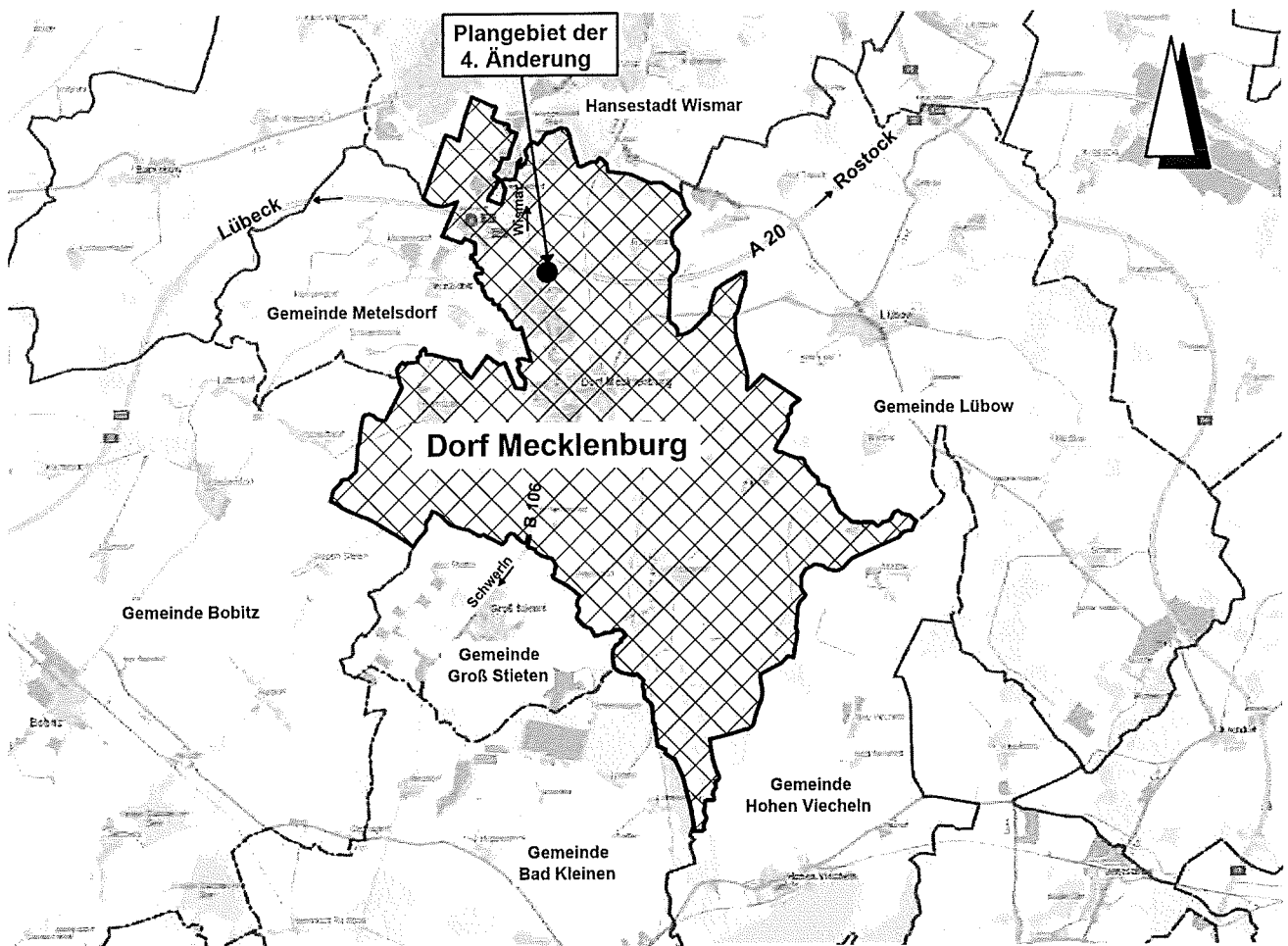




Übersichtsplan

# **Zusammenfassende Erklärung**

**zur**

## **4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dorf Mecklenburg**

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6 (5) BAUGB

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan 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 dem Flächennutzungsplan 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**

Aufgrund der günstigen Lagebedingungen hat sich die Gemeinde bereits Ende der 90er Jahre entschieden, den Ortsteil Karow als Wohnstandort der Gemeinde zu entwickeln. Für ein östlich der Bundesstraße B 106 geplantes Baugebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“ aufgestellt. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 zur Entwicklung eines Wohn-, Gewerbe- und Mischgebietes ist mit seiner Bekanntmachung am 02.12.2004 rechtskräftig geworden. Von den Planungszielen wurde nur die ausgewiesene Wohnbaufläche am Rosenthaler Weg umgesetzt. In diesem Zusammenhang steht die 1. und 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Verschiedene Gründe, wie die Gewerbeansiedlung im übrigen Gemeindegebiet und der Aufwand für eine Neuerschließung der gewerblichen Bauflächen im Plangebiet haben dazu geführt, dass keine weitere Entwicklung im Plangebiet stattgefunden hat. Im Zuge einer 2. und 3. Änderung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen- Photovoltaikanlage geschaffen werden. Auch dieses Planungsziel wurde nicht umgesetzt. Die 5. Änderung umfasst Bereiche der 2. und 3. Änderung und nimmt damit die Planungsziele der 2. und 3. Änderung zurück.

Mit der 5. Änderung des B-Plan Nr. 5 möchte die Gemeinde Dorf Mecklenburg in der Ortslage Karow die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Wohngebietes östlich der Ortsdurchfahrt B106 schaffen. Geplant ist die Ausweisung von ca. 40 Wohnbaugrundstücken. Die Realisierung der Planinhalte führt zu einer Erweiterung der Wohnfunktion im Nordteil Karows.

Dem Entwicklungsgebot städtebaulicher Planungen Rechnung tragend, sind Bebauungspläne und deren Änderungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Deshalb hat die Gemeindevertretung am 05.06.2018 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan mit der Zielstellung zu ändern, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 für den Bereich der 5. Änderung des B-Planes als Wohnbaufläche und die verbleibende Fläche innerhalb des Ursprungsplanes bis an die Bundesautobahn BAB A 20 heran (6. Änderung des B-Planes) als Fläche für die Landwirtschaft auszuweisen.

**Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren zur 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.**

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)**

Zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Da es sich bei der 4. Änderung um das Plangebiet der 5. Änderung des B-Planes Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet“ handelt, stimmen die Umweltberichte beider Verfahren überein. 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. In einer frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung befragt.

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Planvorhabens erfolgen auf einem überwiegend durch intensive Nutzungsformen der Landwirtschaft geprägten Gebiet.

Das Plangebiet grenzt im Süden sowie im Westen an bereits bestehende Wohnbebauung der Ortslage, außerdem führt die Ortsdurchfahrt B 106 an der Vorhabenfläche vorbei. Das nördliche Umfeld wird durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen und die Bundesautobahn BAB 20 dominiert. Im Osten befindet sich ein älterer Baumbestand in Form einer Baumreihe. Im Vorhabengebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotope, ein trocken gefallenes Kleingewässer direkt östlich der Plangeietsgrenze mit einem Abstand von 7 m zur Grenze wird berücksichtigt und durch die Umsetzung der Planinhalte nicht erheblich beeinträchtigt.

Nutzungsbedingte, vom Plangebiet ausgehende mittelbare Beeinträchtigungen bleiben abstandsbedingt sowie durch abschirmende Wirkung des nördlich vorgesehenen Lärmschutzwalls deutlich hinter den Einwirkungen der umgebenden ackerbaulichen Nutzung.

Die südöstliche Grenze des Vorhabengebietes bildet der Rosenthaler Weg, der von großen Hybridpappeln und Eschen bestanden ist, darunter wachsen Schlehe, Weißdorn, Hundsrose und Flieder. Auch mit Umsetzung der Planinhalte bleibt die Baumreihe erhalten.

Folgende Maßnahmen führen zu einer Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen bzw. Verbesserung des Status Quo:

- *Die vorgesehene Nutzung ist in der Umgebung des Plangebietes nicht neu, sondern erhöht sich innerhalb eines vertraglichen Rahmens lediglich in ihrer Intensität. Damit wird den Entwicklungszielen der Gemeinde gefolgt.*
- *Die vorhandenen Zuwegungen bleiben bestehen und müssen nur durch eine zusätzliche Verkehrsfläche erweitert werden.*
- *Die mögliche Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt.*

Dennoch generiert die geplante Realisierung der Planinhalte der 5. Änderung des B-Planes Nr. 5 unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl einen kompensationspflichtigen Eingriff durch Teilverlust verschiedener Biototypen (überwiegend AC „Acker“), der bilanziert und kompensiert werden muss.

Die damit verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von **45.150 m<sup>2</sup>** Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ).

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 wird **innerhalb** des Plangebietes durch folgende Maßnahme geschaffen:

- *Als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung sind in dem Plangebiet entlang der neu anzulegenden Erschließungsstraße 12 Einzelbäume - Feldahorn (*Acer campestre*) - zu pflanzen.*

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes generieren ein Kompensationsflächenäquivalent von **300 m<sup>2</sup> KFÄ**.

Der restliche Kompensationsbedarf von 44.850 m<sup>2</sup> KFÄ wird über die Inanspruchnahme eines oder mehrerer Ökokonten in der Landschaftszone Ostseeküstenland kompensiert, deren Gesamtkapazität von ca. 811 ha Flächenäquivalent den restlichen Kompensationsbedarf von **44.850 m<sup>2</sup> EFÄ** weit übersteigt. Die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich somit vollständig ausgleichen.

Die Umsetzung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 5 der Gemeinde Dorf Mecklenburg bereitet die Nutzung des Geländes zur Wohnbebauung vor. Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der in 2018 und 2019 durchgeführten Geländeerfassungen und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, nicht zu rechnen. Bei Umsetzung der Planinhalte ist nicht mit einer Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt zu rechnen, diese ist aktuell durch die intensive ackerbauliche Nutzung des Geländes stark eingeschränkt und wird sich infolge der zu erwartenden Wohnbebauung und der damit einhergehenden Anlage von Zier- und Nutzgärten durch Ansiedlung von Siedlungsarten erhöhen.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung**

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung vom 06.12.2018 bis 07.01.2019) wurde von einer Bürgerin eine Stellungnahme abgegeben. Der Einspruch wurde berücksichtigt.

#### **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 07.11.2018 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretersitzung am 22.10.2019 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (05.12.2019 – 08.01.2020) gingen keine Stellungnahmen ein.

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

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 18.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Von Seiten der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planung geäußert. Gegebene Anregungen und Hinweisen wurden in der Gemeindevertretersitzung am 30.06.2020 abgewogen und größtenteils berücksichtigt.

4. **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.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Gemeinde keine anderen Wohnstandorte im Gemeindegebiet zur Verfügung. Die im wirksamen FNP westlich der Ortslage Dorf Mecklenburg dargestellte Wohnbaufläche befindet sich im LSG Wallensteingraben. Eine weitere Entwicklung dieser Wohnbaufläche setzt die Entlassung aus dem LSG voraus, was einer zeitnahen Realisierung entgegensteht. Zur Sicherung einer künftigen städtebaulichen Entwicklung über den derzeitigen Entwicklungsrahmen im SUR Wismar hinaus, verbleibt die Wohnbaufläche im FNP. Neben den landwirtschaftlichen Betrieben hat sich das ortsansässige Handwerk vor allem in den Gewerbegebieten am Rothentor, in Steffin und im Ortsteil Karow etabliert, so dass die Gewerbefläche zu Gunsten der Wohnbaufläche aufgegeben werden konnte.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist nach Unterzeichnung des durch die SUR-Wismar-Gemeinden vereinbarten Wohnbauentwicklungskonzeptes am 03.06.2020 hergestellt worden.

Dorf Mecklenburg, den 13.7.2020



  
Burkhard Biemel  
Bürgermeister  
23872 Dorf Mecklenburg

Bürgermeister