

# BV/09/23-049

Beschlussvorlage  
öffentlich

## 3. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 12.06.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz (Vorberatung)	09.08.2023	Ö
Gemeindevertretung Bobitz (Entscheidung)	05.09.2023	Ö

### Beschlussvorschlag

1.

Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Anregungen hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage.

2.

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

3.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bobitz beschließt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der vorliegenden Fassung gebilligt, s. Anlagen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

4.

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Landkreis zur Genehmigung vorzulegen.

**Anlagen:** Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Abwägung, Bearbeitungsstand 09.06.2023

### Sachverhalt

Anlass für die 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 im B-Plan Rechtskraft erlangen können.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand zwischen Februar und April 2023 statt. Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen wurden artenschutzrechtliche Erläuterungen und weitere Hinweise in der Begründung ergänzt.

Die sonstigen Stellungnahmen der TÖB und der Umgang damit sind der Abwägung zu entnehmen.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit resultierten keine Stellungnahmen.

Der Flächennutzungsplan ist zur Genehmigung beim Landkreis Nordwestmecklenburg einzureichen. Nach der Genehmigung und Bekanntmachung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes kann die Satzung über die 1. Änderung B-Plan Nr. 4 bekannt gemacht werden und erlangt dadurch Rechtskraft.

### **Finanzielle Auswirkungen**

#### **Anlage/n**

1	23-06-09_Bobitz_3.Änderung FNP (öffentlich)
2	2023-06-09 Begründung Bobitz 3. Änd. F-Plan - Feststellungsbeschluss (öffentlich)
3	2023-06-09 Abwägung FNP Bobitz_3.Änderung (öffentlich)

# GEMEINDE BOBITZ 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

## Planzeichnung



**Bisherige Flächennutzungsplanung der Gemeinde Bobitz:**  
Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplatz“, Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich)

### Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen

### Bauflächen und Baugelände (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Gut Saunstorf - Stellplatz

### Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 Abs. 3 BauGB)

Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

### Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Grünfläche - Streuobstwiese

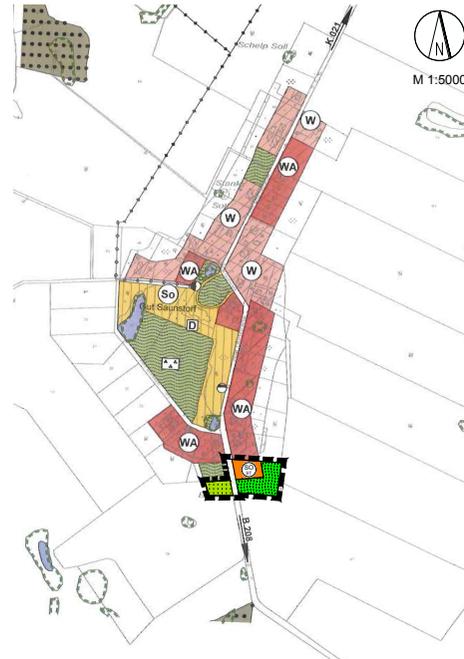
### Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stellplatz



**3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bobitz:**  
Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich), Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gut Saunstorf - Stellplatz“, Grünfläche - Streuobstwiese

### Planverfasser:



## Verfahrensvermerke:

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.01.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt sowie auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen erfolgt.

Bobitz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(2) Die Gemeindevertretung hat am 31.01.2023 den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Bobitz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.02.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bobitz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(4) Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung dazu haben in der Zeit vom 06.03.2023 bis zum 12.04.2023 während der Dienststunden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt sowie auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen zur Verfügung gestanden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt sowie auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen bekannt gemacht worden.

Bobitz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(5) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bobitz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(6) Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Bobitz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(7) Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Bobitz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

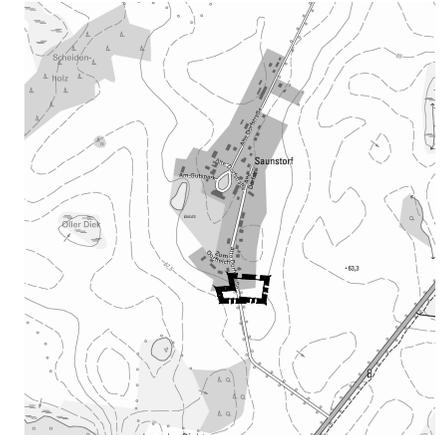
(8) Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet.

Bobitz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(9) Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... im Amtsblatt sowie auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214, § 215 BauGB) hingewiesen worden. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am ..... wirksam geworden.

Bobitz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

## Übersichtsplan



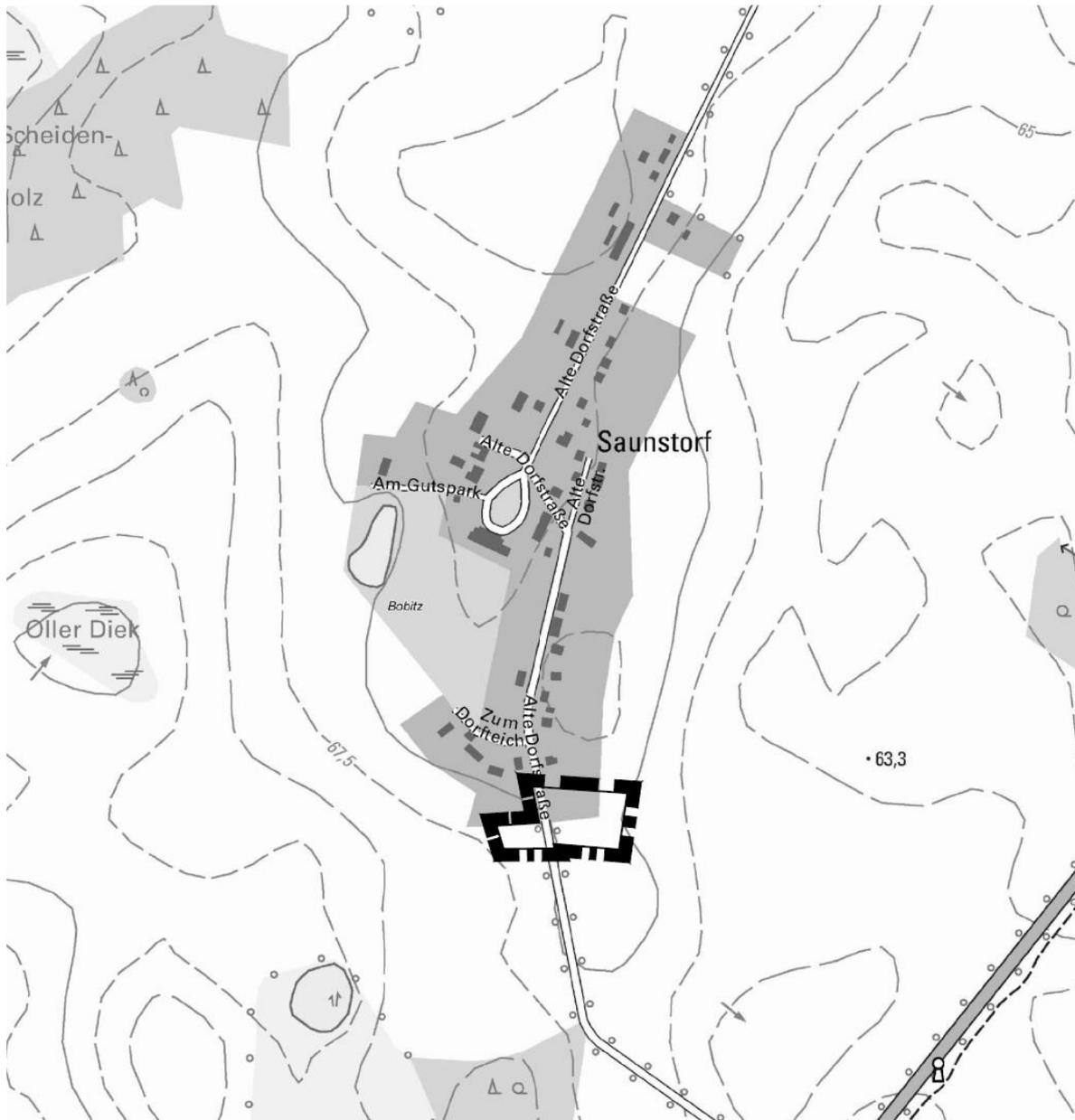
Auszug aus der topographischen Karte. Quelle: Geobasis-DEM-V 2022  
im John Riethen

## GEMEINDE BOBITZ

### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### Feststellungsbeschluss

Bearbeitungsstand 09.06.2023



## Gemeinde Bobitz

### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### Begründung

Feststellungsbeschluss

Bearbeitungsstand 09.06.2023

## Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fritke

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 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Mai 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Baudenkmale sowie Bodendenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf 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 - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

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. 2 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 Anpflanzung dieser Streuobstwiese erfolgte als Ersatzmaßnahme für entfallende Bäume im Bereich des B-Planes Nr. 4, 1. Änderung. Es handelte sich um Ausgleichspflanzungen für die Arbeiten auf dem Grundstück des Gutshauses, wo Bäume gefällt wurden, um Sichtachsen in Absprache mit dem Denkmalschutz wieder herzustellen.

Daher wird diese Fläche, die die Stellplatzfläche am südöstlichen Ortsrand eingrünt, als Grünfläche ausgewiesen, die zweckgebunden gesichert ist.

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 Siedlungshecke erfolgte.

Aus der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange bezogen auf das Vorhaben einer aufgeständerten Photovoltaikanlage auf der Parkplatzfläche in Form von Carports, geht hervor, dass keine Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 44 Abs. 1 eintreten. Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

Tötungsverbot:

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,

umfasst auch unbeabsichtigte, in Kauf genommene Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

#### Störungsverbot

2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung der lokalen Populationen vermieden werden.

#### Schädigungsverbot

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

#### Beschädigungsverbot für Pflanzen

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Pflanzenstandortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens der gesetzlich geschützten Pflanzenart nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Beseitigung oder Beschädigung von Pflanzen, die im Zusammenhang mit der Beschädigung des besiedelten Standortes auftreten, kann ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Es handelt sich bei der Fläche des Flurstücks 19/1, Flur 1, Gemarkung Saunstorf, um eine bereits bestehende und genutzte Parkplatzfläche. Angrenzend an die Parkplatzfläche befindet sich eine Siedlungshecke, die als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt wurde und als zu erhalten festgesetzt ist. Hier können urbiquitäre Vogelarten insbesondere aus der Gilde der Gehölz- und Gebüschbrüter potenzielle Habitate finden. Dagegen können auf der Fläche Gehölzhöhlenbrüter, Bodenbrüter sowie Offenlandbrüter ausgeschlossen werden. Durch die Störreize, die von der verkehrlichen Nutzung ausgehen, ist ausschließlich mit ubiquitären Arten zu rechnen, die anthropogen bedingte Einflüsse weitgehend gewohnt sind. Als Ausweichstätten sind in der Umgebung zahlreiche Gehölzstrukturen vorhanden.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Ausstattung keine Eignung als Rast- oder Nahrungshabitat für Rastvögel, die als Äsungsflächen größere und ungestörte Grünland- oder Ackerflächen in der offenen Kulturlandschaft bevorzugen. Hier sind in der

Nähe des Plangebietes Offenland- sowie Ackerstrukturen gegeben, die potenzielle Äsungsflächen darstellen können.

Auf der Mitte der Parkplatzfläche befinden sich 5 Jungbäume, die noch keine potenziellen Brutplätze oder Höhlen- sowie Nischenstrukturen aufweisen und im Zuge der Baufeldfreimachung auf die angrenzende vom Gut privat angepflanzte Streuobstwiese zu versetzen sind. Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstiger Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben. Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Nach artenschutzfachlichen Erhebungen mit Stand 2015 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Bobitz, kommen in der näheren Umgebung, die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus vor. Demnach ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, die Baufeldfreimachung (Beseitigung der Gehölze und Gebüsche) im Zeitraum von 30. September bis 1. März durchzuführen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze im Baumbestand grundsätzlich ausgeschlossen. Des Weiteren ist durch die lediglich vorhandenen Jungbäume ohne potenzielle Habitate für die vorkommenden Arten und der festgesetzten Siedlungshecke kein Eintreten der Verbotstatbestände BNatSchG § 44 Abs. 1 zu erwarten.

Des Weiteren können für Amphibien und Reptilien auf Grund der bereits genutzten Parkplatzfläche potenzielle Habitate ausgeschlossen werden. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Ein Vorkommen von Säugetieren (ohne Fledermäuse) nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kann im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden und planungsrelevante Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht anzunehmen.

Im Zuge der Planrealisierung werden keine potentiellen Fortpflanzungsstätten der Arten beschädigt oder zerstört.

Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

Des Weiteren können mögliche artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch Photovoltaikanlagen ausgeschlossen werden.

Durch bereits vorhandene visuelle Wirkungen oder Blendwirkungen der parkenden Autos auf die Fauna, sind durch die bereits genutzte Parkplatzfläche Vorbelastungen gegeben. Durch die Schaffung von aufgeständerten Photovoltaikanlagen sind keine zunehmenden Störungen und Belastungen auf die Fläche und damit auf die Fauna

zu erwarten. Auch erfährt die Fläche keine weiteren Verluste von Nahrungs- und Funktionsflächen infolge der Versiegelung. Es ist bereits eine Teilversiegelung gegeben. Auch werden keine Zäune und damit Barrieren geschaffen, die Wanderwege von Tierarten unterbrechen könnten.

Durch die Schaffung von Carports und damit einer Aufständigung der PV-Anlage wird keine Beeinträchtigung durch Beschattung gegeben, insbesondere auf die angrenzende Siedlungshecke wird keine Beeinträchtigung zu erwarten sein.

Bobitz, den

Die Bürgermeisterin

# GEMEINDE BOBITZ

## 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage zum Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Bearbeitungsstand  
09.06.2023



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Der Landrat**  
 Fachdienst Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

**Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen**  
 Für die Gemeinde Bobitz  
 Am Wehberg 17  
 23972 Dorf Mecklenburg

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow  
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6314 Fax 03841 3040 86314  
 E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr  
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen**

Grevesmühlen, 13.04.2023

**3. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz**  
**hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des**  
**Anschreibens vom 24.02.2023, hier eingegangen am 24.02.2023**

Sehr geehrte Frau Plieth,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bobitz im Parallelverfahren mit der Fortführung der 1. Änderung B-Plan Nr. 4 in Saunstorf mit Planzeichnung im Maßstab 1:5000, Planungsstand August 2015 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

<b>Fachdienst Bauordnung und Planung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bauleitplanung</li> <li>Vorbeugender Brandschutz</li> <li>Untere Denkmalschutzbehörde</li> <li>Untere Bauordnungsbehörde</li> </ul>	<b>FD Umwelt und Kreisentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Untere Wasserbehörde</li> <li>Untere Immissionsschutzbehörde</li> <li>Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde</li> <li>Untere Naturschutzbehörde</li> </ul>
<b>FD Kreisinfrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hoch- und Straßenbau</li> </ul>	<b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Untere Straßenverkehrsbehörde</li> </ul>
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>FD Kommunalaufsicht</b>
<b>FD Kataster und Vermessung</b>	

Die Fachstellungen werden beachtet.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Heike Gielow  
SB Bauleitplanung

Die Fachstellungen werden beachtet.

AnlageFachdienst Bauordnung und PlanungBauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen für die Fortführung de 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bobitz geschaffen werden.

Die Darstellung als Grünfläche gem. § 5 Abs.2 Nr. 5 BauGB ist städtebaulich zu begründen.

Die Ausweisung von Grünflächen muss, wie erwähnt, auf Grund städtebaulicher Gründe erforderlich sein. Mit der Darstellung von Grünflächen können verschiedene Belange iSd § 1 Abs. 6 (namentlich von in Nr. 7 benannter Belange) und des § 1a berücksichtigt werden. Die städtebaulichen Gründe können sich sowohl aus der Berücksichtigung örtlicher als auch überörtlicher Belange ergeben. Die überörtliche Bedeutung eines Grünzugs (sog. regionale Grünzüge, besonders in den Verdichtungsgebieten) steht einer Darstellung als Grünfläche im Flächennutzungsplan nicht entgegen. Der regionale Grünzug trägt nur den Verflechtungen in diesen Räumen Rechnung und hat zugleich örtliche städtebauliche Bedeutung.

Die Darstellung „Grünfläche“ muss indessen im Vergleich zur Ausweisung „Flächen für die Landwirtschaft“ als eine striktere und stärker belastende Planung angesehen werden; das öffentliche Interesse muss diese Art der Darstellung im Vergleich zu weniger belastenden rechtfertigen. Darstellungen als Flächen für die Landwirtschaft tragen – häufig eigentumsrechtlich nur nachvollziehend – der dort herrschenden Nutzungsart Rechnung und begründen planungs- und eigentums- bzw. entschädigungsrechtlich den situationsgemäßen Ausschluss zur Entwicklung als Bauland. Hierüber greift die Darstellung als Grünfläche regelmäßig hinaus. Zur Auflockerung der bebauten Gebiete, aus ökologischen Gründen und für die in § 5 Abs. 1 Nr. 5 beispielhaft genannten speziellen Zwecke ist das städtebauliche Erfordernis regelmäßig zu begründen (Darlegung in der Begründung zum Flächennutzungsplan). In der „freien Landschaft“ müssen andere bzw. besondere städtebauliche Gründe nachgewiesen werden, es sei denn, es sollen dort die in Nr. 5 genannten speziellen Zwecke verwirklicht werden.

(EZBK/Söfker, 147. EL August 2022, BauGB § 5 Rn. 37)

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Ich weise darauf hin, dass gem. § 4a Abs. 4 BauGB die Bekanntmachung und die Unterlagen zusätzlich in das Internetportal des Landes (Bau- und Planungsportal M-V) bereitzustellen sind. Ich verweise auf mein Schreiben vom 10.03.2022. Ich weise ferner darauf hin, dass es geplant ist mit der nächsten Änderung des BauGB das Wort „zusätzlich“ aus dem Abs.4 zu streichen, so dass eine generell verpflichtende Bereitstellung im Internetportal des Landes

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Anpflanzung der Streuobstwiese erfolgte als Ersatzmaßnahme für entfallende Bäume im Bereich des B-Planes Nr. 4, 1. Änderung. Es handelte sich um Ausgleichspflanzungen für die Arbeiten auf dem Grundstück des Gutshauses, wo Bäume gefällt wurden, um Sichtachsen in Absprache mit dem Denkmalschutz wieder herzustellen.

Daher wird diese Fläche, die die Stellplatzfläche am südöstlichen Ortsrand eingrünt, als Grünfläche ausgewiesen, die zweckgebunden gesichert ist.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Bekanntmachung im Internet ist erfolgt.

besteht. In diesem Zusammenhang sind dann auch die Hauptsatzungen der Gemeinden anzupassen.

III. Planerische Darstellungen

Planzeichnung:

Die Zweckbestimmung der Grünfläche ist aufzunehmen. Dazu oben.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

**Untere Denkmalschutzbehörde**

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen ist im o.g. F-Plan folgendes zu ersetzen:

Begründung

Entwurf Bearbeitungsstand 16.12.2022

1.3 Planungsvorgaben und Hinweise

2. Absatz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Baudenkmale sowie Bodendenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen 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 - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Die Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ wurde aufgenommen.

Der Hinweis wird beachtet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen sind.

Die Begründung wird entsprechend geändert.

**FD Umwelt und Kreisentwicklung**

**Untere Wasserbehörde**

**Untere Wasserbehörde:**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	<b>X</b>

Die Änderung erfolgt parallel zur Ergänzung der 1. Änderung des B-Planes Nr.4. „Gut Saunstorf Ort der Stille“. Wasserrechtliche Belange sind nicht betroffen. Auf den Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung im B-Planverfahren wird verwiesen.

**Rechtsgrundlagen**

**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) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)  
**LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)  
**AWSV** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)  
**BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde**

**Untere Abfallbehörde (UAbfB): Frau Rose**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	<b>X</b>

Erhebliche abfallrechtliche Einwände bestehen nicht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

**Untere Bodenschutzbehörde (UBodB): Frau Rose**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	<b>X</b>

Bodenschutzfachliche Einwände werden nicht erhoben.  
 Auf die Stellungnahme zum B-Plan wird verwiesen.

**Untere Naturschutzbehörde**

**Untere Naturschutzbehörde: Frau Schröder**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	
Nachforderungen	<b>X</b>

Folgende Hinweise sind bei der Fortführung des Planverfahrens zu beachten:

**Artenschutz**

(Bearbeiterin: Frau Kureck)

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Anforderungen wird auf die Stellungnahme zum parallelen Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Saunstorf – ein Ort der Stille“ der Gemeinde Saunstorf verwiesen: Es bestehen **Nachforderungen**.

**Rechtsgrundlagen**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Die Nachforderungen wurden bearbeitet und eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet. Der B-Plan wurde entsprechend angepasst. Durch die bereits vorhandene und genutzte Parkplatzfläche gibt es bereits Vorbelastungen auf die Fauna. Aus der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange geht hervor, dass keine Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 44 Abs. 1 eintreten. Die prüfrelevanten Artengruppen werden in der Begründung aufgenommen. Es ergeben sich aus der Prüfung keine CEF-Maßnahmen. Bauzeitenregelungen sind einzuhalten. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Reptilien und Amphibien sind zu beachten. Des Weiteren können mögliche artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch Photovoltaikanlagen auf Grund der bereits laufenden Nutzung als Parkplatz ausgeschlossen werden.

Die Begründung zum F-Plan wurde ebenfalls entsprechend ergänzt.

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)  
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr**

**Untere Straßenverkehrsbehörde**

Gegen das o.g. Vorhaben werden aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.

Hinweis:

Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsraum beansprucht wird, ist rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 14 Tage) ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrs-Ordnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Diesem Antrag ist die Sondernutzungserlaubnis des jeweiligen Straßenbaulastträgers in Kopie beizufügen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

**FD Kreisinfrastruktur/ FG Hoch- und Straßenbau**

**Als Straßenaufsichtsbehörde**

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

**Als Straßenbaulastträger**

Zur o. a. F-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.



E.DIS Netz GmbH Am Stellwerk 12 18233 Neubukow

Amt DM-BK Liegenschaften  
Frau Sabine Bahnemann  
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

E.DIS Netz GmbH

MB Neubukow  
Am Stellwerk 12  
18233 Neubukow  
www.e-dis-netz.de

T +49 38822-52-222

EDI\_Betrieb\_Neubukow@e-dis.de

Neubukow, den 24.02.2023

**Spartenauskunft:** 0757889-EDIS in Bobitz Alte Dorfstraße 2

**Anfragegrund:** Stellungnahme & TÖB **Projektname:** 1. Änderung B-Plan Nr. 4 + 3. Änderung

**Erstellt am:** 24.02.2023 **Projektzusatz:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft.  
Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich keine Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar.  
Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:

Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft
Gas:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-BEL:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-NS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-MS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-HS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telekommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fernwärme:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Dokumente				
Indexplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Vermessungsdaten:	<input type="checkbox"/>	
Gesamtmedienplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Skizze:	<input type="checkbox"/>			

Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' auf Seite 3, die 'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigefügten Pläne.

Freundliche Grüße  
E.DIS Netz GmbH  
MB Neubukow

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

1/4

Geschäftsführung  
Stefan Bische  
Andreas John  
Michael Kaiser

Stz: Fürstentwale/Sprees  
Antzgerich Frankfurt (Oder)  
HRB 16068  
St.Nr. 501/108 06416  
Ust-Id. DE285351013  
Gltzabg.Nr. DE622200000175587

Deutsche Bank AG  
Fürstentwale/Sprees  
IBAN DE75 1207 0200 0254 5515 00  
BIC DEUTDE33HAN

Commerzbank AG  
Fürstentwale/Sprees  
IBAN DE51 1704 0000 0050 7115 00  
BIC COBADE33HAN

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Versorgungsanlagen im Plangebiet befinden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.