



## Gemeinde Bobitz

### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 16.12.2022

## Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@sip-wismar.de www.sip-wismar.de

## **1 Einleitung**

### **1.1 Planungsanlass und Planungsziele**

Die Gemeinde Bobitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der Fassung der 2. Änderung vorliegt.

Anlass für die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die planungsrechtliche Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gut Saunstorf - Ein Ort der Stille“. Dieser ist zwar schon seit dem 31.10.2012 rechtskräftig, eine kleinere Fläche im Süden der Ortslage, die als Stellplatzfläche festgesetzt wurde, wurde von der Bekanntmachung und damit von der Rechtskraft ausgenommen, da sie nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprach. Diese Übereinstimmung soll im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich herbeigeführt werden, damit auch die genannten Teilflächen Rechtskraft erlangen können.

Die bestehende Stellplatzfläche am südlichen Ortseingang soll nun mit Photovoltaikanlagen überbaut werden. Es handelt sich um einen privaten Parkplatz für die Gäste der Einrichtung „Gut Saunstorf“. Durch diesen inzwischen weit verbreiteten Ansatz sollen fossile Energieträger ersetzt werden sowie bereits bestehende Flächennutzungen optimiert werden. Das Vorhaben dient somit sowohl übergeordneten als auch gemeindlichen Entwicklungszielen mit einer hohen Priorität. Die entsprechende planungsrechtliche Regelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Gemeinde Bobitz beabsichtigt die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Mit den Bestimmungen des § 13 BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im vereinfachten Verfahren Bauleitpläne ändern zu können, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist bei der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Fall. Durch die Verlagerung der schon im Flächennutzungsplan dargestellten Stellplatzfläche werden die Grundzüge der Planung nicht wesentlich tangiert. Zielsetzung war die Zuordnung der Stellplatzflächen des Gutes Saunstorf im südlichen Ortseingangsbereich.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde ein Umweltbericht inkl. Ausgleichbilanzierung erarbeitet. Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann.

### **1.2 Plangrundlagen, Planverfahren**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz bildet die Grundlage der vorliegenden Planung.

Planungsrechtliche Grundlagen für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

Als Grundlagen dienen weiterhin die sonstigen aktuellen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und Richtlinien.

Die Planzeichnung, die Planzeichenerklärung und die Begründung orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 3. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

### **1.3 Planungsvorgaben und Hinweise**

Es sind keine Naturschutzflächen betroffen.

Im Bereich der von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Flächen sind keine Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Geltungsbereich der Änderungen sind derzeit keine Altlasten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen angetroffen, ist der Grundstückseigentümer zur Anzeige und zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

## **2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Im geltenden Flächennutzungsplan ist eine Stellplatzfläche westlich der Dorfstraße ausgewiesen. Aus verschiedenen Gründen könnte die Errichtung der Parkplätze an dieser Stelle nicht realisiert werden. Durch das Gut Saunstorf konnte dann allerdings die Fläche östlich erworben werden. Auch diese Fläche befindet sich entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung am Ortseingang, um den Verkehr weitgehend aus dem Ort herauszuhalten. Die Stellplätze sollen ausschließlich von Besuchern des Gutes Saunstorf genutzt werden. Entsprechend dieser Zielsetzung fand die Planungsabsicht Eingang in die 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 4, da in der Ursprungssatzung die Stellplatzfläche ebenfalls auf der westlichen Seite der Dorfstraße angeordnet war. Der Bebauungsplan wurde dann allerdings ohne die genannten Flächen bekanntgemacht, so dass hier keine Rechtskraft besteht.

Nunmehr soll der Flächennutzungsplan an die geänderten Planungsabsichten angepasst werden und auch das Bebauungsplanverfahren für die bisher ausgeklammerten Flächen zum Abschluss gebracht werden.

Die Parkplatzfläche wird östlich der Dorfstraße angeordnet und durch die Darstellung als Sondergebietsfläche nach § 1 Abs. 3 Nr. 12 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gut Saunstorf – Stellplätze“ noch eindeutiger dem Gut Saunstorf zugeordnet. Zusätzlich werden Flächen als Grünfläche dargestellt, die sich nicht mehr in der landwirtschaftlichen Nutzung befinden. Die westliche Fläche wird entsprechend der bestehenden Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde eine Immissionsprognose bezüglich des von der Stellplatznutzung ausgehenden Lärms erarbeitet, da durch die Verlagerung die Stellplätze näher an die vorhandene Wohnnutzung der Ortslage heranrücken. Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA für eine Wohnnutzung eingehalten werden.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde der Kompensationsbedarf ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese wurden bereits umgesetzt, indem eine vollständige Eingrünung des Parkplatzes durch eine Gehölzhecke erfolgte.

Bobitz, den

Die Bürgermeisterin