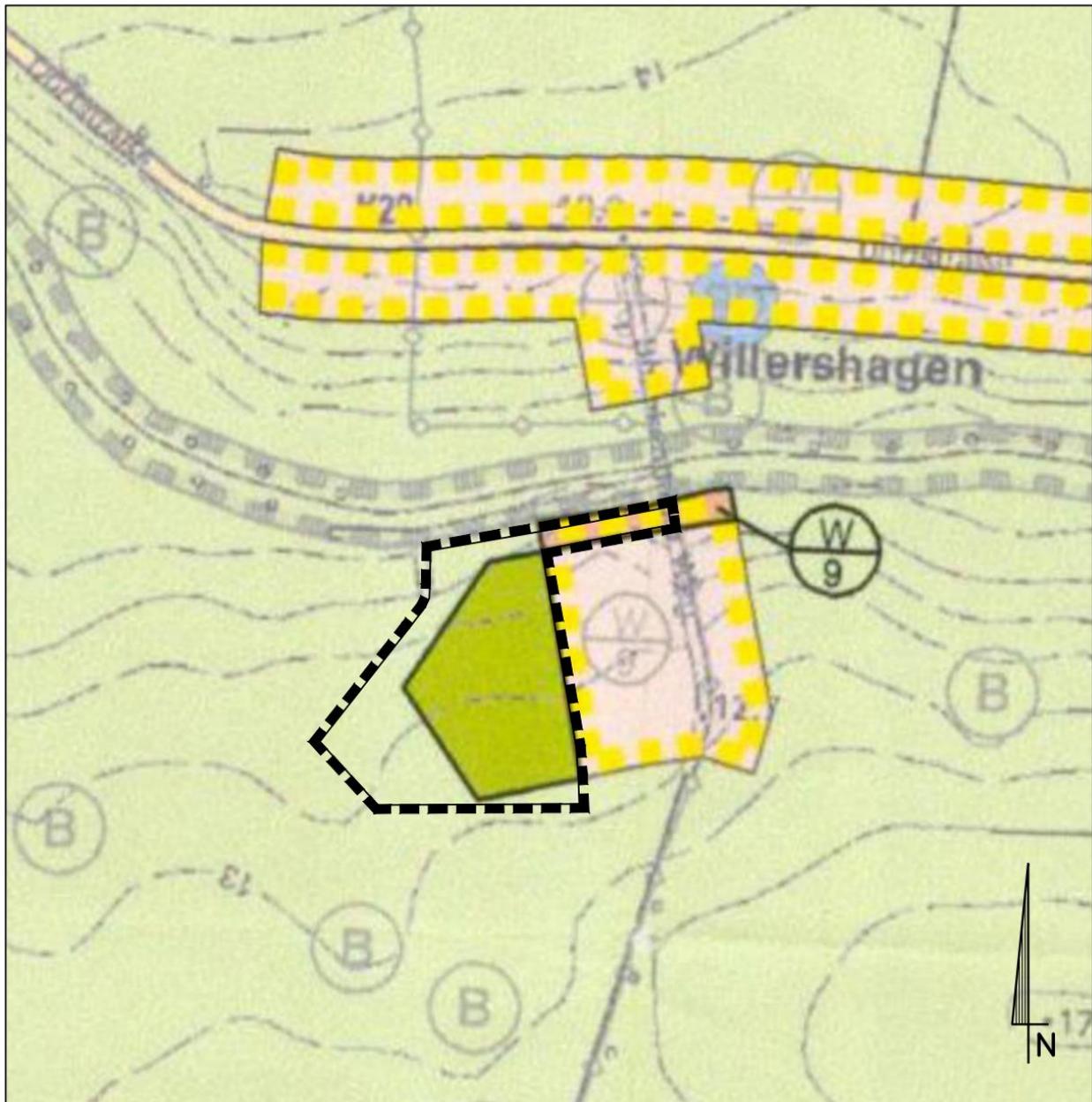


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gelbensande mit markiertem Änderungsbereich; bearbeitet ign PartG-mbB

1.5. Ziele und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Folgender Inhalt ist Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung:

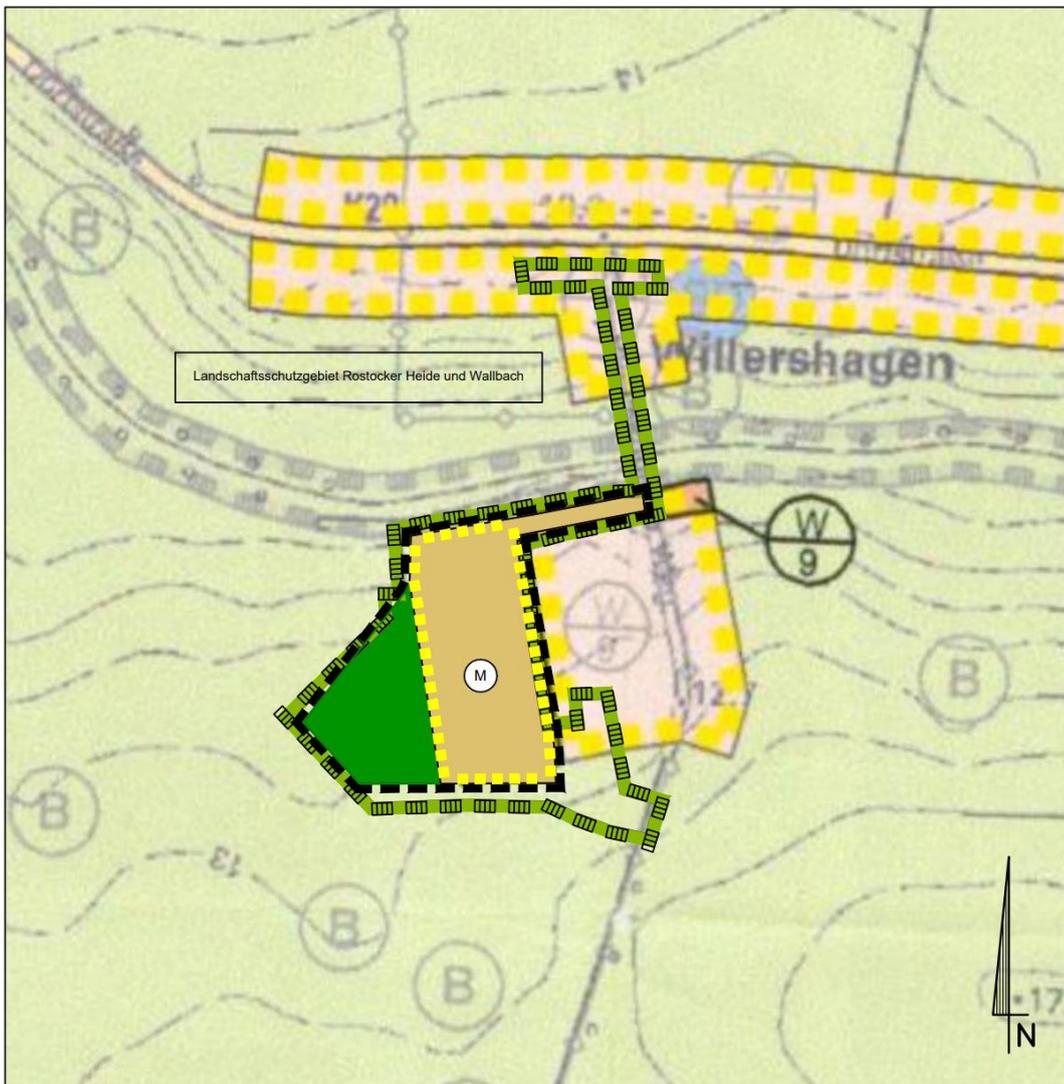


Abb. 5: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans
(Quelle: ign PartG-mbB)

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft und die Wohnbaufläche werden als Mischgebiet dargestellt. Dies entspricht der geplanten Nutzung mit einem Wohngebäude und einer gewerblich nutzbaren Halle. Für diese Baugebietsfläche ist keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen (gelbe Quadtat-Punkt-Linie). Im Westen liegen Grünflächen. Durch die Nutzungsänderung der Planfläche erfolgt die Reaktivierung einer Brachfläche am südlichen Ortsrand.

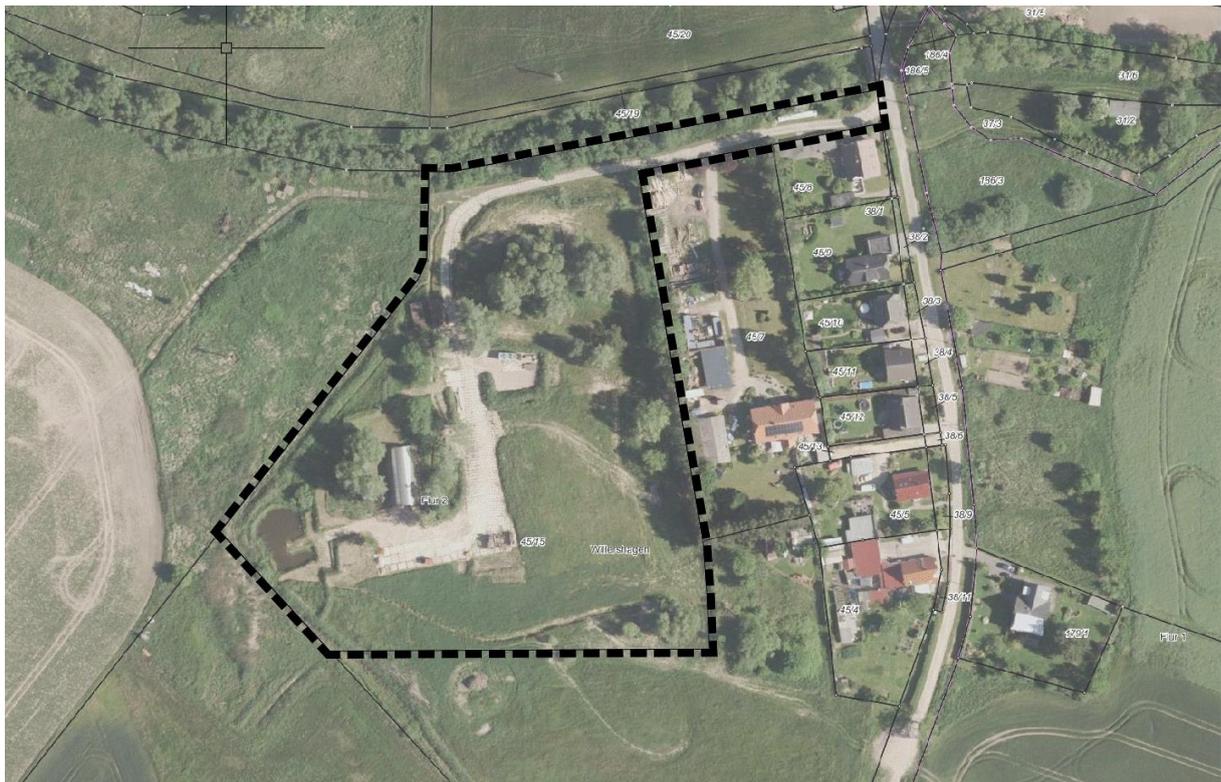


Abb. 6: Luftbild des Geltungsbereichs (Quelle: gaia.mv, 12.04.2023) bearbeitet ign PartG-mbB

Neue Nutzungsart	Größe der Fläche in m ²	Bisherige Nutzungsart
Mischgebiet	13.980	Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche
Grünfläche	6.590	Fläche für die Landwirtschaft
Änderungsbereich FNP insgesamt	20.570	

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. Die Gemeinde kann dadurch ihre Funktion als ländlicher Wohnort stärken.

1.6.2. Erschließung

Das Plangebiet wird über den Behnkenhäger Weg von Osten erschlossen. Ein Betonplattenweg führt in das Plangebiet hinein und soll weiterhin genutzt 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 (WWAV) sowie die Nordwasser GmbH gewährleistet. Für die wasserwirtschaftliche Erschließung - Teil Trinkwasser greift das Satzungsrecht des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes. Rechtzeitig vor Inbetriebnahme neu verlegter Trinkwasserleitungen ist die normgerechte Qualität von Wasser laut Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung sowie die Freigabe beim Gesundheitsamt zu beantragen.

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 Abwasserzweckverbandes Körkwitz auf dem Grundstück in das geplante Vorhaben miteinzuplanen und umzusetzen. Vor Errichtung der Kleinkläranlage ist bei der unteren Wasserbehörde eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Einer Einleitung des gereinigten Schmutzwassers in den Wallbach ist unzulässig. Zum Thema der Abwasserbeseitigung wurde eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Lage der Kleinkläranlage wird erst mit der konkreten Planung und weiteren behördlichen Abstimmung nach Satzungsbeschluss festgelegt.

Niederschlagswasser

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das nach WRRL berichtspflichtige Gewässer "Wallbach". Für dieses Gewässer gilt das Verbesserungsgebot und das Verschlechterungsgebot. Des Weiteren ist bekannt, dass es aufgrund von Starkniederschlagsereignissen im "Wallbach" immer wieder zu Hochwasserereignissen kam. Regelungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser sind im Bebauungsplan untersucht und festgesetzt worden.

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. Die Löschwasserentnahmestelle befindet sich unmittelbar angrenzend am Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Sie liegt am Wallbach im Bereich der Brücke.

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

Das überplante Gebiet war zumindest teilweise als Bullenstall Willershagen im Altlasten Kataster mit der Kennziffer 72-032-010 erfasst. Dort wurde ca. 1965 eine Stallanlage einschl. aller Nebenanlagen betrieben und nach der Wende abgerissen. Im Jahr 2000 fanden Untersuchungen der Fläche statt, die den Altlastenverdacht nicht bestätigen konnten.



Abb.7: Orthophoto 1991 (Quelle: gaia.mv, 15.03.2024)

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümereiner einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Gegen die Verwendung von Ersatzfüllstoffen aus zugelassenen Kiesgruben gibt es keine Einwände. Werden Materialien von ortsfremden Baustellen oder Flächen zur Verfüllung verwendet, ist die Schadstofffreiheit durch ein Untersuchungsattest eines zugelassenen Umweltlabors nachzuweisen. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach§ 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes- Bodenschutz- und-

Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 16.07.2021 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe5/98) wird besonders hingewiesen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord umgehend anzuzeigen. Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicher-

heit, Regionalbereich Nord spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

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.

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

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 als Wohnstandort mit einer gewerblich genutzten Lagerhalle sind keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Immissionen auf dem Grundstück oder durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

Abhängig von der Art der Nutzung der geplanten gewerblichen Halle ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten zu führen.

Durch die Wahl des Verfahrens eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die Gemeinde die Zulässigkeit der konkreten gewerblichen Nutzungsart steuern.

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. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden die Auswirkungen auf das Klima untersucht und Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, des Umgangs mit Regenwasser und dem Grünerhalt und der Kompensation festgesetzt.

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 Trinkwasserschutz-zonen.

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 *Mischgebiet am Wallbach* OT Willershagen wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen einer Bauzeitenregelung festgelegt.

2. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen und eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gem. Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Planbegründung. In den Unterlagen zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gelbensande ist der Umweltbericht als Teil der Begründung, jedoch als Dokument gesondert, in der Anlage 1 Umweltbericht enthalten.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 *Mischgebiet am Wallbach* OT Willershagen wurde ein Umweltbericht erstellt. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren sowie im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes. Da sowohl die Planungsinhalte/ Planungsziele als auch die zu erwartenden Umweltauswirkungen beider Verfahren übereinstimmen wird der Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gleichzeitig Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung. Aufgrund des größeren Untersuchungsmaßstabes eines Flächennutzungsplanes sind die Umweltauswirkungen im Bebauungsplanverfahren detaillierter und differenzierter untersucht worden, sodass von einem separaten Umweltbericht für den Flächennutzungsplan abgesehen wurde.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.

Gelbensande,

Bürgermeister Labitzke