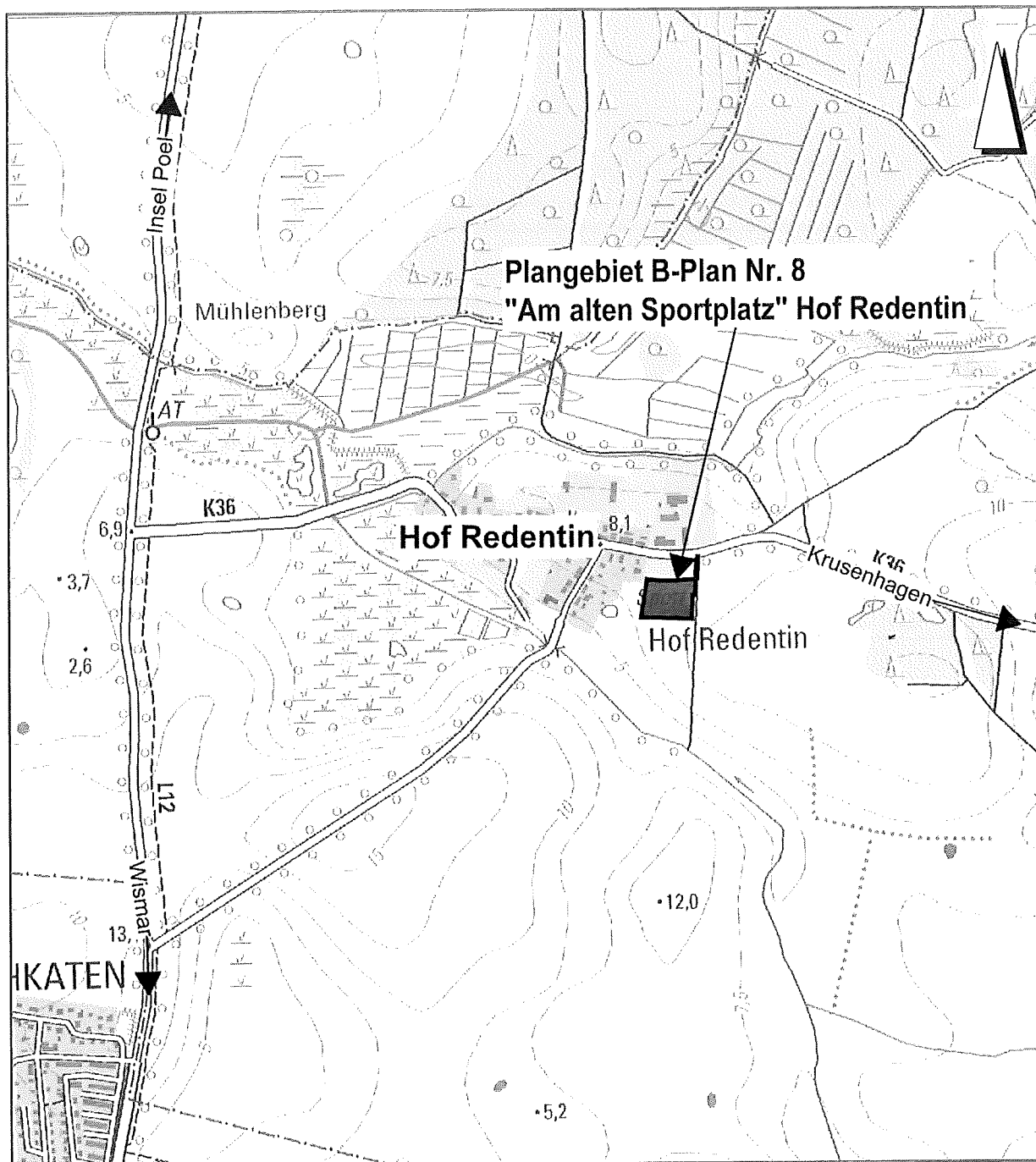




Übersichtsplan

Gemeinde Krusenhagen

Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 8

" Am alten Sportplatz " Hof Redentin

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan 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

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 7 „Hof Redentin Ost“ entschied sich die Gemeinde 2016 für die städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes.

Mit der Aufstellung des **B-Planes Nr. 8** „Am alten Sportplatz“ sollen die Planungsziele der Gemeinde zur Entwicklung des Wohngebietes auf dem ehemaligen Sportplatzgelände zum Abschluss gebracht werden.

Die erschließungstechnischen Voraussetzungen zur Entwicklung des Plangebietes wurden durch die Gemeinde bereits im Zuge des Ausbaus der Redentiner Landstraße sowie durch die Umsetzung der Planungsziele aus dem Bebauungsplan Nr. 7 geschaffen.

An die umliegende Bebauung angepasst, sind im Plangebiet große Grundstücke und eine Einzelhausbebauung geplant. Da die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Krusenhagen durch eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung gekennzeichnet ist, soll der Standort den Wohnbedürfnissen älterer Menschen entsprechend auch altengerechtes und betreutes Wohnen in attraktiver Wohnlage ermöglichen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 8, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Hof Redentin und schließt unmittelbar an dem Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 7 an. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,14 ha und grenzt im Norden an das B-Plangebiet Nr. 7 „Hof Redentin Ost“. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an vorhandene Bebauung sowie Grünlandflächen, im Osten befindet sich eine lückige Baumreihe im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und südlich endet das Plangebiet ebenfalls auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 8, wie auch die Ortslage Hof Redentin selbst, ist von dem SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ umschlossen. Das Schutzgebiet hat eine Größe von 42.462 ha.

In Anbetracht der lokalen Wirkung des Plangebietes und der Entfernung zum Schutzgebiet sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten zu erwarten. Zudem weisen die aufgeführten FFH-Arten eine gewässergebundene Lebensweise auf. Da das Plangebiet in keinsten Weise in Gewässerstrukturen eingreift, ist eine Gefährdung der gewässergebundenen Entwicklungsziele und Arten ausgeschlossen.

Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des Natura 2000-Netzes können auch nach Umsetzung des Plangebiets ungehindert erfolgen.

Erhebliche negative Auswirkungen des Plangebiets sowie Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele und der darin vorkommenden Arten der EU-Schutzgebiete sind daher ausgeschlossen.

Das Plangebiet weist nach wie vor einen artenarmen Zierrasen auf. Im Norden wird die Fläche durch die inzwischen realisierte Wohnbebauung des B-Plans Nr. 7 begrenzt, im Süden durch die bereits 2015 kartierte Baumreihe (nicht wegebegleitend), die um eine neu gepflanzte, mehrreihige Feldhecke ergänzt wurde. Der Zustand der Neupflanzung ist sehr gut, die Pflanzen haben sichtbar Fuß gefasst, Ausfälle gibt es nicht.

Westlich grenzen Freiflächen der langjährig bestehenden Wohngrundstücke an, östlich eine geschlossene, noch recht junge Baumreihe entlang eines Feldweges (OVU).

Im Zuge der Herstellung der Planstraße A ist allerdings festsetzungsgemäß die Entfernung zweier Jungbäume unvermeidbar – deren Größe allerdings ermöglicht eine Umpflanzung dieser beiden Bäume innerhalb des Plangebietes, sie müssen nicht gerodet und durch neue ersetzt werden. Gesetzlich geschützte Biotope bestehen alleine mit der Hecke im Süden, diese bleibt vollständig erhalten.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 ergibt nur eine relativ geringe Flächenbeanspruchung. Dabei beansprucht das Vorhaben ausschließlich intensiv genutzten, trittbedingt verdichteten und infolge der Sportplatzgestaltung zuvor geplanten Boden, so dass infolge der Überbauung keinesfalls seltene und/oder besonders schützenswerte Bodengesellschaften betroffen sein werden. Insgesamt wird mit dieser Vorgehensweise dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Boden Rechnung getragen.

Festsetzungen zielen auf die Vermeidung und Verminderung eines Eingriffs ab. Dennoch generiert die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Plans Nr. 8 der Gemeinde Krusenhagen, OT Hof Redentin, unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl einen kompensationspflichtigen Eingriff durch Teilverlust verschiedener Biotoptypen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung beträgt **4.361 m² EFÄ**.

Gemäß HZE MV 2018 sind nahezu alle Eingriffe neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter, sodass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Teil-/Vollversiegelung beträgt **2.765 m² EFÄ**. Insgesamt ergibt sich daraus ein Kompensationsbedarf von **7.126 m² EFÄ**.

Zur Kompensation des flächenhaften Eingriffs ist die Nutzung des Flächenpools der Gemeinde Krusenhagen (Flurstück 48/12, Flur 1, Gemarkung Krusenhagen) zur Umwandlung von Acker zu Dauergrünland auf einer Realfläche von 2.100 m² (Kompensationswert **7.140 m² KFA**) vorgesehen.

Die Gemeinde Krusenhagen hat 2016 das Flurstück 48/12, Flur 1, Gemarkung Krusenhagen zum Zwecke der Anlage einer ausgedehnten Kompensationsfläche anlässlich zukünftiger Eingriffe erworben. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 44.627 m², hiervon wurden ursprünglich 11.707 m² als Dauergrünland genutzt, 32.920 m² unterlagen der ackerbaulichen Nutzung.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zwei Jungbäume versetzt; sofern die Umsetzung nicht erfolgreich ist, sind zwei heimische Laubbäume (*Acer campestre*) oder Obstbäume als Ausgleich im Süden des Plangebietes zu pflanzen.

Die Maßnahmenumsetzung führt im Sinne der HZE M-V zu einer Vollkompensation des Eingriffs.

Auf Grundlage einer am 24.10.2019 durchgeführten Geländeerfassung und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung der vorhandenen Lebensräume ist mit dem planbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (17.06.2019 – 19.07.2019) 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 07.06.2019 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretersitzung vom 27.11.2019 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (23.12.2019 – 27.01.2020) 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 06.12.2019 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertretersitzung vom 13.05.2020 abgewogen und teilweise berücksichtigt wurden.

4. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bereits mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 7 „Hof Redentin Ost“ entschied sich die Gemeinde 2016 für die städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes, da im Ort keine Standortalternativen bestehen. Das direkte Umfeld der Ortslage ist als internationales SPA – Schutzgebiet ausgewiesen, was eine vergleichbare Entwicklung in Ortsrandlage ausschließt.

In der Gesamtbetrachtung möglicher Alternativstandorte im Gemeindegebiet fiel die Wahl auf die städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Hof Redentin, da sich hier Infrastruktureinrichtungen befinden, deren Kapazität dem Bedarf entspricht und ggf. ausgebaut werden kann. Dazu gehören unter anderem die Kindertagesstätte und die zentrale Kläranlage.

Krusenhagen, den 16. JUNI 2020




Der Bürgermeister