

# GEMEINDE JESENDORF

## 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

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

Die Gemeindeentwicklung ist ein dynamischer Prozess und führt zu fortlaufenden Veränderungen, die ihren Niederschlag im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan finden.

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.

#### Berücksichtigung der Umweltbelange

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 Ein-treten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird unter Einhaltung ggf. notwendiger Maßnahmen ausgeschlossen.

#### Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 10.05.2021 bis zum 11.06.2021 durchgeführt. Folgende wesentliche Aussagen wurden in den eingegangenen Stellungnahmen getroffen:

- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg sieht eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bei einer Reduktion der Wohneinheiten und einem Nachweis des erhöhten Eigenbedarfs.
- Der Landkreis Nordwestmecklenburg weist auf eine intensivere Auseinandersetzung mit den Wohnbaupotentialen in anderen Ortslagen hin. Zudem wird auf Belange im Zusammenhang mit touristischen Nutzungen, Altlastenverdachtsflächen, Bauruinen und Bodenschutz hingewiesen.
- Die Polizeiinspektion Wismar betrachtet aus Gründen der Verkehrssicherheit die Erschließung des Plangebietes über lediglich eine Anschlussstelle an die L 101 für umsetzbar.
- Das Forstamt Grevesmühlen erachtet eine Anpassung der Waldkante, bzw. des Waldabstandes, für notwendig.

Der Entwurf der Planung wurde am 12.08.2021 von der Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Behördenbeteiligung bestimmt. Die öffent-

liche Auslegung fand vom 13.09.2021 bis zum 15.10.2021 statt. Folgende wesentliche Aussagen wurden in den eingegangenen Stellungnahmen getroffen:

- Der Landkreis Nordwestmecklenburg gibt Hinweise zu Belangen des Bodenschutzes. Insbesondere werden alternative Baustandorte auf devastierten Flächen vorgeschlagen. Weiterhin wird eine mögliche erhebliche Beeinträchtigung eines geschützten Biotopes angemerkt.
- Das Forstamt Grevesmühlen fordert die explizite Darstellung der Waldflächen auf dem Flächennutzungsplan.

#### Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Gemeinde hat im laufenden Verfahren die Ausführungen in der Begründung und dem Umweltbericht um die in den Stellungnahmen vorgebrachten Belange ergänzt.

Es fand eine Auseinandersetzung mit alternativen Standorten für die vorgesehene Planung statt, in Folge derer die Gemeinde keinen geeigneteren Standort für das Plangebiet ermitteln konnte, als den gewählten. Hierbei wurden auch die von der unteren Bodenschutzbehörde genannten devastierten Flächen berücksichtigt.

Weiterhin hat die Gemeinde ihre beabsichtigte positive Fernwirkung auf das im Jahr 2001 abgebrannte Herrenhaus nordwestliche des Plangebietes dargelegt und den erhöhten Eigenbedarf begründet.

Im Flächennutzungsplan wird nun auch die forstrechtlich als Wald definierte Fläche entsprechend dargestellt. Damit wurde die Darstellung einer Grünfläche auf Verlangen des Forstamtes redaktionell korrigiert.

Jesendorf, den 17.03.2022



Jöhnk, Bürgermeister