

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB

Vorbemerkung / Planungserfordernis

Im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche der vorliegenden 2. FNP-Änderung der Gemeinde Pritzier im Ortsteil Schwechow als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasser) dargestellt. Konkrete Anfragen von Wohnbauinteressenten zum Bau von Einfamilienhäusern auf dieser Fläche stellten für die Gemeinde den Anlass dar, hier das Planungsrecht dahingehend zu ändern, dass dort eine Wohnbebauung möglich wird. Dafür war es erforderlich, die inzwischen 13 Jahre alte Innenbereichssatzung des Ortsteiles Schwechow neu aufzustellen und den Innenbereich zu ergänzen. Dieser Umstand machte auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die später rechtskräftige Innenbereichs- und Ergänzungssatzung nicht im Widerspruch zum wirksamen Flächennutzungsplan stehen darf.

Planungsziel ist die Darstellung der Änderungsfläche als Wohnbau- und Grünfläche mit südlich angrenzender Fläche für Landwirtschaft und nördlich anschließender Verkehrsfläche.

Das Plangebiet der Änderungsfläche wird über die nördlich des Plangebietes verlaufende Dorfstraße (Gemeindestraße) erschlossen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen (hier der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan) zu berücksichtigen. Daher wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese wurden in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als Teil der Begründung zur 2. Flächennutzungsplanänderung beschrieben und bewertet.

In der neu dargestellten Wohnbaufläche (die als allgemeines Wohngebiet eingestuft werden kann), sind aufgrund des geringen Kfz-Verkehrs auf der Dorfstraße kaum zusätzliche Lärmemissionen durch die später bebauten Grundstücke zu erwarten. Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 für WA-Gebiete kann gewährleistet werden.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mecklenburgisches Elbetal“ umschließt den Ortsteil Schwechow. Die Änderungsfläche liegt teilweise innerhalb des genannten LSG. Ein Verfahren zur Entlassung von Teilflächen aus dem LSG ist allerdings nicht notwendig, da sich nicht die geplante neue Bebauung, sondern lediglich anschließende Hausgartenflächen innerhalb des LSG befinden werden. Die Gemeinde beabsichtigt aktuell dennoch die Beantragung der Herauslösung dieser Gartenlandflächen aus dem LSG, im Vorgriff auf das baldige LSG-Neugrenzfeststellungsverfahren durch die zuständige Behörde.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im FFH-Gebiet „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzier“. Für die potentielle Wohnbebauung wurde daher eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Prüfung sind unter Einhaltung der im Umweltbericht vorgeschlagener Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH-Gebietes zu erwarten.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann im Rahmen der späteren konkreten Baurealisierung durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung vermieden werden.

Aufgrund von in der Planung vorbereitenden Versiegelungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Auf der Ebene der § 34 BauGB-Satzung wurden hier für die Ergänzungsfläche (im FNP die Änderungsfläche) - auf Basis einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung - Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Die Konflikte mit den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Tiere sind gering. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Pflanzen/Biotop und Kultur- und Sachgüter sind nicht erheblich bzw. nicht zu erwarten.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden Anregungen vorgebracht, welche von der Gemeinde ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt oder nicht berücksichtigt wurden. Stellungnahmen von der Öffentlichkeit im Rahmen der Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB wurden nicht vorgetragen.

Die westlich an das Plangebiet angrenzende Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Ludwigslust-Parchim als A119 geführt. Zu Beginn des Planverfahrens wurde vom Landkreis diese Altlastenverdachtsfläche noch im Planbereich vermutet. Die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vom Landkreis formulierten Auflagen bei einer zukünftigen Bebauung konnten im Laufe des Planverfahrens jedoch zurückgezogen werden, da sich nach eingehender Prüfung und Abstimmung mit dem Landkreis, dem StALU Westmecklenburg und dem LUNG MV herausgestellt hat, dass sich die benannte Fläche nicht im Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung befindet. Eine entsprechende Darstellung ist in der FNP-Planzeichnung erfolgt.

Hinweise des Landkreises zur Abwasserentsorgung wurden beachtet. Am südlichen Rand der Dorfstraße, in der dortigen öffentlichen Grünfläche (angerartiges Verkehrsflächenbegleitgrün), befindet sich eine Schmutzwasserleitung, in welche das Schmutzwasser der späteren, neuen Wohnhäuser eingeleitet werden kann.

Hinweise des Landkreises zu dem an das Plangebiet angrenzenden Gewässer II. Ordnung und zum Gewässerschutz wurden im parallelen Planverfahren zur Innenbereichs- und Ergänzungssatzung beachtet, da der geforderte 5,0 m breite Gewässerfreihaltestreifen auf der Ebene der FNP-Planzeichnung nicht darstellbar ist.

Den Ausführungen des Landkreises im Beteiligungsverfahren, dass eine FNP-Änderung nicht erforderlich wäre, folgt die Gemeinde nicht, da das durch die Innenbereichs- und Ergänzungssatzung ergänzte Wohnbauland nicht im Widerspruch zum FNP stehen darf. Über die Erforderlichkeit einer FNP-Änderung entscheidet ferner die Gemeinde und nicht der Landkreis.

Der Anregung des Landkreises zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz wurde gefolgt und ein entsprechendes Kapitel in die Begründung eingefügt.

Dem Hinweis des Landkreises FD Hoch- Tief- und Straßenbau zur geringfügigen Erweiterung der Verkehrsfläche wurde gefolgt.

Der Hinweis des Wasserbeschaffungsverbandes „Sude-Schaale“, dass eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz nicht erfolgen kann, wurde in die Begründung aufgenommen und ist bei zukünftiger Baurealisierung zu beachten.

Hinweise zum Denkmalschutz und zum Umgang mit möglicherweise zu entdeckenden Altlasten oder Kampfmitteln sowie zur Niederschlagswasserentsorgung wurden durch Übernahme in den Begründungstext berücksichtigt. Weitere Hinweise betrafen hauptsächlich die Ebene der § 34 BauGB-Satzung oder der konkreten Erschließungsplanung und werden dort entsprechend abgewogen und ggf. beachtet.

Die von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen konnten, soweit erforderlich, bei der Erstellung des Planentwurfes insoweit berücksichtigt werden, dass nach dieser erneuten Beteiligung keine Entwurfsänderung erforderlich war, so dass am 26.06.2012 durch die Gemeindevertretung der Feststellungsbeschluss gefasst werden konnte.

Pritzier, Juli 2012

Amt Hagenow-Land
für die Gemeinde Pritzier
Bahnhofstraße 25
19230 Hagenow