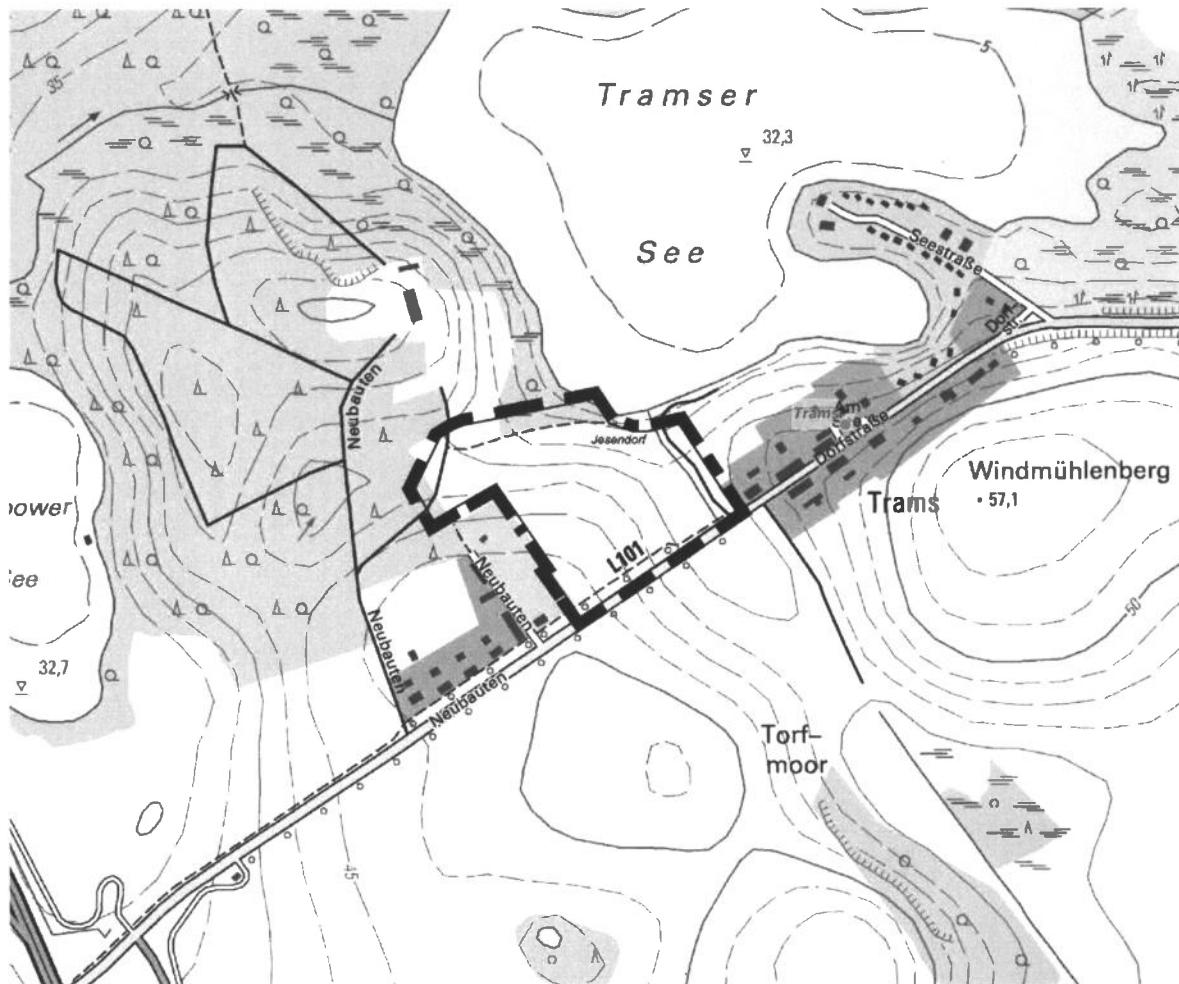




Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

GEMEINDE JESENDORF

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

20.12.2021

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jesendorf

Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2 Plangrundlagen, Planverfahren und Raumordnung	3
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	4
2.1 Beabsichtigte städtebauliche Entwicklung	4
2.2 Darstellungsänderungen im Flächennutzungsplan	6
3. Immissionsschutz	7
4. Erschließung	7
5. Planungskosten	7
6. Durchführungsrelevante Hinweise	8
Teil 2 - Umweltbericht	9
1. Einleitung	9
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung	9
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	10
1.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	11
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2.2 Schutzgut Wasser	13
2.3 Schutzgut Fläche	13
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
2.5 Schutzgut Klima/Luft	14
2.6 Schutzgut Mensch	15
2.7 Schutzgut Landschaft/Ortsbild	15
2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
2.9 Wechselwirkungen Schutzgüter	16
2.10 Kumulierung mit anderen Planungen	16
3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	17
3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	17
3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	17
3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
4. Zusätzliche Angaben	18
4.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	18
4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	19

5.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
6.	Quellen.....	20

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Jesendorf hat am 30.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohn- und Feriensiedlung am Tramser See“ beschlossen. Es wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohn- und Feriensiedlung auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in der Nähe des südwestlichen Ufer des Tramser Sees zu schaffen. Planungsrechtlich wird dies durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie von (sonstigen) Sondergebieten nach § 10 Abs. 4 und § 11 BauNVO vorbereitet.

Die Gemeinde Jesendorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 1. Änderung aus dem Jahr 2014. Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 als Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche „Badeplatz/Liegewiese“ und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Künftig werden ein Sondergebiet, gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO, ein sonstiges Sondergebiet, gemäß § 11 BauNVO, eine Wohnbaufläche, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, eine Grünfläche „Abstandsgrün“ und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ dargestellt.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes plant die Gemeinde Jesendorf die touristische Nutzung des Tramser Sees zu entwickeln und das Wohnraumangebot für Familien in der Gemeinde zu erweitern. Zudem soll die Ortslage Trams städtebaulich aufgewertet werden, indem die bestehende Siedlungslücke geschlossen wird, so dass die Ortslage zukünftig als im Zusammenhang bebaute Siedlung erfahrbar wird.

1.2 Plangrundlagen, Planverfahren und Raumordnung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesendorf und der Bebauungsplan Nr. 8 der „Wohn- und Feriensiedlung am Tramser See“ (im Planverfahren) bilden die Grundlage der vorliegenden Planung.

Planungsrechtliche Grundlagen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Als Grundlagen dienen weiterhin die sonstigen aktuellen bau- und planungsrechtlichen

Vorschriften und Richtlinien.

Die Planzeichnung, die Planzeichenerklärung und die Begründung orientieren sich an dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesendorf. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 2. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort. Weitere Plangrundlagen sind die digitale topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020, der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, Wismar, vom 25.03.2020 sowie eigene Erhebungen.

Die Gemeinde Jesendorf befindet sich im Westen der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) im Wesentlichen als Tourismusentwicklungsraum, als strukturschwacher ländlicher Raum sowie teilweise als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege definiert. Die Gemeinde Jesendorf befindet sich im Nahbereich des Grundzentrums Warin und im Mittelbereich des Mittelzentrums Wismar.

Ziel des RREP WM ist es in den Tourismusentwicklungsräumen zusätzliche touristische Angebote zu schaffen. Die Beherbergungskapazitäten sind bedarfsgerecht zu erweitern und die touristische Infrastruktur ist zu verbessern. In den strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotentiale gestärkt werden.

Das RREP WM sieht für größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen vor, dass sie in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden. Sofern Entwicklungsimpulse für das Umland zu erwarten sind und Raum- und Umweltverträglichkeit gegeben ist, können größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen auch an Einzelstandorten zugelassen werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht durchzuführen. Ferienwohnungen und Wohneinheiten, die dem altersgerechten Wohnen dienen, sind dabei nicht mitzurechnen. Können höhere Eigenbedarfe plausibel nachgewiesen werden, ist eine abweichende Baulandentwicklung möglich.¹

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

2.1 Beabsichtigte städtebauliche Entwicklung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 beabsichtigt die Gemeinde Jesendorf die Siedlungslücke zwischen der nordöstlichen und der südwestlichen Bebauung in der Ortslage Trams zu schließen. Durch das Schließen der Siedlungslücke erfährt der gesamte Ort eine städtebauliche Aufwertung. Mit der Errichtung von Wohngebäuden soll auf die Wohnbauflächennachfrage in der Gemeinde reagiert werden. Gleichzeitig beabsichtigt die Gemeinde, mit der Errichtung von Ferienhäusern die touristische Nutzung des Tramser Sees zu entwickeln. Das allgemeine Wohngebiet und die Feriensiedlung sollen räumlich voneinander getrennt werden. Gleichzeitig soll jedoch durch eine gemeinsame Erschließung ein zusammenhängender Gebietscharakter entstehen. Als Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Nutzungen soll in einem Teilbereich sowohl

¹ Mit dem Beschluss vom 10.06.2020 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg wurde der Prozess zur Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg 2011 eingeleitet.

Dauerwohnen als auch Ferienwohnen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zulässig sein.

Die Ortslage Trams stellt sowohl wegen der infrastrukturellen als auch wegen der naturräumlichen Gegebenheiten einen attraktiven Standort für Familien und Ferienhausgäste dar. Zu nennen sind hier der Anschluss an die Autobahn 14, die Wismar mit Schwerin verbindet, und die geringe Entfernung von nur ca. 10 km zum Grundzentrum Warin. Mit dem Tramser See befindet sich zudem ein Ort der Naherholung in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Aufgrund dieser günstigen Gegebenheiten beabsichtigt die Gemeinde in dem Plangebiet touristische Nutzungen und Dauerwohnen zu ermöglichen.

Wohnraumentwicklung

In der Gemeinde Jesendorf standen im Jahr 2019 pro Einwohner etwa 40 m² Wohnraum zur Verfügung². Damit liegt die Gemeinde noch unter dem Bundesdurchschnitt von 47 m² Wohnfläche je Einwohner³. Insbesondere für eine Gemeinde im ländlichen Raum zeigt sich somit ein erhöhter Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche für die eigene Bevölkerung, um eine den aktuellen Ansprüchen angemessenen Wohnraumversorgung zu gewährleisten.

Die Gemeinde Jesendorf reagiert mit der Planung des Bebauungsplanes Nr. 8 auf die steigende Nachfrage nach Wohnbauland im Gemeindegebiet. Durch den Verzicht auf die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in den vergangenen Jahren besteht inzwischen Handlungsbedarf in der Siedlungsentwicklung. Geeignete Flächen für eine zusammenhängende Wohnraumausweisung konnten weder im Gemeindehauptort Jesendorf, noch im Innenbereich anderer Ortslagen gefunden werden. Es befinden sich keine geeigneten Flächen im Eigentum der Gemeinde und keine freien Baugrundstücke in bestehenden Bebauungsplänen. Im Hauptort Jesendorf sind im Flächennutzungsplan zwar Wohnbauflächen dargestellt, die z. T. noch nicht bebaut sind. Hierbei handelt es sich um mögliche Lückenschlüsse der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung. In den Ortslagen Blüschow, Neperdorf, Trams und Trams Ausbau sind ebenfalls nur vereinzelte Lückenschlüsse möglich. Bauabsichten der Flächeneigentümer sind der Gemeinde nicht bekannt. Die Entwicklung eines zusammenhängenden Wohngebietes mit einem eigenständigen Charakter, wie es die Gemeinde beabsichtigt, ließe sich somit nicht umsetzen.

Die Ortslagen Neperdorf und Trams Ausbau sind aufgrund der dort vorhandenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Betriebe schwer vereinbar mit den immissionschutzrechtlichen Schutzansprüchen eines Ferienhausgebietes. Die Ortslage Blüschow verfügt nicht über die günstige geographische Voraussetzung der Ortslage Trams. Die Lage am Tramser See mit dem einhergehenden Erholungswert ist prädestiniert für eine bauliche Nutzung. In allen genannten Ortslagen, sowie auch im Hauptort Jesendorf, ist zur Entwicklung einer Wohn- und Feriensiedlung die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich. In der Ortslage Trams kann jedoch einerseits eine Siedlungslücke geschlossen werden und andererseits eine attraktive Lage baulich erschlossen werden.

Als städtebaulich geeignetste Fläche kann daher mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 eine Siedlungslücke in der Ortslage Trams geschlossen werden. Hier gibt

² Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

³ Quelle: Statista GmbH

es einerseits einen Investor, der das Gebiet entwickeln möchte und andererseits kann eine zusammenhängende Fläche erschlossen werden. Es erfolgt eine städtebauliche Aufwertung der gesamten Ortslage indem diese nun als im Zusammenhang bebaut wahrgenommen werden kann. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erachtet es die Gemeinde Jesendorf daher insgesamt als zielführend das Plangebiet in Trams zu entwickeln.

Für die Gemeinde Jesendorf ist die Erschließung des Plangebietes darüber hinaus wirtschaftlich sinnvoll. Die Option einer Angebotsplanung ohne konkrete Investitionsabsichten würde die Gemeinde vor erhebliche finanzielle Aufwendungen stellen, dessen Refinanzierung im Ungewissen verbliebe. Von daher sieht die Gemeinde auch von der Aufstellung städtebaulicher Satzungen für die noch unbebauten Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, ab.

Durch die Ausweisung eines zusätzlichen Wohngebietes ist in der Ortslage Trams die Erweiterung des Spielplatzangebotes notwendig. Die Gemeinde trifft hierzu im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 8 eine Regelung mit dem Erschließungsträger.

Entwicklung der touristischen Infrastruktur

Weiterhin soll mit der Errichtung von Ferienhäusern auch der Tourismus in der Gemeinde gefördert werden. Dadurch kann ein zusätzliches Standbein der lokalen Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dies greift auch den bestehenden Charakter der Ortslage Trams auf, die bereits von Wochenendhäusern entlang der Seestraße geprägt ist. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Ziel, die touristische Nutzung der Badestelle am Tramser See qualitativ aufzuwerten unter der Voraussetzung der Schaffung von Parkmöglichkeiten, formuliert. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes i. Z. m. dem Bebauungsplan Nr. 8 wird der bestehende Parkplatz planungsrechtlich gesichert und die Gemeinde vertieft ihr städtebauliches Ziel einer touristischen Entwicklung des Tramser Sees.

Die Gemeinde erwartet durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur auch eine positive Fernwirkung auf das im Jahr 2001 abgebrannte Herrenhaus nordwestliche des Plangebietes. Durch die Steigerung der Attraktivität der Ortslage Trams für den Tourismus ist auch eine erhöhte Aufmerksamkeit für die Brandruine zu erwarten, die wiederum eine erneute Nutzung begünstigt. Sofern der Eigentümer der Fläche eine Wiedernutzbarmachung anstrebt, wird sich die Gemeinde mit möglichen Planungszielen im Rahmen einer geänderten Flächennutzungsplanung auseinandersetzen.

2.2 Darstellungsänderungen im Flächennutzungsplan

Der im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesendorf als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB), Grünfläche „Badeplatz/Liegewiese“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) dargestellte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 soll mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jesendorf umgewidmet werden. Zukünftig wird eine Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO), ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feriensiedlung“ (§ 10 Abs. 4 BauNVO), ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Ferienwohnen“ (§ 11 BauNVO), eine Grünfläche „Abstandsgrün“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) dargestellt.

3. Immissionsschutz

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Problematik der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bzw. von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen einzugehen und diese nach Möglichkeit zu lösen.

Als auf das Plangebiet einwirkende Immissionsquellen sind die landwirtschaftliche Nutzung im Südosten des Gebietes und die Landesstraße 101 identifiziert worden.

Die von landwirtschaftlichen Nutzungen ausgehenden Beeinträchtigungen treten nur saisonal auf. Beispielsweise können durch landwirtschaftliche Einsätze zur Erntezeit auf den Ackerflächen in der näheren Umgebung sowie durch gelegentliche Geruchsbelästigungen Beeinträchtigungen entstehen. Diese sind jedoch im ländlichen Raum üblich und daher von den Anwohnern zu tolerieren.

Zur Berücksichtigung der Immissionsquelle Landesstraße 101 hat die Gemeinde Jesendorf eine schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 8 beauftragt.

Die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgt für den Bebauungsplan Nr. 8 mit freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes. Es ergeben sich Lärmpegelbereiche, für deren Bestimmung der Nachtzeitraum maßgebend ist. Das Plangebiet liegt überwiegend in den Lärmpegelbereichen I und II. Der Lärmpegelbereich II beginnt ab einer Entfernung von ca. 35 m von der Straßenmitte.

Die Geräuschimmissionen durch den Verkehr überschreiten die Orientierungswerte der DN 18005 für Ferienhausgebiete tags und nachts um 1 dB. In den allgemeinen Wohngebieten werden die Orientierungswerte tags und nachts um 6 dB überschritten. Durch Festsetzungen zum Lärmschutz können gesunde Wohnverhältnisse in dem Bebauungsplan Nr. 8 gewährleistet werden.

4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über an die Landesstraße 101 anbindende Planstraßen. Eine grundstücksbezogene Abfallentsorgung ist in dem Plangebiet sichergestellt. Im verbindlichen Bauleitplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren werden Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung sowie der Straßenbaulast, dem Wasser- und Bodenverband und den sonstigen betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie den Genehmigungsbehörden auf Landkreisebene durchgeführt.

5. Planungskosten

Die Planungskosten der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jesendorf werden von dem Vorhabenträger getragen. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

6. Durchführungsrelevante Hinweise

In dem Änderungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jesendorf sind keine Bau- und Kunstdenkmale und nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Tramser See wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Es wurden dort während des 2. Weltkrieges Waffen und Munition versenkt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand handelt es sich dabei nicht um Kampfmittel von denen eine Explosionsgefahr ausgehen könnte. Eine Beeinträchtigung der Nutzung des Tramser Sees für Badezwecke wird nicht gesehen.

Weiterhin sind keine Altlasten bekannt. Werden dennoch bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen sowie der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfenden Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. So ist es z. B. nicht notwendig bzw. sinnvoll, im Flächen-nutzungs-plan-verfahren einen Umweltbericht aufzustellen, für den bereits in einem parallelen Bebauungsplanverfahren ein Umweltbericht aufgestellt wird (zur Vermeidung von Mehrfachplanungen). Die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Flächennutzungsplan zusammenfassend darzulegen oder aber auf Bereiche zu begrenzen, die nicht bereits auf anderer Ebene untersucht werden (sog. Abschichtungsregel).

Die hier betrachtete 2. Änderung des Flächennutzungsplanes steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohn- und Feriensiedlung am Tramser See“ in der Gemeinde Jesendorf. Diese Planungen werden parallel erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung zusammenfassend dargestellt.

Hinweis: Aufgrund der parallel Bearbeitung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung wird teilweise auf die Terminologie des Bebauungsplanes zurückgegriffen, sofern hier schon vertiefende Erkenntnisse vorliegen.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Trams unmittelbar an der Landesstraße 101. Nordöstlich schließen Wohngebäude an das Plangebiet an. Außerdem gibt es Wochenendhäuser entlang der Uferlinie des Tramser Sees. Prinzipiell wird mit dem B-Plan eine größere Lücke zwischen zwei Ortsteilbereichen gefüllt.

Etwa 50m nördlich der geplanten Baufelder befindet sich der Tramser See, welcher in diesem Bereich eine Badestelle und eine Steganlage aufweist. Nördlich und nordwestlich grenzen Waldbereiche an.

Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohn- und Feriensiedlung auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche am südwestlichen Ufer des Tramser Sees geschaffen werden. Planungsrechtlich wird dies durch die Ausweisung von Allgemeinden Wohngebieten nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie von (sonstigen) Sondergebieten nach § 10 Abs. 4 und § 11 BauNVO vorbereitet.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg trat am 31.08.2011 in Kraft. Es wurde aus dem Landesraumentwicklungsprogramm entwickelt und enthält Ziele und Grundsätze zur langfristigen räumlichen Entwicklung der Region.

Die Gemeinde Jesendorf befindet sich im Osten der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) im Wesentlichen als Tourismusedwicklungsraum, als strukturschwacher ländlicher Raum sowie teilweise als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege definiert. Die Gemeinde Jesendorf befindet sich im Nahbereich des Grundzentrums Warin und im Mittelbereich des Mittelzentrums Wismar.

Ziel des RREP WM ist es in den Tourismusedwicklungsräumen zusätzliche touristische Angebote zu schaffen. Die Beherbergungskapazitäten sind bedarfsgerecht zu erweitern und die touristische Infrastruktur ist zu verbessern. In den strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotentiale gestärkt werden. Das RREP WM sieht für größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen vor, dass sie in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden. Sofern Entwicklungsimpulse für das Umland zu erwarten sind und Raum- und Umweltverträglichkeit gegeben ist, können größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen auch an Einzelstandorten zugelassen werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht durchzuführen. Ferienwohnungen und Wohneinheiten, die dem altersgerechten Wohnen dienen, sind dabei nicht mitzurechnen. Können höhere Eigenbedarfe plausibel nachgewiesen werden, ist eine abweichende Baulandentwicklung möglich

Die Planungsziele stehen den Zielen der Raumordnung somit nicht entgegen.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)/ Landesinformationssystem (LINFOS)

Es erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der relevanten Umweltinformationen aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) und dem Landesinformationssystem (LINFOS), in dem die Umweltdaten des GLRP als digitale Information aufgearbeitet sind.

Die grundlegenden Informationen sind nachfolgend zusammengefasst:

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Landschaftszone des „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“.

Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Sternberger Seengebiet“ (Naturraumnummer 403) zuordnen.

Boden

Die vorherrschende Bodenart des Plangebietes sind sickerwasserbestimmte Sande. Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird mit mittel bis hoch (Bewertungsstufe 2) bewertet.

Wasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt nach LINFOS-Datenbank überwiegend <2m. In den südlichen Randbereiche werden Grundwasserflurabstände bis > 10m angegeben. Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Landesinformationssystem als „hoch bis sehr hoch“ eingestuft.

Erholung, Landschaftsbild, Unzerschnittene Lebensräume

Der Landschaftsbildraum für das Gebiet (Kleinseenlandschaft um Jesendorf und Ventchow) wird mit sehr hoch bewertet.

Als landschaftlicher Freiraum besitzt der Planbereich aufgrund der Nähe zur Landesstraße und zur Ortslage von Tramm keine Bedeutung.

Nördlich grenzen Landschaftliche Freiräume der Kategorie 2 (600-1199ha) an. Hierzu gehören auch schon die nördlichen Randlagen des Plangebietes.

Maßnahmen aus dem GLRP

Unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angrenzend sind Flächen zur Verbesserung der Waldstruktur und langfristige Überführung in Wälder mit überwiegend standortheimischen Baumarten dargestellt. Für den Tramser See wird die Verbesserung der Wasserqualität angestrebt.

1.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Alle Änderungsbereiche befinden sich außerhalb von internationalen und nationalen Schutzgebieten.

Im Umfeld dieser Änderungsbereiche sind die folgenden Schutzgebiete vorhanden.

Internationale Schutzgebiete

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB DE 2136-302 Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee - Entfernung > 5000 m
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA DE 2235-402 Schweriner Seen)
– Entfernung > 3500 m

Aufgrund der Entfernung der Planung zu den Schutzgebieten sowie der bestehenden Vorbelastungen werden hier erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen. Auf FFH-Vorprüfungen wird im vorliegenden Fall verzichtet.

Nationale Schutzgebiete

Im planungsrelevanten Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete von nationaler Bedeutung.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich nach der LINFOS-Datenbank mehrere geschützte Biotope. Dabei handelt es sich um Uferbereiche des Tramser Sees,

einschließlich eines Quellwaldbereiches unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches. Etwa 100m westlich des Plangebietes befindet sich innerhalb der hier vorhandenen Waldflächen ein geschütztes Kesselmoor.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Auseinandersetzung mit ggf. vorhandenen mittelbaren Beeinträchtigungen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird von keinen Beeinträchtigungen ausgegangen. Die geschützten Biotopstrukturen befinden sich bereits aktuell in einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Die Verdichtung der Nutzung wird von keiner signifikanten Erhöhung der Störungen ausgegangen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Damit Veränderungen der Schutzgüter nachvollzogen, dokumentiert und bewertet, Eingriffe schutzgutbezogen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen abgeleitet werden können, erfolgt die Darstellung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bzw. der Satzungsänderung werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung die Belange von Natur und Umwelt zu berücksichtigen. Das Ermitteln der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und das Entwickeln von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich hat auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG zu geschehen. Auch auf eine Minimierung bzw. Vermeidung von Eingriffen wird im Rahmen der Betrachtung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter eingegangen.

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung werden die voraussichtlich eintretenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend betrachtet und bewertet. Dabei wird auf die Aussagen bzw. Ergebnisse des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Jesendorf zurückgegriffen.

2.1 Schutzgut Boden

Gemäß Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans und dem Landesinformationssystem herrschen im Gebiet sickerwasserbestimmte Sande vor, welche mit der zweitniedrigsten Wertstufe (Stufe 2 – mittel bis hoch) bewertet wurden.

Auswirkungen des Vorhabens

Bei Verwirklichung der Planung kommt es zu einem naturschutzrechtlich ausgleichspflichtigen Verlust von offenen belebtem Boden durch Versiegelung und Überbauung (siehe Punkt 3.2). Entsprechend gültiger Vorgaben wird ein vollständiger Funktionsverlust im Bereich der bebauten Vorhabenbereiche bilanziert.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung und Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag kommen. Bodenstrukturen und Schichtung bleiben überwiegend unverändert. Großflächige Raum- und Geländeänderungen sowie räumliche Grundwasserveränderungen sind nicht anzunehmen.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu lokalen Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt.

2.2 Schutzgut Wasser

Im Gebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Nahbereich (etwa 50m Entfernung zu den Baufeldern) befindet sich der Tramser See. Der Grundwasserflurabstand beträgt überwiegend <2m.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch Versiegelung und Überbauung von Flächen wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser beschleunigt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Durch das Planvorhaben wird die Grundwassersituation nicht wesentlich verändert oder beeinträchtigt. Das anfallende Niederschlagswasser der unbefestigten Flächen kann weiterhin vor Ort versickern.

Das auf den befestigten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist über Regenwasserleitungen in den Tramser See einzuleiten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist wegen der nur schwachen Durchlässigkeit der Böden im Plangebiet nicht möglich.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und u. a. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Die Grundwasserneubildung wird insgesamt nicht eingeschränkt, da auch das abgeleitete Wasser im Nahbereich verbleibt und zur Grundwasserneubildung beiträgt. Die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Wasser kann gegenüber dem aktuellen Bestand als mäßig bis gering bezeichnet werden.

2.3 Schutzgut Fläche

Die mit der Planung beanspruchte Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt. Gemäß Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans und dem Landesinformationssystem herrschen im Gebiet sickerwasserbestimmte Sande vor.

Auswirkungen des Vorhabens

Bei Verwirklichung der Planung kommt es zu einem Flächenverlust von Ackerland. Hierbei handelt es sich zwar um intensiv genutzte Ackerflächen, jedoch nicht mit besonders hohem Ertragspotenzial (Sandacker).

Lagemäßig ist die Fläche aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Siedlungsbereichen und der Landesstraße stark vorbelastet.

Der (Biotop) Verlust ist durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung (Büro: STADT LAND FLUSS, Rabenhorst, Stand 12.03.2021) durchgeführt. Die Grundlage dafür bildet die Erfassung der aktuellen Habitatausstattung des Untersuchungsraumes. Bei der Einschätzung der naturschutzfachlichen Bedeutung des Plangebietes werden zunächst die faunistisch bedeutsamen Strukturen (z. B. Gebäude, offene Flächen, Gehölze) im Gelände betrachtet. Es wird keine systematische Kartierung der einzelnen Artengruppen durchgeführt. Jedoch werden potentielle Lebensstätten (z. B. Altbäume, Höhlungen, Horste/Nester) der Fauna detailliert betrachtet. Die Abschätzung der potentiell im Untersuchungsraum vorkommenden Arten erfolgt anhand ihrer Lebensraumsansprüche und ihrer regionalen Verbreitung. Weitere faunistische Datenerhebungen wurden nicht durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Habitatstrukturen (Biotopkartierung 2020) und der am 29.01.2021 ergänzend durchgeführten Geländeerfassung und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahme nicht zu rechnen:

Bauzeitenregelung zugunsten Bodenbrüter

Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in ebenen Teilflächen des Ackers brütenden Arten Feldlerche und Schafstelze vor dem 20.03. oder ab dem 01.08. Bauarbeiten in der Brutzeit der Arten sind nur dann möglich, wenn die Baufeldfreimachung vor Brutzeitbeginn, also im Winterhalbjahr bis zum 1.3. erfolgt ist und die Flächen anschließend bis zum Beginn der Bauarbeiten vegetationslos gehalten werden.

Eine darüber hinaus gehende Durchführung weiterer vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Auch für die Artengruppe die Artengruppen Amphibien und Reptilien sind CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) nicht erforderlich. Vorsorglich wird folgende Maßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen möglichst vermieden werden. Gräben und Gruben sind schnellstmöglich zu verschließen. Eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) sind vorher aus den Gräben und Gruben zu entfernen.

2.5 Schutzgut Klima/Luft

Schutzziele für das Schutzgut Klima/Luft sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung der Klimafunktionen des Naturhaushaltes, insbesondere die Durchlüftungs-, Regenerations-, und Austauschfunktion.

Detaillierte Angaben zur Luftqualität und zur lokalklimatischen Situation im Plangebiet liegen nicht vor. Das Gebiet besteht überwiegend aus einer intensiv ackerbaulich genutzten Fläche, die im abgeernteten, vegetationsfreien Zustand klimabelastende Wirkungen besitzt. Dazu gehören insbesondere eine starke Aufheizung, ausgeprägte

Temperaturamplituden mit deutlicher nächtlicher Abkühlung, Windfeldveränderungen sowie erhöhter Staubabrieb.

Lediglich zwischen der Aufwuchsphase bis zur Ernte der Ackerpflanzen könnten die Äcker abhängig von der Anbauart eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet haben.

2.6 Schutzgut Mensch

Die geplanten Bauflächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das gesamte Gebiet hat derzeit keine Erholungseignung.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung und im Hinblick auf die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld, Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Vielmehr handelt es sich um eine Planung, welche hinsichtlich des Schutzgutes als positiv zu beurteilen ist. Als Wohnbereich bzw. Ferienhausbereich unweit des Tramser Sees, weist das Plangebiet eine gute Eignung für die landschaftsgebundene Erholung auf.

Auswirkungen des Vorhabens

Bezüglich der nahen Landesstraße sind dabei die notwendigen schalltechnischen Werte im Gebiet einzuhalten. Die Gemeinde Jesendorf hat eine schalltechnische Untersuchung durch Lärmschutz Seeburg (Rostock, 04.11.2020) für den Bebauungsplan Nr. 8 erarbeiten lassen. Unter Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind demzufolge als nicht erheblich einzustufen.

2.7 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Schutzziel ist die Erhaltung des Landschaftsbildes in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit. Das Plangebiet wird durch die landwirtschaftliche Bodennutzung (kaum Strukturmerkmale) geprägt. Westlich und östlich befindet sich vorhandener Siedlungsraum. Nördlich befindet sich freier Landschaftsraum mit vorhandenen Waldgebieten und dem Tramser See.

Auswirkungen des Vorhabens

Zusammenfassend lässt sich das Landschaftsbild im Plangebiet selbst als eher geringwertig beurteilen, es grenzt nördlich aber an einen wertvollen Landschaftsraum an. Der Natürlichkeitsgrad für diese Bereiche ist ebenfalls nur als gering einzuschätzen.

Mit der Überplanung der Ackerflächen wird die Fläche optisch zwar stark verändert, das Landschaftsbild klein- und großräumig aber nicht maßgeblich negativ verändert. Die nördlich bzw. nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen bieten zudem einen natürlichen Sichtschutz und schirmen das Plangebiet gegenüber dem strukturreichen wertvolleren Landschaftsraum ab.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bleiben insgesamt gering und nicht erheblich.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen von Voruntersuchungen keine Bodendenkmale nachgewiesen worden.

Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Dementsprechend sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

2.9 Wechselwirkungen Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Die einzelnen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter beeinflussen ein vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge. Generell bestehen immer Wechselwirkungen bei Beeinträchtigungen von Schutzgütern. Für das Vorhaben sind insb. die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser von Bedeutung. Die Überbauung und Versiegelung von Boden führt zu einer Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit und schränkt die Funktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein. Jedoch bleiben Versiegelungen insgesamt sehr gering. Vielmehr wird eine dauerhafte Vegetationsdecke geschaffen.

2.10 Kumulierung mit anderen Planungen

Derzeit sind in der Gemeinde Jesendorf keine weiteren Planungen vorgesehen. Eine Berücksichtigung kumulierender Wirkungen entfällt.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwandlung von Ackerflächen. Die Gehölz- bzw. Grünstrukturen in den Randbereichen bleiben erhalten. Eingriffe in höherwertige Biotopstrukturen unterbleiben.

3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Situation bestehen. Die Ackerflächen werden weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie besitzen weiterhin nur eine geringe Biotop- und Habitatqualität.

3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Jesendorf beabsichtigt die bestehende Siedlungslücke in der Ortslage Trams zu schließen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

Ziel des RREP WM ist es in den Tourismusentwicklungsräumen zusätzliche touristische Angebote zu schaffen. Die Beherbergungskapazitäten sind bedarfsgerecht zu erweitern und die touristische Infrastruktur ist zu verbessern. In den strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotentiale gestärkt werden.

Das RREP WM sieht für größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen vor, dass sie in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden. Sofern Entwicklungsimpulse für das Umland zu erwarten sind und Raum- und Umweltverträglichkeit gegeben ist, können größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen auch an Einzelstandorten zugelassen werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht durchzuführen. Ferienwohnungen und Wohneinheiten, die dem altersgerechten Wohnen dienen, sind dabei nicht mitzurechnen. Können höhere Eigenbedarfe plausibel nachgewiesen werden, ist eine abweichende Baulandentwicklung möglich.⁴

Bezüglich der geplanten Entwicklung fanden bereits Abstimmungen mit dem Amt für Landesplanung und Raumordnung Westmecklenburg (AfRL WM) statt. Die Gemeinde hat sich daraufhin mit den vom Amt dargelegten Fragestellungen auseinandergesetzt. Die Ortslage Trams stellt sowohl wegen der infrastrukturellen als auch wegen der naturräumlichen Gegebenheiten einen attraktiven Standort für Familien, Pendler und Touristen dar. Zu nennen sind hier der Anschluss an die Autobahn 14, die Wismar mit Schwerin verbindet, und die geringe Entfernung von nur ca. 10 km zum Grundzentrum Warin. Mit dem Tramer See befindet sich zudem ein Ort der Naherholung in der Gemeinde. Aufgrund dieser günstigen Gegebenheiten verzeichnet die Gemeinde ein erhöhtes Interesse an Wohnraum sowohl von Einheimischen als auch von Auswertigen.

⁴ Mit dem Beschluss vom 10.06.2020 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg wurde der Prozess zur Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg 2011 eingeleitet. Im Ergebnis der Fortschreibung werden angepasste Regelungen zur wohnbaulichen Entwicklung ländlicher Gemeinden für den Zeitraum ab 2021 getroffen.

Insbesondere für Pendler ist die Verbindung aus ländlicher Lage und guter verkehrlicher Anbindung attraktiv. Heraus begründet sich auch der erhöhte Eigenbedarf der Gemeinde Jesendorf.

Die Gemeinde Jesendorf reagiert mit der Planung des Bebauungsplanes Nr. 8 auf die steigende Nachfrage nach Wohnbauland im Gemeindegebiet. Durch den Verzicht auf die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in den vergangenen Jahren besteht inzwischen Handlungsbedarf in der Siedlungsentwicklung. Geeignete Flächen für die Wohnraumausweisung konnten weder im Gemeindehauptort Jesendorf, noch im Innenbereich anderer Ortslagen gefunden werden. Es befinden sich keine geeigneten Flächen im Eigentum der Gemeinde und keine freien Baugrundstücke in bestehenden Bebauungsplänen. Als städtebaulich geeignetste Fläche kann mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 eine Siedlungslücke in der Ortslage Trams geschlossen werden. Hier gibt es einerseits einen Investor, der das Gebiet entwickeln möchte und andererseits kann ein städtebaulicher Missstand aufgelöst werden. Es erfolgt eine städtebauliche Aufwertung der gesamten Ortslage indem diese nun als im Zusammenhang bebaut wahrgenommen werden kann.

Die Gemeinde hat sich nach Eingang der Antwort des AfRL WM auf die Planungsanzeige dazu entschlossen, den Bereich des allgemeinen Wohngebietes und des sonstigen Sondergebietes für Dauer- und Ferienwohnen zu verkleinern sowie in einem Bereich nur das Ferienwohnen zuzulassen. Dadurch wird die in der Planungsanzeige genannte Anzahl von 18 Wohnhäusern auf 10 in dem allgemeinen Wohngebiet verringert. 3 bis 4 weitere Wohnhäuser könnten in dem sonstigen Sondergebiet für Dauer- und Ferienwohnen entstehen.

Die Stadtvertretersitzung der Stadt Warin hat sich am 14.10.2020 mit den raumordnerischen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 8 auseinandergesetzt. Im Ergebnis sieht die Stadt Warin keine Beeinträchtigung ihres Grundzentrums in der Funktion als Zentraler Ort. Gegen die Planungen der Gemeinde Jesendorf bringt die Stadt Warin keine Einwände vor.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der hier vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dienen die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Jesendorf.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgten Luftbildauswertungen sowie Ortsbegehungen. Außerdem wurde auf gültige Rechtsvorschriften und Fachdaten zurückgegriffen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind im Rahmen des Vorentwurfes keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde sind bezüglich der Eingriffsbilanzierung notwendig. Ebenso ist von der Gemeinde ein geeigneter Ausgleich vorzuschlagen.

4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 15 Absatz 2 BNatSchG ist der Verursacher unvermeidbarer Eingriffe verpflichtet, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die Verwaltung der Gemeinde Jesendorf und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises kontrollieren die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen nach einem Jahr sowie nach weiteren drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. der Satzungsänderung.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Jesendorf.

Im Wesentlichen geht es um die Ergänzung von Wohnbau- und Ferienwohnflächen. Es wurde geprüft, ob mit den Planungszielen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jesendorf mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. 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 2018“ im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 8 dargestellt und bewertet worden. Es erfolgen keine Eingriffe in höherwertige Biotopstrukturen. Es werden Ackerflächen für die zusätzliche Bebauung genutzt. Die Grün- und Gehölzstrukturen in den Randbereiche bleiben erhalten.

Deutlichste Beeinträchtigung ist die Flächeninanspruchnahme für die zusätzliche Bebauung. Es wurde hierfür eine anthropogen vorbelastete Fläche gewählt, die zwischen bestehender Bebauung liegt.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten von nationaler oder internationaler Bedeutung.

Ebenso liegen aus Sicht der Gemeinde keine mittelbaren Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopstrukturen (§ 20 NatSchAG M-V) vor.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen von Potentialabschätzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet und bewertet. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird unter Einhaltung ggf. notwendiger Maßnahmen ausgeschlossen.

6. Quellen

Baumschutzkompensationserlass M-V: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007

EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I, Richtlinie 79/409 EWG und 91/244 EWG

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7

FFH-Richtlinie (1997): Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABl. EG Nr. L 305 S. 42-64

GRLP WM: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Stand September 2008

LUNG 2018: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; Link: <http://www.stalu-mv.de/wm/Themen/Naturschutz-und-Landschaftspflege/NATURA-2000/FFH-Managementplanung/DE-2134-301-Kleingewaesserlandschaft-westlich-von-Dorf-Mecklenburg>; Informationen entnommen am 05.02.2018

LINFOS-Datenportal: www.gaia-mv.de

Jesendorf, den 17.03.2022



Jöhnk, Bürgermeister