

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6 (5) BAUGB

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.05.2011 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Redentiner Mühle“ in der Fassung der 1. Änderung erneut zu ändern (2. Änderung).

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, im Baubereich des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ eine Reitanlage zu errichten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Sondergebiet nach § 10 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Ferienhausgebiet“ und „Verwalterhof“ ausgewiesen.

Planungsziel der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, das Plangebiet des B-Planes Nr. 3 im Flächennutzungsplan als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ auszuweisen, um somit die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen.

Das Betriebskonzept der Reitsportanlage besteht in der Aufzucht und Ausbildung von Sportpferden. Die Ausbildung findet ausschließlich in den Anlagen der Reitsportanlage statt. Eine reitouristische Nutzung gehört nicht zum Betriebskonzept. Daher ist eine Nutzung der Waldwege als Reitwege nicht vorgesehen. Das Betriebskonzept unterscheidet sich deutlich von dem eines touristisch genutzten Reiterhofes.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Redentiner Mühle“ wurden auch landschaftspflegerische Belange berücksichtigt und für diesen Plan ein Umweltbericht erarbeitet. Da das Plangebiet der 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes mit dem der Änderung des Flächennutzungsplanes identisch ist, konnte der für die 2. Änderung des B-Planes erstellte Umweltbericht auch als Umweltbericht für die 3. Änderung des FNP herangezogen werden.

Im Umweltbericht wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Planvorhabens erfolgen auf einer bereits anthropogen geprägten Grünlandfläche und Brachflächen der ehemaligen Siedlungsbereiche. Auf den Brachflächen dominieren überwiegend kurzlebige Ruderalgesellschaften einschließlich ruderalisierte Sandmagerrasen. Die Grünflächen sind als Frischwiesen bzw. Intensivgrünland anzusprechen. Entlang vorhandener Wegeflächen und Bewirtschaftungsgrenzen sind Gehölze vorhanden.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krusenhagen

Die meisten Biotope des Untersuchungsgebietes sind von Baumaßnahmen nicht betroffen. Die Baufelder wurden so gewählt, dass der Eingriff möglichst gering bleibt.

Das Bauvorhaben ist dennoch mit Eingriffen gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern verbunden, die gem. § 15 LNatSchG M-V zu kompensieren sind. Die Kompensation der direkten und mittelbaren Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe kann innerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen geschaffen werden:

- . *beidseitig des Feldweges ist eine Baumreihe aus 42 Stieleichen bzw. alternativ Hainbuchen anzulegen*
- . *am südlichen Rand sowie darüber hinaus wird als Abgrenzung zwischen den Ackerflächen und extensiv zu nutzenden Grünlandflächen eine 3-reihige Feldhecke angelegt*
- . *Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Extensivweide“ sind extensiv als Weide zu nutzen*
- . *eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist mit regionaltypischen alten Obstsorten zu bepflanzen*
- . *eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ ist extensiv als Wiese oder Weide zu nutzen*
- . *die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ ist dauerhaft aufzulassen*

Auf einer Grünfläche nördlich des Mühlenbachs außerhalb des Plangebietes sind 5 Gehölzinseln zu je 100 m² anzulegen.

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen zielen besonders auf die Verbesserung der Habitatbedingungen von Zielarten des Vogelschutzes ab. Damit soll insbesondere die Lage unmittelbar angrenzend an das vorhandene EU-Vogelschutzgebiet Berücksichtigung finden. Außerdem soll der Verlust der vorhandenen (auch wenn wahrscheinlich nur temporär) geschützten Biotope ausgeglichen werden. Diese sind im Vergleich zur früheren Kartierung, insbesondere nördlich des Geltungsbereiches stark zurückgegangen. Im Rahmen der Ersatzmaßnahmen kann eine dauerhafte Etablierung der geschützten Magerrasen im Gebiet bei fachgerechter Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen erreicht werden. Die im B-Plan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen übersteigen flächenmäßig den zu erwartenden maximalen Lebensraumverlust von rd. 2 ha um das vierfache.

Mit Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes wurden auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten beachtet. Aufgrund des Standortes und in Betrachtung der geplanten Nutzungsformen ist davon auszugehen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes kaum Störfaktoren auftreten werden, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich gefährden können. Die geplante Bebauung befindet sich teilweise innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes Wismarbucht und Salzhaff.

Da aufgrund der Vogelschutzrichtlinie die Lebensräume und Brutstätten europäischer Vogelarten geschützt werden sollen, wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Das Gutachten befasst sich mit allen 45 Zielarten des SPA und nimmt hinsichtlich der vor Ort grundsätzlich mit den maßgeblichen Gebietsbestandteilen übereinstimmenden Habitatsausstattung für 14 Arten eine ausführliche Bewertung vor.

Es wurde festgestellt, dass bei Berücksichtigung der im B-Plan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, die bewusst qualitativ und quantitativ auf die

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krusenhagen

Lebensraumverbesserung der potenziell betroffenen Arten abzielen sowie der sofort bzw. kurzfristig wirksamen Realisierung weiterer Maßnahmen zur Sicherung, Entwicklung und Erweiterung der für die Arten maßgeblichen Gebietsbestandteile von der Unerheblichkeit der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen, d.h. von der FFH-Verträglichkeit der Planungsinhalte auszugehen ist. Die Maßnahmen zur FFH-Verträglichkeit werden durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Krusenhagen sichergestellt.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (22.03.2012 – 24.04.2012) gingen keine Stellungnahmen ein.

3.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 21.03.2012 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretersitzung vom 15.08.2012 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

3.3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (10.10.2012 – 13.11.2012) gingen keine Stellungnahmen ein.

3.4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 21.09.2012 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertretersitzung vom 21.11.2012 abgewogen und berücksichtigt wurden.

4. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Ein Alternativstandort für das konkrete Vorhaben stand nachweislich nicht zur Verfügung.

Die Umsetzung des Planvorhabens ist nur an dem jetzigen Standort möglich. Vorhandene Infrastruktur und anthropogene Vorbelastung dieser ehemals in Nutzung befindlichen Flächen favorisieren diesen Standort.

Die Baufelder wurden so gewählt, dass der Eingriff möglichst gering bleibt.

Krusenhagen, den 07. JUNI 2013




Der Bürgermeister

Grundlagen der Planung:

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krusenhagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Ziele und Inhalte der 3. Änderung

Auf Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom 29.02.2012 wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde erneut geändert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Sondergebiet nach § 10 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Ferienhausgebiet“ und „Verwalterhof“ ausgewiesen. Planungsziel der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, das Plangebiet des B-Planes Nr. 3 im Flächennutzungsplan als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ auszuweisen, um somit die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen.

Begründung:

In ihrer Sitzung am 25.05.2011 hat die Gemeindevertretung beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Redentiner Mühle“ in der Fassung der 1. Änderung erneut zu ändern (2. Änderung)

Mit der 2. Änderung des B-Planes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, im Baubereich des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ eine Reitanlage zu errichten.

Die geplante Reitsportanlage beinhaltet die Errichtung einer Reithalle, Stallungen, Betriebsgebäude, Wohnungen und Wohngebäude für Betriebsinhaber und Personal sowie alle zum Betrieb der Anlage notwendigen Nebengebäude und Außenanlagen. Der Zweckbestimmung entsprechend soll das Plangebiet nach § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ ausgewiesen werden.

Das Betriebskonzept der Reitsportanlage besteht in der Anzucht und Ausbildung von Sportpferden. Die Ausbildung findet ausschließlich in den Anlagen der Reitsportanlage statt. Eine reittouristische Nutzung gehört nicht zum Betriebskonzept. Eine Nutzung der Waldwege ist ebenfalls nicht vorgesehen. Daher wird die Erarbeitung eines Reitwegekonzeptes nicht für erforderlich gehalten, eine Außenwirkung des Projektes in das benachbarte EU-Vogelschutzgebiet wird vermieden und Schutzziele des SPA nicht beeinträchtigt.

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Redentiner Mühle“ werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt.

Da das Plangebiet und die Zielstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dem der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes identisch ist, kann der für die 2. Änderung des Bebauungsplanes erstellte Umweltbericht und die FFH-Verträglichkeitsprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff auch für die 3. Änderung des FNP herangezogen werden.

Es wurde festgestellt, dass bei Berücksichtigung der im B-Plan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, die bewusst qualitativ und quantitativ auf die Lebensraumverbesserung der potenziell betroffenen Arten abzielen sowie der sofort bzw. kurzfristig wirksamen Realisierung weiterer Maßnahmen zur Sicherung, Entwicklung und Erweiterung der für die Arten maßgeblichen Gebietsbestandteile von der Unerheblichkeit der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen, d.h. von der FFH-Verträglichkeit der Planungsinhalte auszugehen ist.

Die Maßnahmen zur FFH-Verträglichkeit sowie die Kompensationsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Krusenhagen auf Ebene der 2. Änderung des Bebauungsplanes sichergestellt.

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches. Die bebauten Bereiche liegen in einer Höhenlage von über 5,00 m u. HN hochwassergeschützt. Hochwasserereignisse können die Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes betreffen, was aber zu keiner Gefährdung oder Beeinträchtigung führt. Da es sich bei der Zuwegung zur Reitanlage nicht um einen Hauptverkehrsweg der Gemeinde handelt, wurde die Darstellung der Zuwegung aus der Änderung des Flächennutzungsplanes herausgenommen.

gebilligt durch Beschluss der GV am : 21.11.2012
ausgefertigt am : 07. JUNI 2013




Der Bürgermeister

Anlagen:

- Umweltbericht
- FFH- Verträglichkeitsprüfung