



3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Dersekow

– Begründung zum Vorentwurf –

Gemeinde Dersekow im Amt Landhagen

Telefon: (03834) 89510

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

i. A. der IPO Unternehmensgruppe GmbH

Stand: Oktober 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Bemerkungen zum Verfahren	4
3. Gesetzliche Grundlagen	5
4. Räumlicher Änderungsbereich	6
5. Übergeordnete und örtliche Planung	8
5.1 Landes- und Regionalplanung	8
5.2 Flächennutzungsplanung	8
5.3 Verbindliche Bebauungspläne	8
6. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	9
6.1 Situation im Änderungsbereich (Änderungsbereich – Ortsteil Dersekow)	10
7. Planungsalternativen	11
8. Auswirkungen	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Dersekow beabsichtigt die Flächennutzung im Ortsteil Dersekow zu aktualisieren und an definierte Zielsetzungen anzupassen. Durch die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf sollen Voraussetzungen für den Neubau der Grundschule „Lütte Nordlichter“ Dersekow in der Straße der Freundschaft 14a, 17498 Dersekow geschaffen werden. Die Fläche grenzt an einen bereits als Gemeinbedarfsfläche mit Zwecknutzung Schule ausgewiesenen Bereich an. Aufgrund des geplanten Schulneubaus ist die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche mit Zwecknutzung Schule erforderlich. Der Änderungsbereich grenzt von Süden und Osten an die bereits bestehende Fläche für den Gemeinbedarf an.

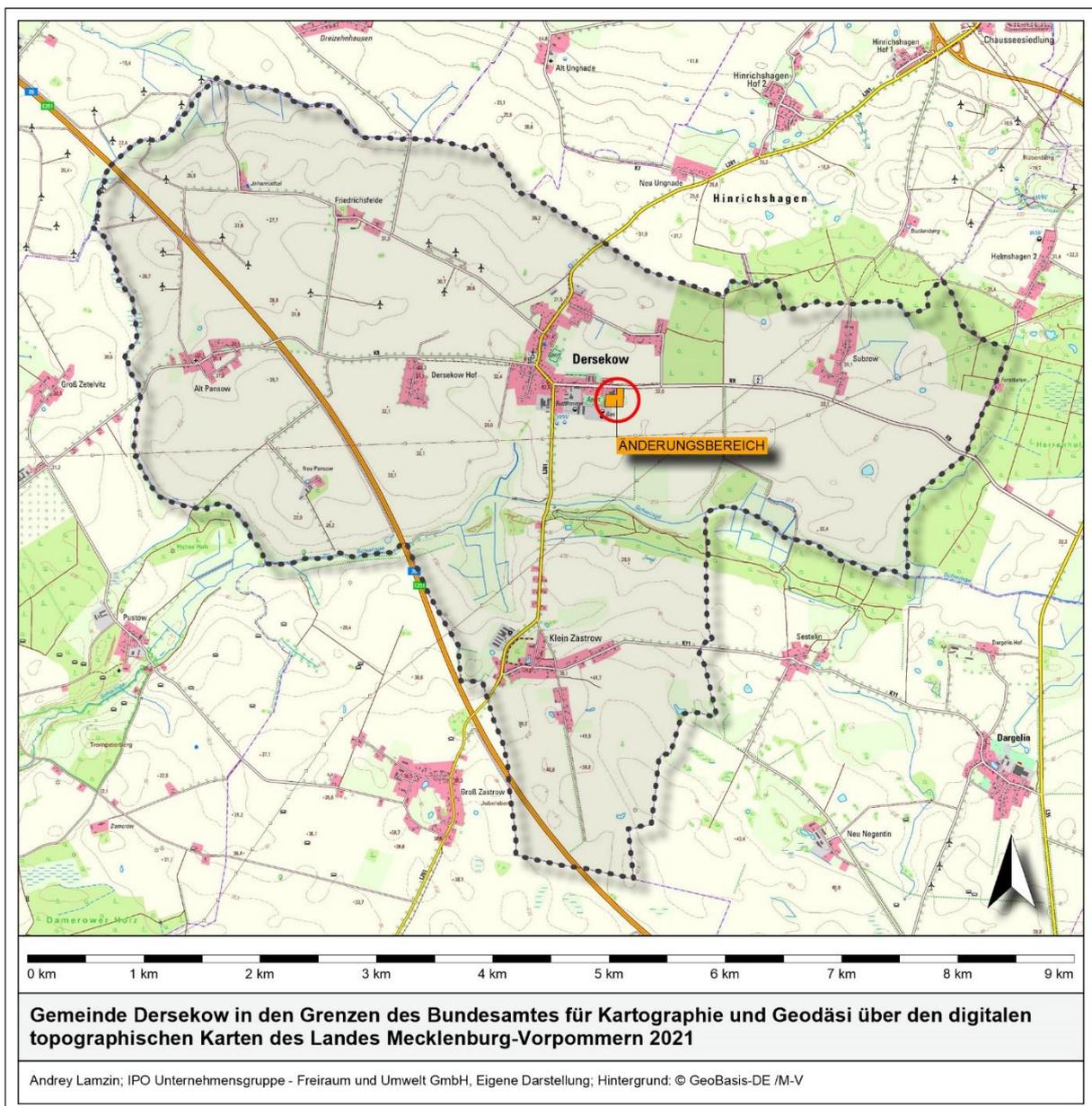


Abbildung 1: Verortung des Änderungsbereichs in der Gemeinde Dersekow – Übersicht

Die Modernisierung der Schule beinhaltet den Rückbau der alten Turnhalle, die Errichtung eines Neubaus des Grundschulgebäudes und der Turnhalle sowie die

Neugestaltung der anliegenden Außenanlagen. Damit will die Gemeinde den pädagogischen Erfolg der Bildungseinrichtung sichern. Zudem wird das Grundschulgelände von 11.310 m² auf 15.941 m² erweitert um die notwendigen Flächen für die baulichen Maßnahmen bereitzustellen.

Dafür ist der Flächennutzungsplan in einem Teilbereich zu ändern. Der Änderungsbe-
reich befindet sich in der Gemeinde Dersekow, auf einer Teilfläche des gleichnamigen
Ortsteils und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,9 Hektar. Zu diesem Zweck ist vor-
gesehen, bislang im Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft ausgewie-
sene Flächen zu Flächen für den Gemeinbedarf umzuwidmen. In diesem Rahmen soll
die Fläche südlich der Haupteinfahrtsstraße „Straße der Freundschaft“ mit einer
Schul- und Turnhallenbebauung erschlossen werden können. Das bestehende Schul-
gebäude und die Turnhalle befinden sich auf der bereits vorhandenen Fläche für den
Gemeinbedarf, während der bestehende Schulhof auf einer für die Landwirtschaft vor-
gesehenen Fläche liegt. Dies soll durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Dersekow geändert und eine planungsrechtliche Grundlage für die wei-
tere Nutzung als Schulgelände sowie für den Schulneubau geschaffen werden.

2. Bemerkungen zum Verfahren

Das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dersekow
wird gemäß § 2 Absatz (1) BauGB sowie § 5 BauGB als Regelverfahren durchgeführt.
Der Aufstellungsbeschluss mit der Beschlussnummer DER/009/2021 zur o.g. Verfah-
ren wurde am 24.02.2021 durch die Gemeindevertretung gefasst und ist am
12.11.2021 im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 11 des Amtes Landhagen bekannt ge-
macht worden. Entsprechende Anmerkungen zum Untersuchungsumfang wurden mit
dem Eingang der Stellungnahmen auf die Planungsanzeige vom eingeholt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Rahmen einer öffentlichen Ausle-
gung gemäß § 3 Absatz (1) BauGB vom bis zum durchgeführt
worden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 12.11.2021 im amtli-
chen Mitteilungsblatt Nr. 11 des Amtes Landhagen erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung
der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch Nachbargemein-
den erfolgte mit Schreiben vom

Die Entwurfsbeteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange als
auch Nachbargemeinden gemäß § 4 Absatz (2) BauGB und § 2 Absatz (2) BauGB
erfolgte mit Schreiben vom Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennut-
zungsplanes der Gemeinde Dersekow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und
dem Text (Teil B) mit Begründung und strategischer Umweltprüfung sowie die wesent-
lichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom
..... bis zum gemäß § 3 Absatz (2) öffentlich ausgelegt. Die Be-
teiligung der Öffentlichkeit ist am im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. ... des
Amtes Landhagen ortsüblich bekanntgemacht worden.

3. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Stand: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 I 1057

Hinweis:

Änderung durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) vom 22.10.2002, zuletzt geändert am 17.12.2009 (GVOBl. M-V 2009 S. 729).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), geändert zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2008; I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5, des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

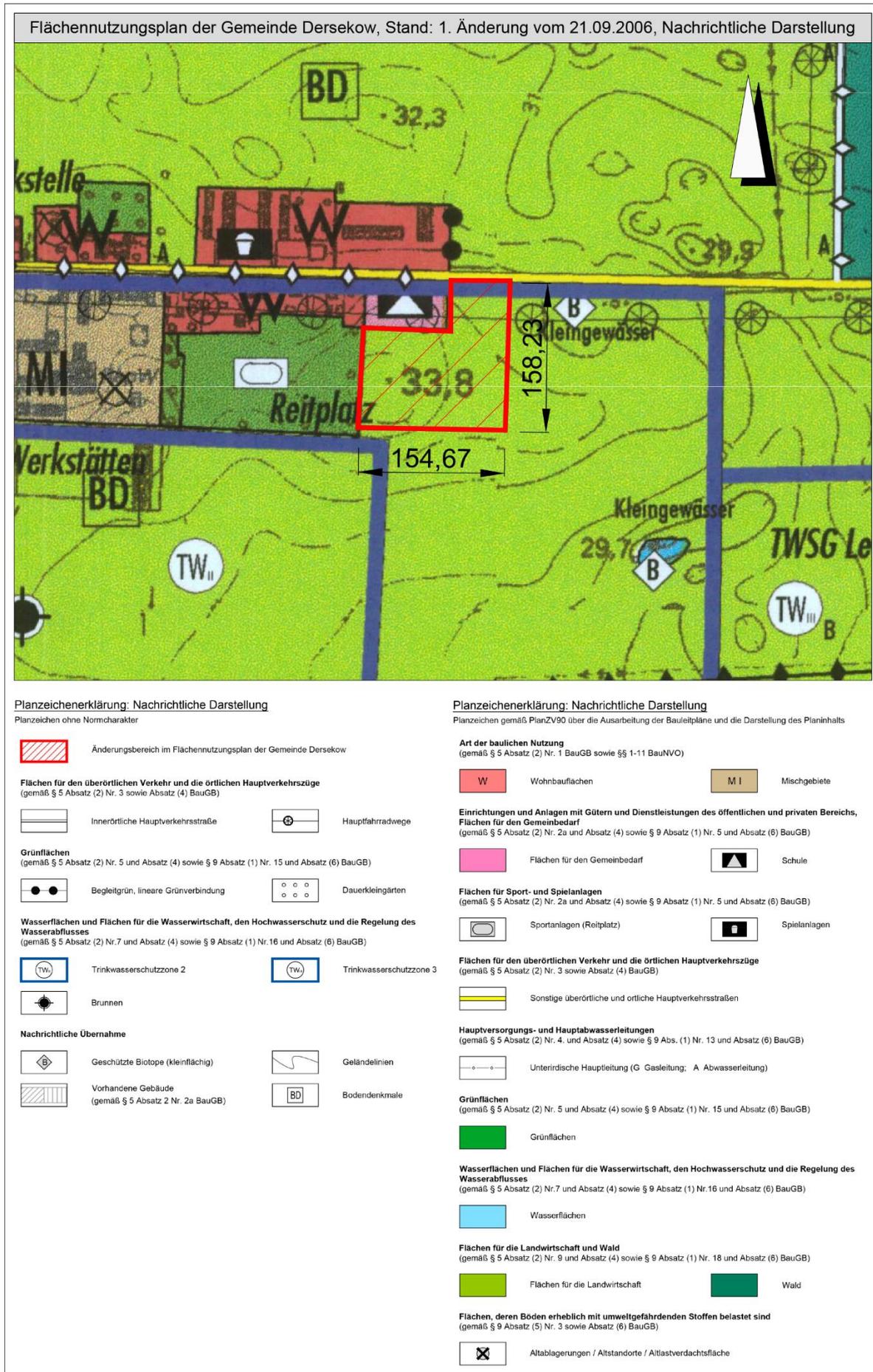


Abbildung 3: Änderungsbereich (rot) im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dersekow

5. Übergeordnete und örtliche Planung

5.1 Landes- und Regionalplanung

Flächennutzungspläne und deren Änderungen bedürfen gemäß § 6 Absatz (1) Bau-gesetzbuch der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Grundsätze und Ziele der höheren Verwaltungsbehörde sind im Regionalen Raumentwicklungspro-gramm (RREP) 2010 beschrieben worden.

Gemäß den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogrammes befindet sich die Gemeinde Dersekow innerhalb des Stadt-Umland-Raums des Oberzentrums Stadt Greifswald. Deshalb ist ein Ziel der Raumordnung, dass die 3. Änderung des Flächen-nutzungsplans nach Programmsatz 3.1.2. Absatz (3) einem besonderen Abstim-mungsgebot hinsichtlich der Gemeindeentwicklung unterliegt, „insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Frei-zeiteinrichtungen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen“ (RREP (2010) 3.1.2. Stadt-Umland-Räume (3), Seite 22).

5.2 Flächennutzungsplanung

Für die Gemarkungen Dersekow existiert ein, seit dem 30.05.2001 rechtskräftiger Flä-chennutzungsplan. Dieser hat seit seiner Aufstellung bereits zwei Änderungen erfah-ren. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dersekow umfasst insgesamt vier Änderungsbereiche und ist am 12.10.2006 in Kraft getreten. Keine die-ser Änderungen betraf den Gemeindehauptort. Die Änderungsbereiche befinden sich im, westlich des Gemeindehauptortes liegenden Ortsteil Dersekow Hof II, im dem, im südlichen Teil des Gemeindegebiets liegenden Ort Klein Zastrow sowie in der östlichst-ten Ortschaft der Gemeinde, Subzow. Während die soeben genannten Änderungsbe-reiche alle die Ausweisung von Wohnbauflächen darstellen, beinhaltet der vierte Än-derungsbereich die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Ausgleichmaßnahmen (BAB A20) sowie die Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes. Diese Maßnahme betrifft die Biotopver-netzung im südlichen Bereich des Gemeindegebiets, im Ort Klein Zastrow.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dersekow ist am 11.04.2013 in Kraft getreten. Diese Maßnahme zeigt zwei Änderungsbereiche auf. Ei-ner befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Gemeindegebiets und stellt die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit Zwecknutzung „W – Windenergie“ dar. Der zweite Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Derse-kow Hof.

5.3 Verbindliche Bebauungspläne

Die Gemeinde Dersekow verfügt über nur einen wirksamen und rechtskräftigen Be-bauungsplan. Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung an

der Waldstraße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortes, bildet den Ortsrand und ist als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen, welches zur Entwicklung und Erweiterung der Ortschaft Dersekow beiträgt. Dieser Bebauungsplan wurde am 29.04.2003 genehmigt und ist am 17.05.2003 in Kraft getreten.

6. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Für das Gemeindegebiet Dersekow sind Siedlungsspuren bis 4500 – 1700 v. Chr. durch den Fund neolithischer Großsteingräber belegt. Weitere archäologische Funde deuten auf die Existenz slawischer Siedlungen zwischen 600 und 1200 n. Chr. in Dersekow und anderen Ortsteilen der Gemeinde. Seinen urkundlich erwähnten Anfang fand Dersekow erstmals 1218. Zwischen 1990 und 1992 verzeichnete die Einwohnerentwicklung eine leichte Abnahme von etwa 960 auf 910 Einwohner. In den darauffolgenden sechs Jahren bis 1998 erfuhr diese einen deutlichen Anstieg auf über 1100 Einwohner und stabilisierte sich auf einem hohen Niveau mit leicht abnehmender Tendenz. Die Bevölkerungsentwicklung erfuhr bis 2013 eine leichte aber kontinuierliche Abnahme bis auf etwa 1070 Einwohner (siehe Abbildung 4). Diese Bevölkerungszahl ist bis in das Jahr 2021 konstant geblieben.

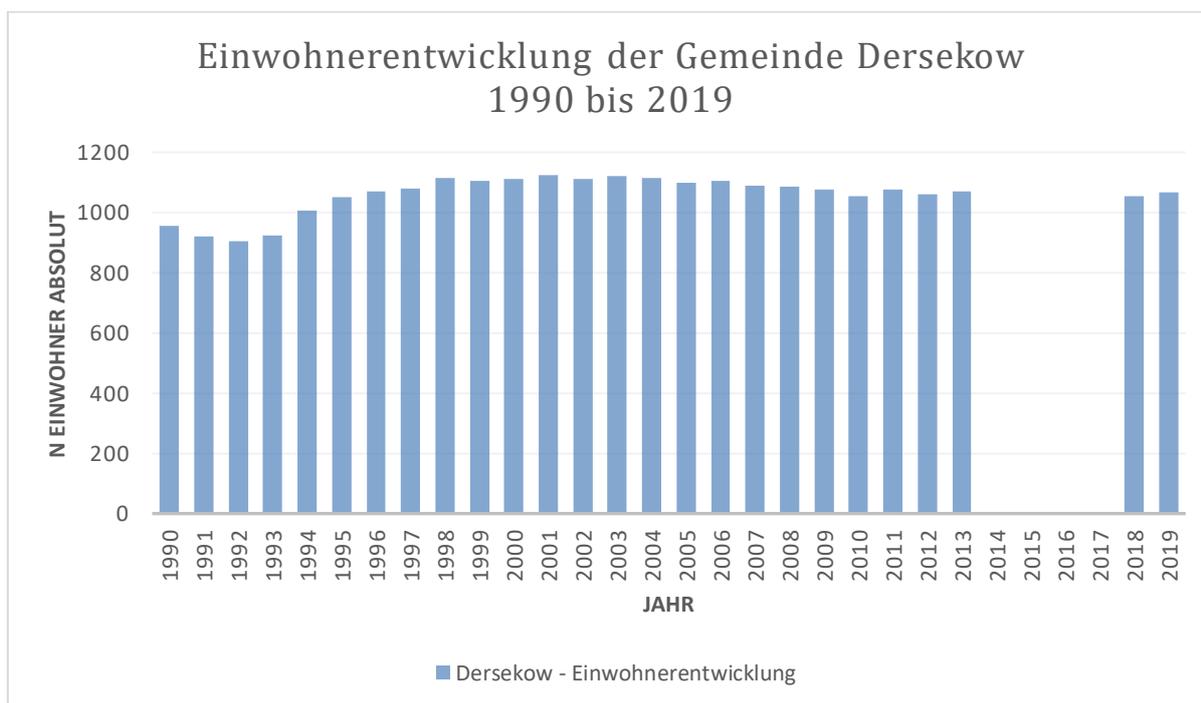


Abbildung 4: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Dersekow im Zeitraum 1990 – 2019

Andrey Lamzin, IPO Freiraum und Umwelt GmbH, eigene Darstellung nach:

<https://www.landhagen.de/dargelin/gemeinden/dersekow/einwohnerentwicklung.html>

6.1 Situation im Änderungsbereich (Änderungsbereich – Ortsteil Dersekow)



Abbildung 5: Grundschulgelände und die dahinter liegende Landwirtschaftsfläche - Zustand des Änderungsbereichs im Jahr 2019

Der Änderungsbereich bildet den südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Dersekow. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dersekow ist die betreffende Fläche noch als landwirtschaftlich genutzt dargestellt. Die heute bereits zu Bildungszwecken genutzte Fläche des Schulgeländes (siehe Abbildung 5) und ein Teil der landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich und östlich der Schule sollen als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden.

Westlich an den Änderungsbereich schließt Wohnbebauung und eine Sportfläche an. Die Wohnbebauung entwickelte sich südlich der Erschließungsstraße „Straße der Freundschaft“ und wird durch einen Erschließungsweg vom Änderungsbereich getrennt. Die Sportplatzfläche befindet sich südlich der Wohnbebauung und wird als Pferdereitplatz genutzt. Im Norden wird der Änderungsbereich durch die bereits bestehende Fläche für den Gemeinbedarf und die Erschließungsstraße „Straße der Freundschaft“ begrenzt. Südwestlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Biogasanlage, die durch „Energie Dersekow GmbH & Co. KG“ betrieben wird. Die Positionierung des neugeplanten Schulgebäudes auf dem erweiterten Schulgrundstück ist so gewählt, dass der vorgeschriebene Gebäudemindestabstand von 150 Metern zur Biogasanlage eingehalten wird.

7. Planungsalternativen

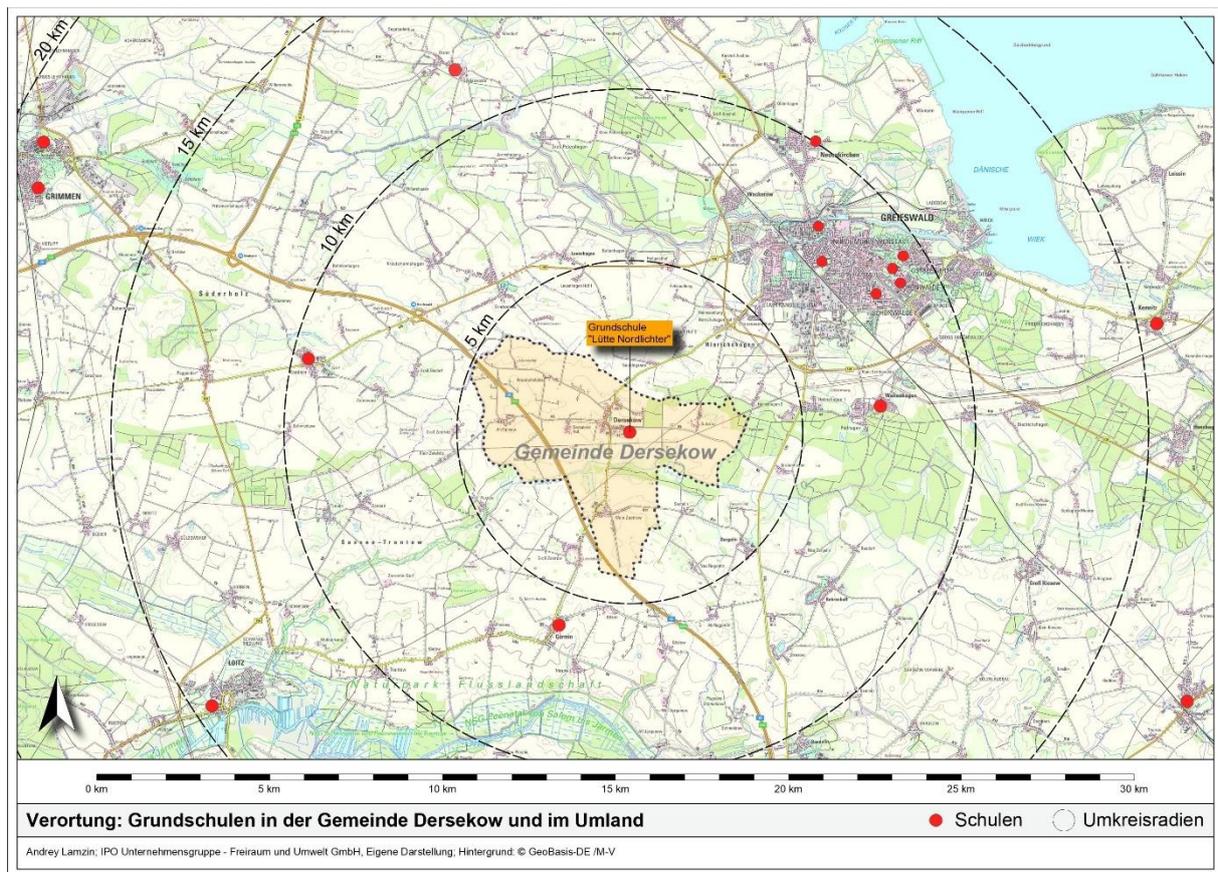


Abbildung 6: Grundschulen in der Gemeinde Dersekow und im Umland

Auf dem Gebiet der Gemeinde Dersekow befindet sich nur eine einzige Grundschulinrichtung (siehe Abbildung 6). Dabei handelt es sich um die Grundschule „Lütte Nordlichter“ Dersekow im östlichen Randbereich des Gemeindehauptortes, in der Straße der Freundschaft 14a. In der Abbildung 6 ist zu erkennen, dass Lütte Nordlichter die einzige Grundschule im Umkreis von ca. 6,5 km ist. Die nächstgelegenen Grundschulen befinden sich in der, sich westlich des Gemeindegebiets Dersekow befinden Gemeinde Weitenhagen, im südlich von Dersekow liegenden Görmin, im in etwa 10 Kilometer westlich vom Schulstandort „Lütte Nordlichter“ entfernten Kandelin sowie in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Während die peripheren Ortschaften nur über eine einzige Grundschule verfügen, befinden sich in der Stadt Greifswald sechs Grundschulen, was sich durch die Größe der Stadt und ihre Einwohnerzahl sowie die hohe Bevölkerungsdichte erklären lässt.

Auf Grund der geringen Anzahl und Dichte an Grundschulen in Dersekow und dessen Umland (Ausnahme Greifswald) ist es für den Ort von essentieller Bedeutung über eine eigene Grundschule zu verfügen. Zusammen mit der Grundschule „Lütte Nordlichter“ besteht in der peripheren Region Dersekow und Umland eine relativ gleichmäßige Verteilung der Grundschulen. Die maximale Entfernung zwischen den Grundschulstandorten im peripheren Umland Dersekows liegt somit bei ca. 10 Kilometer.

Der Standort an der Straße der Freundschaft eignet sich optimal für Erweiterung des Schulgeländes und die Errichtung eines Schulgebäudeneubaus. Das Grundstück liegt in guter Erreichbarkeit der Einwohner des Gemeindehauptortes und mit der Lage an der Hauptstraße ist der Standort auch für andere Ortsteile der Gemeinde sowie für angrenzende Gemeinden sehr schnell zu erreichen.

Eine alternative Planung liegt nicht vor. Bei Beibehaltung des Status quo würde sich der Schulhof weiterhin auf Flächen für Landwirtschaft befinden und eine Erweiterung des Schulgrundstücks sowie der Schulgebäude- und Turnhallenneubau wären planungsrechtlich nicht möglich. Eine alternative Errichtung eines Schulneubaus in der angestrebten Größe am Ortsrand oder auf „der grünen Wiese“ ist aus raumplanerischer und städtebaulicher Sicht unsinnig, da sich die Grundschule bereits am Ortsrand befindet und am Standort eine ausreichende Flächenverfügbarkeit für die Erweiterung besteht bzw. eine ausreichende Flächenverfügbarkeit durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dersekow geschaffen wird.

Darüber hinaus verfügt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Dersekow nur über eine einzige Fläche für den Gemeinbedarf. Dies ist die Fläche, auf der sich ein Teil des Schulgrundstück der Grundschule „Lütte Nordlichter“ befindet. Das bedeutet, dass im Falle einer Errichtung einer Grundschule an einem anderen Standort, für den Flächennutzungsplan der Gemeinde trotzdem ein Änderungsverfahren durchgeführt werden muss um die erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf auszuweisen und bereitzustellen. Aus den oben genannten Gründen ist es daher sinnvoller, die bestehende Schule an ihrem jetzigen Standort zu erweitern und den Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern.

Für die Realisierung und Sicherung des Erfolgs dieses Bauvorhabens und des pädagogischen Erfolgs des Standortes ist es erforderlich die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dersekow durchzuführen.

8. Auswirkungen

Die geplante 3. Änderung im Flächennutzungsplan Dersekow zielt auf eine Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit Zwecknutzung Schule. Dadurch werden keine wesentlich negativen Änderungen und Auswirkungen zu erwarten sein, da diese Flächen größtenteils bereits für den Gemeinbedarf mit Zwecknutzung Schule genutzt werden, obwohl diese noch als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Die Umwidmung der tatsächlich landwirtschaftlich genutzten Teilflächen wird ebenfalls keine negativen Auswirkungen haben, da diese nur einen sehr geringen Bruchteil der gesamten Landwirtschaftsfläche darstellen. Die Landwirtschaft wird durch die Maßnahme nicht wesentlich beeinträchtigt.

Im Ortsteil Dersekow ist davon auszugehen, dass die Flächennutzungsplanänderung nicht zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen beitragen wird, da durch die Schulerweiterung und den Schulneubau die angestiegene Anzahl der Schüler sich nur geringfügig auf die Verkehrsströme und -intensität der Erschließungsstraße „Straße der Freundschaft“ auswirken wird, da ein Großteil der Schüler mit dem Schulbus anreist.

Nr.	Ortsteil	Größe (ha)	FNP	Änderung	Auswirkung
1	Dersekow	1,9	Landwirtschaft	Gemeinbedarf mit Zwecknutzung Schule	+ 1 Schulneubau + 1 Turnhallenneubau + 18 PKW-Stellplätze + 1 Bolzplatzfeld - 1 Turnhallenabbruch
	Summe	1,9			2 Neubauten

Bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dersekow handelt es sich um Flächennachnutzungen im Zuge der Innenentwicklung. Die Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf bildet eine solide Flächenreserve für die Erweiterung der Grundschule „Lütte Nordlichter“ Dersekow.

Anlage I:

Umweltbericht (Strategische Umweltprüfung) zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dersekow