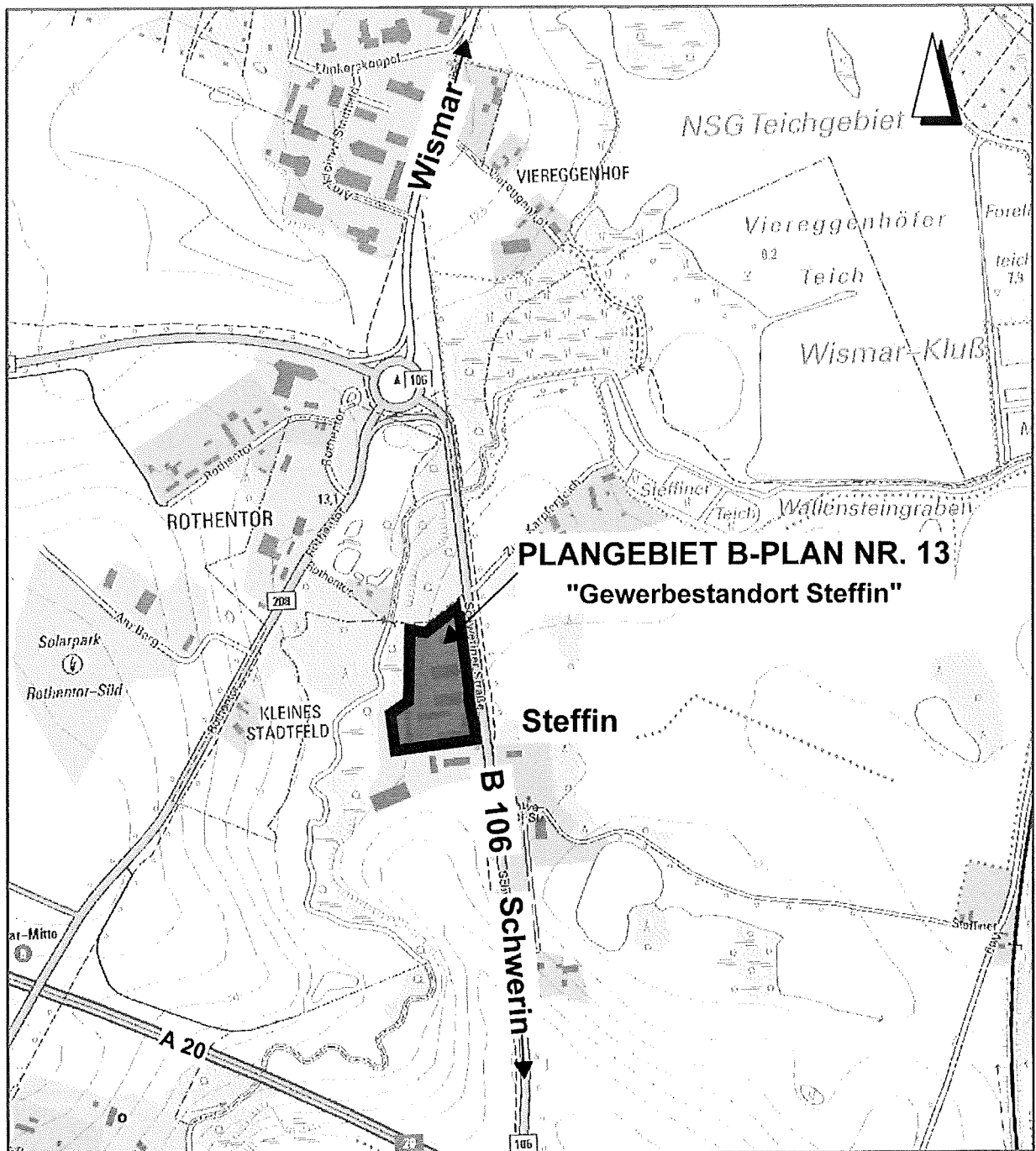




Übersichtsplan

Gemeinde Dorf Mecklenburg

Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 13

" Gewerbstandort Steffin "

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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 wird der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Gewerbestandort Steffin“ überplant, wobei die Ausgleichsfläche der Ursprungsplanung nicht in den Geltungsbereich aufgenommen wurde, da hierfür nach erfolgter Realisierung kein Festsetzungsbedarf mehr besteht.

Mit der Eröffnung des Baustoff-Fachmarktes der Firma Richter-Baustoffe im Jahr 1994 wurden die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen entsprechend den Regelungen der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 vollständig abgeschlossen. Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde wurden erfüllt. Als Ausgleichsmaßnahme wurde die ehemalige Betonfertigteile-Lagerfläche (Flurstück Nr. 176/2 – nördlich des B-Plangebietes) beräumt und als Dauergrünlandfläche entwickelt.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Betriebsfläche, die zur Absicherung des Geschäftsbetriebes dringend erforderlich ist. Dazu wird das Plangebiet gegenüber dem V+E-Plan in westlicher und südlicher Richtung erweitert.

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dorf Mecklenburg entwickelt, der das gesamte Gewerbegebiet in Steffin als Gewerbegebiet ausweist.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die im Bebauungsplan enthaltenden grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 13, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Die Vorhabenfläche liegt im Westen der Ortslage Steffin, in der Gemeinde Dorf Mecklenburg, im Landkreis Nordwestmecklenburg und direkt südlich angrenzend an die Hansestadt Wismar. Das bereits bebaute Plangebiet umfasst mit einer Fläche von ca. 2,5 ha ca. 2/3 des Gewerbegebietes Steffin, welches sich an der Bundesstraße 106 befindet sowie Erweiterungsflächen in Richtung Westen und Süden. Die nähere Umgebung ist durch das bestehende Gewerbegebiet, angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie den Wallensteingraben im Westen geprägt.

Die Lage des Plangebietes im bereits bebauten Gewerbegebiet, das durch große Betriebs- und Lagerflächen, Materiallagerplätze sowie befestigte Rangier- und Freiflächen gekennzeichnet ist und direkt an die Bundesstraße 106 grenzt, führt zu keiner weiteren Zerschneidung bedeutsamer Freiräume, zumal es sich nicht um eine Neuplanung, sondern um eine Änderung eines V+E Planes in einen rechtskräftigen B-Plan handelt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Wallensteingraben“, die erforderliche Entlassung des betreffenden Bereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde per Verordnung der Landrätin des Landkreises NWM vom 24.11.2017 bereits umgesetzt.

Innerhalb des Vorhabenbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope und von den Planinhalten gehen keine direkten erheblichen Auswirkungen auf Biotope aus.

Dennoch generiert das Bauvorhaben einen Eingriff gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern.

Da die vor ca. 20 Jahren beantragte und vor ca. 15 Jahren realisierte Vollversiegelung einer vormals lediglich teilversiegelten Lagerfläche auf max. 2.500 m² bislang nicht im Sinne der Eingriffsregelung berücksichtigt wurde, ist dieser Eingriff bei der Ermittlung des Eingriffsäquivalents zu berücksichtigen. Insgesamt ergibt sich daraus ein Kompensationsbedarf von 1.688 m² EFÄ.

Da die Umsetzung der Planinhalte auf Grundlage der GRZ 0,8 zukünftig eine weitere Biotopbeseitigung bzw. Neuversiegelung ausschließt, ist die Umgestaltung des südlichen und

südwestlichen Teils des Plangebietes innerhalb der Baugrenzen nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes verbunden.

Desweiteren setzte der ersetzte V+E-Plan Nr.1 eine 3 m breite und insgesamt 220 m lange Heckenpflanzung als Kompensationsmaßnahme fest, die bisher nicht realisiert wurde. Da im festgesetzten Bereich nunmehr eine gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, ist eine nachträgliche Umsetzung nicht mehr möglich. Für den dauerhaften Verzicht der im V+E-Plan festgesetzten Heckenpflanzung ergibt sich unter hilfsweiser Anwendung der HZE MV 2018 ein Eingriffsflächenäquivalent von 436 m².

Somit ergeben sich mit der Umsetzung der Planung Eingriffe mit einem Gesamtkompensationsbedarf von 1.688 m² + 436 m² EFÄ = 2.124 EFÄ.

Da der Kompensationsbedarf nicht innerhalb des Plangebietes umsetzbar ist, erfolgt die Eingriffskompensation durch Inanspruchnahme eines Ökokontos in der betroffenen Landschaftszone I Ostseeküstenland.

Innerhalb des Plangebietes sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Mit Aufstellung des B-Planes wurden auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten beachtet.

Im Zuge des B-Plans Nr. 13 der Gemeinde Dorf Mecklenburg kann eine Beeinträchtigung der betrachteten Arten ausgeschlossen werden, da es sich um eine nahezu vollständig versiegelte und bereits als Gewerbegebiet genutzte Fläche handelt. Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der in 2014 und 2018 durchgeführten Geländebegehung und der daraus abgeleiteten Potential-einschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen.

Im Plan wird festgesetzt, dass ein eventueller Rückbau von Gebäudebeständen außerhalb des Zeitraums vom 01.03. – 31.09. oder erst nach vorheriger Kontrolle auf Existenz von Brutstätten zur Vermeidung von Verboten (hier Tötung und Entfernung von Fortpflanzungsstätten) durchzuführen ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (06.12.2018 – 07.01.2019) gingen keine Stellungnahmen ein.

2.2. 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 07.11.2018 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die von der Gemeindevertretung am 22.10.2019 geprüft und berücksichtigt wurden.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (30.12.2019 – 31.01.2020) gingen keine Stellungnahmen ein.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 15.01.2020 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die von der Gemeindevertretung am 21.04.2020 abgewogen und berücksichtigt wurden.

3. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet nicht auf.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Bestandssicherung sowie Ergänzung durch Überplanung eines V+E-Planes zu einem Bebauungsplan, der die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Betriebsfläche schafft, die zur Absicherung des Geschäftsbetriebes dringend erforderlich ist.

Die Lage des Plangebietes im bereits bebauten Gewerbegebiet sowie direkt an der Bundesstraße 106 führt zu keiner weiteren Zerschneidung bedeutsamer Freiräume. Durch die Lage des Plangebietes innerhalb eines bereits bestehenden Gewerbegebietes werden keine unbelasteten Landschaftsbereiche bebaut, sondern ein bereits stark vorbelasteter Bereich.



Dorf Mecklenburg, den 25.5.2020

Der Bürgermeister