

Gemeinde Zurow

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Am Wald“ in Klein Warin

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zurow hat am 13.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Wald“ beschlossen.

Südlich der Ortslage von Klein Warin in Richtung Wald befindet sich eine Bungalowsiedlung aus den 1990er Jahren. Der Begriff Bungalow wurde hier aus dem ostdeutschen Sprachgebrauch abgeleitet und bezeichnete ein kleines Haus, das für das Freizeitwohnen, i.d.R. als Wochenendhaus, aber auch als Ferienhaus genutzt wurde. In den Baugenehmigungen des Rates der Gemeinde Zurow aus dem Jahre 1990 wurde sowohl die Bezeichnung Bungalow als auch Ferienhaus verwendet. Dementsprechend war diese Anlage als Wochenend- und Ferienhausgebiet geplant. Seit Mitte der 1990er Jahre etablierte sich hier zum Teil auch das Dauerwohnen.

Die Gemeinde Zurow hat sich daher entschlossen, andere Nutzungen als nur die des Freizeitwohnens zuzulassen und mit dem Bebauungsplan Nr. 16 die rechtlichen Grundlagen sowohl für das Freizeitwohnen als auch für das Dauerwohnen zu schaffen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Nutzungskombination aus Dauer- und Freizeitwohnen gemäß § 11 BauNVO durch die Schaffung eines „Sonstigen Sondergebietes: Dauerwohnen und Freizeitwohnen“ planungsrechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus wird eine kleinteilige Erweiterung der Ortslage durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes verfolgt. Dazu bieten sich Flächen zwischen der Bebauung an der „Dorfstraße“ und der Bungalowsiedlung an. Diese zum Teil mit Nebengebäuden bebauten und ansonsten als Ziergarten genutzten Flächen werden in den Geltungsbereich mit einbezogen. Es soll damit auch eine städtebauliche Verbindung zwischen dem alten Ortskern und der Bungalowsiedlung erreicht werden.

Die Gebäude sind kleinteilig und eingeschossig mit geneigten Dächern zu gestalten, um sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Dazu wurden zusätzlich örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die Flächen des Plangebietes lagen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Seengebiet Warin – Neukloster“ und liegen außerdem innerhalb des Naturparkes „Sternberger Seenland“. Für die Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde die Herauslösung des Plangebietes aus dem LSG erforderlich, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zurow erfolgt ist. Das Landschaftsschutzgebiet wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet innerhalb bestehender Siedlungsflächen befindet.

Die Gemeinde Zurow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem war das Plangebiet südlich der Ortslage Klein Warin z. T. als Wohnbaufläche und z.T. als Außenbereich dargestellt. Um eine Anpassung an die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 16 zu erreichen, ist am 18.07.2018 der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes analog zu den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 16 gefasst worden. Diese Änderung wurde inzwischen wirksam.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg beurteilt den Bebauungsplan Nr. 16 als mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Mit den Behörden erfolgten Abstimmungen insbesondere zum Waldabstand und den sonstigen Umweltbelangen sowie zur Erschließung.

Besondere Immissionen wirken auf das Plangebiet nicht ein.

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob vom Bebauungsplan Nr. 16 mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden stark von Wohn- und Gartennutzung geprägte Flächen beansprucht. Es sind somit nur geringfügige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bebauungen herbeigeführt werden können. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt.

Die geplanten Eingriffe können teilweise durch interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch ein geeignetes Ökokonto der Landesforst kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Von Bürgern wurden im Planverfahren keine Bedenken vorgebracht.

Mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 16 hat die Gemeinde ein mit den Behörden und Anwohnern abgestimmtes Planungskonzept vorgelegt. Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht.

Gemeinde Zurow, den

14. DEZ. 2020



.....
Stelbrink, Bürgermeister