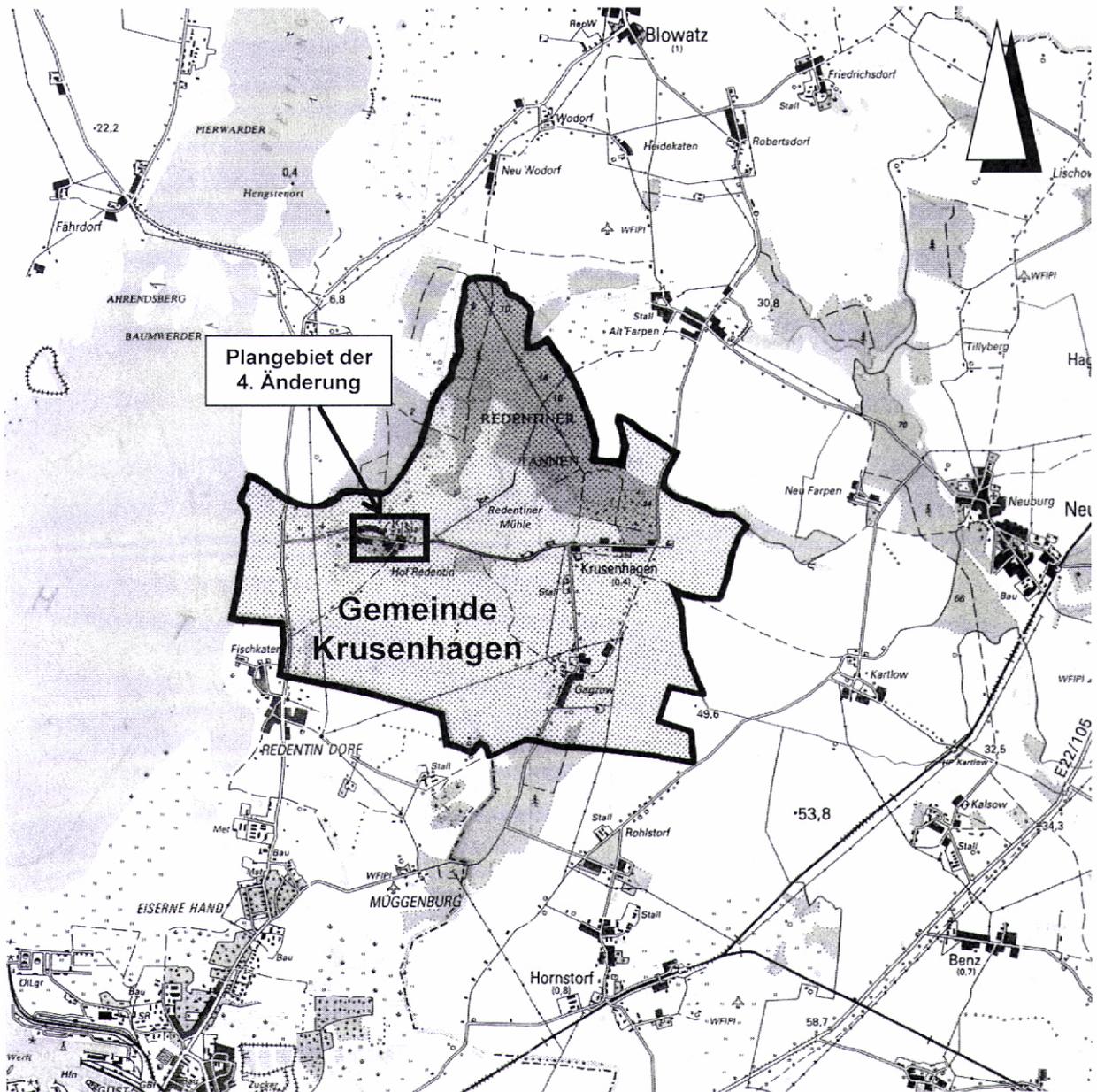


Begründung

zur 4. Änderung

des Flächennutzungsplanes

der Gemeinde Krusenhagen



Übersichtsplan

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6 (5) BAUGB

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krusenhagen aus dem Jahre 2006 werden für die Ortslage Hof Redentin Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsarten als Baufläche bzw. Baugebiet ausgewiesen. Die Darstellung der Wohn- und Mischbauflächen sowie der Grünflächen erfolgte im Wesentlichen an der Bestandsnutzung orientiert, wobei das Wohngebiet (WA) mit zugehöriger Ausgleichsfläche als Baufläche für eine zu diesem Zeitpunkt schon beabsichtigte städtebauliche Entwicklung aufgenommen wurde.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des B- Planes Nr. 1 „Wohngebiet Kohlwerderblick“ wurde hierfür im Jahr 1995 das Planverfahren eingeleitet und im Jahr 2006

Rechtsverbindlich abgeschlossen. Trotz längerfristiger und intensiver Bemühungen der Gemeinde konnte die Planung bis heute nicht umgesetzt werden. Grund hierfür ist, dass mit den Grundstückseigentümern keine Einigung erzielt werden konnte, um die bodenordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Baugebietes zu schaffen, rechtliche Schritte wurden durch die Gemeinde nicht eingeleitet.

Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr den Bebauungsplan aufzuheben, um dadurch andere städtebauliche Möglichkeiten in Hof Redentin zu eröffnen. Zu diesem Zweck erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Hof Redentin Ost“.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, sollte der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan entsprechend der geänderten städtebaulichen Zielstellung zur Ortsentwicklung von Hof Redentin überarbeitet werden (**4. Änderung**).

Hierbei wurden alle für die Bebauung vorgesehenen Flächen und sonstigen Darstellungen überprüft und ggf. den heutigen Erkenntnissen und Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung angepasst.

Die Fläche des ehemaligen Sportplatzes am Ortsausgang Richtung Krusenhagen bietet aus städtebaulicher Sicht gute Voraussetzungen zur Entwicklung eines kleinen Wohngebietes in der Ortslage Hof Redentin. Die Umnutzung des Sportplatzgeländes zu Wohnbauland schränkt die Möglichkeiten sportlicher Aktivitäten in der Gemeinde nicht ein, zumal der Platz nicht durch Vereine genutzt wurde. Die fehlenden Aktivitäten durch Vereine und den Freizeitsport rechtfertigen nicht die weitere aufwendige Unterhaltung des Geländes.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krusenhagen wurden auch landschaftspflegerische Belange berücksichtigt und ein Umweltbericht erarbeitet.

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.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wesentlichen anlässlich der

Aufhebung des B-Plans Nr. 1 und der Aufstellung des B-Plans Nr. 7 im Ortsteil Hof Redentin.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 7 wie auch die Ortslage Hof Redentin selbst ist von dem SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ umschlossen. Das Schutzgebiet hat eine Größe von 42.462 ha.

In Anbetracht der lokalen Wirkung des Plangebietes und der Entfernung zum Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten zu erwarten. Zudem weisen die aufgeführten FFH-Arten eine gewässergebundene Lebensweise auf. Da das Plangebiet in keinsten Weise in Gewässerstrukturen eingreift, ist eine Gefährdung der gewässergebundenen Entwicklungsziele und Arten ausgeschlossen.

Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des Natura 2000-Netzes können auch nach Umsetzung des Plangebiets ungehindert erfolgen.

Erhebliche negative Auswirkungen des Plangebiets sowie Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele und der darin vorkommenden Arten der EU-Schutzgebiete sind daher ausgeschlossen.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befindet sich gemäß Biotopkataster nur ein geschütztes Biotop, das ca. 100 m südwestlich des Plangebietes liegt und insofern unberührt bleibt.

Der südlich an die Redentiner Landstraße angrenzende Vorhabenstandort (B-Plan Nr. 7) ist ein Sportplatz. Der Großteil der Plangebietsfläche ist weitestgehend frei von Bewuchs, die Fläche des Sportplatzes eine weite ebene, artenarme Rasenfläche. Die östliche Grenze des Vorhabenbereiches wird durch eine lückige, junge Baumreihe aus Vogelkirsche, Pflaume, Apfel, Birne gebildet. Gegenüber dem Plangebiet auf der anderen Seite der Redentiner Landstraße befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb.

Gesichtspunkte, wie Festlegung einer GRZ von 0,4, weitestgehende Erhaltung vorhandener Gehölze und Gehölzstrukturen, die Nutzung und Erweiterung vorhandener Zuwegungen, Festsetzungen einer möglichen Bebauung durch Baugrenzen und die Festsetzung zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen sowie Festsetzungen von Grün- und Verkehrsflächen, zielen auf die Vermeidung und Verminderung eines Eingriffs ab.

Während die Aufhebung des B-Planes Nr. 1 keine nachteiligen Umweltauswirkungen hervorruft, generiert die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Plans Nr. 7 der Gemeinde Krusenhagen, OT Hof Redentin, unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl dennoch einen kompensationspflichtigen Eingriff durch Teilverlust verschiedener Biotoptypen (überwiegend PZO „Sportplatz“).

Zum Zeitpunkt der B-Planaufstellung befanden sich innerhalb der Plangebietsfläche noch 4 Hybridpappeln, deren Abnahme von der Gemeinde beantragt wurde. Die Fällgenehmigung wurde am 25. Januar 2016 unter Beauftragung einer Ersatzpflanzung von 6 heimischen Großbaumarten, Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm, innerhalb des Gemeindegebietes in Aussicht gestellt.

Die im Entwurf des Umweltberichtes dargestellte Erforderlichkeit der Entfernung von 4 Jungbäumen (3x Spitzahorn und 1x Vogelkirsche) im Bereich der Lärmschutzanlage konnte durch die Realisierung des Lärmschutzes mittels Lärmschutzwand vermieden werden, so dass diese Bäume erhalten bleiben können.

Zur weiteren Kompensation des Eingriffs soll südlich des Plangebietes entlang der hier vorhandenen Nutzungsgrenze des Ackers eine dreireihige Feldhecke mit Überhältern gepflanzt werden. Hierbei besteht die Möglichkeit, die im mittleren Abschnitt vorhandenen Pappeln als Überhälter in die Strauchhecke einzubinden, oder aber die Pappeln im Sinne von Anlage 11, Nr. 1.-3 der Hinweise zur Eingriffsregelung durch Nachpflanzen heimischer Gehölze zu ersetzen. Die ostwestgerichtete Lage der Hecke gewährleistet die Ausbildung eines südlich angrenzenden Staudensaums als Übergang zum Acker.

Bei derzeit nicht erkennbarer Nichtumsetzbarkeit ist alternativ die Nutzung des Flächenpools der Gemeinde Krusenhagen (Flurstück 48/6, Flur 1, Gemarkung Krusenhagen) zur Umwandlung von Acker zu Dauergrünland oder die Beanspruchung von 2.377 m² FÄQ eines vorhandenen Ökokontos der Landschaftszone festgelegt.

Die Maßnahmenumsetzung führt im Sinne der HZE M-V zu einer Vollkompensation des Eingriffs.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (28.09.2015 – 29.10.2015) gingen keine Stellungnahmen ein.

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 09.09.2015 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretersitzung vom 09.12.2015 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (30.03.2016 – 02.05.2016) gingen keine Stellungnahmen ein.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 17.03.2016 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertretersitzung vom 31.08.2016 abgewogen und berücksichtigt wurden.

4. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat sich für die städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes entschieden, da im Ort keine Standortalternativen bestehen. Das direkte Umfeld der Ortslage ist als internationales SPA – Schutzgebiet ausgewiesen, was eine vergleichbare Entwicklung in Ortsrandlage ausschließt.

In der Gesamtbetrachtung möglicher Alternativstandorte im Gemeindegebiet fiel die Wahl auf die städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Hof Redentin, da sich hier Infrastruktureinrichtungen befinden, deren Kapazität dem Bedarf entspricht und ggf. ausgebaut werden kann. Dazu gehören unter anderem die Kindertagesstätte und die zentrale Kläranlage. Zudem soll die Bereitstellung von Wohnbauland als Ersatz für den B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Kohlwerderblick“ im gleichen Ortsteil erfolgen.

Krusenhagen, den 17. JAN. 2017




Der Bürgermeister

Grundlagen der Planung:

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krusenhagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krusenhagen aus dem Jahre 2006 werden für die Ortslage Hof Redentin Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsarten als Baufläche bzw. Baugebiet ausgewiesen. Die Darstellung der Wohn- und Mischbauflächen sowie der Grünflächen erfolgte im Wesentlichen an der Bestandsnutzung orientiert, wobei das Wohngebiet (WA) mit zugehöriger Ausgleichsfläche als Baufläche für eine zu diesem Zeitpunkt schon beabsichtigte städtebauliche Entwicklung aufgenommen wurde. Mit dem Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 1 „Wohngebiet Kohlwerderblick“ (in der Planzeichnung als WA₁ gekennzeichnet) wurde hierfür im Jahr 1995 das Planverfahren eingeleitet und im Jahr 2006 rechtsverbindlich abgeschlossen.

Trotz längerfristiger und intensiver Bemühungen der Gemeinde konnte die Planung bis heute nicht umgesetzt werden. Auch neun Jahre nach Zulässigkeit wird das Bauland noch immer als Grünfläche genutzt. Grund hierfür ist, dass mit den Grundstückseigentümern keine Einigung erzielt werden konnte, um die bodenordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Baugebietes zu schaffen, rechtliche Schritte wurden durch die Gemeinde nicht eingeleitet.

Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr den Bebauungsplan aufzuheben, um dadurch andere städtebauliche Möglichkeiten zu eröffnen.

Die Gemeinde hat sich für die städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes entschieden, da im Ort keine Standortalternativen bestehen. Das direkte Umfeld der Ortslage ist als internationales SPA - Schutzgebiet ausgewiesen, was eine vergleichbare Entwicklung in Ortsrandlage ausschließt.

In der Gesamtbetrachtung möglicher Alternativstandorte im Gemeindegebiet fiel die Wahl auf die städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Hof Redentin, da sich hier Infrastruktureinrichtungen befinden, deren Kapazität dem Bedarf entspricht und ggf. ausgebaut werden kann. Dazu gehören unter anderem die Kindertagesstätte und die zentrale Kläranlage.

Zudem soll die Bereitstellung von Wohnbauland als Ersatz für den B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Kohlwerderblick“ (WA₁) im gleichen Ortsteil erfolgen.

Die Fläche des ehemaligen Sportplatzes am Ortsausgang Richtung Krusenhagen bietet optimale Voraussetzungen zur Entwicklung eines kleinen Wohngebietes in der Ortslage Hof Redentin. Die Umnutzung des Sportplatzgeländes zu Wohnbauland schränkt die Möglichkeiten sportlicher Aktivitäten in der Gemeinde nicht ein, zumal der Platz nicht durch Vereine genutzt wurde. Die fehlenden Aktivitäten durch Vereine und den Freizeitsport rechtfertigen nicht die weitere aufwendige Unterhaltung des Geländes.

Der Änderungsbereich der 4. **Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krusenhagen ist auf die Ortslage Hof Redentin beschränkt.

Planungsziel ist, die Bauflächen und sonstigen Darstellungen den heutigen Erkenntnissen und Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung anzupassen. Dabei steht die beabsichtigte Aufhebung des B-Planes Nr. 1 „Wohngebiet Kohlwerderblick“ (WA₁) sowie die geplante Neuaufrichtung eines B-Planes auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes im Vordergrund.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krusenhagen innerhalb der Ortslage Hof Redentin beinhaltet im Einzelnen:

- ° Rücknahme des Baugebietes WA im Bereich des B-Planes Nr. 1 „Wohngebiet Kohlwerderblick“ (WA₁)
einschließlich der dazugehörigen Ausgleichsmaßnahme und Darstellung des derzeitigen WA-Bereiches als Grünfläche
- ° Rücknahme der gemischten Baufläche im Bereich des nördlich der Redentiner Landstraße gelegenen Hofes der „LPG Hof Redentin e.G.“ und Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft
- ° Rücknahme der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Darstellung als WA-Gebiet (WA₂)
unter Einbeziehung östlich angrenzender Flurstücke
- ° geringfügige Anpassung der Bauflächendarstellungen und deren Abgrenzungen zum Außenbereich unter Berücksichtigung der Örtlichkeit und Bestandsnutzung
- ° geringfügige Korrektur und vollständige Erfassung des Kita-Geländes sowie dessen Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf

Planungsrechtlich besteht keine Notwendigkeit, den vorhandenen Landwirtschaftshof als gemischte Baufläche auszuweisen, eine bauliche Entwicklung des Gebietes zur Mischgebietsnutzung ist nicht beabsichtigt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Krusenhagen hat daher in ihrer Sitzung am 11.12.2013 die Aufstellung des B-Planes Nr. 7 „Hof Redentin Ost“ (in der Planzeichnung als WA₂ gekennzeichnet) beschlossen.

Im Vorwege der Beschlussfassung wurden die Planungsabsichten der Gemeinde in einem Stadt-Umland-Raum – Gespräch Wismar-Krusenhagen abgestimmt. Im Ergebnis der Abstimmung wurde die weitere Vorgehensweise wie folgt festgelegt:

1. Die Aufhebung des B-Planes Nr. 1 „Wohngebiet Kohlwerderblick“ (WA₁)
2. Zunächst eine straßenbegleitende Bebauung des ehemaligen Sportplatzgeländes unter Berücksichtigung einer zukünftigen Weiterentwicklung des Wohngebietes

Die Umsetzung der Vorschläge aus den Abstimmungsgesprächen wurde durch die Gemeinde mit entsprechenden Beschlussfassungen eingeleitet.

Entsprechend der umliegenden Bebauung sind im Plangebiet große Grundstücke und eine Einzelhausbebauung geplant. Durch die städtebauliche Planung möchte die Gemeinde attraktive Wohngrundstücke zur Deckung ihres Eigenbedarfes zur Verfügung stellen.

Die erschließungstechnischen Voraussetzungen zur Entwicklung des Plangebietes wurden durch die Gemeinde bereits im Zuge des Ausbaus der Redentiner Landstraße geschaffen.

Die Immissionssituation wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes schalltechnisch untersucht und die zu erwartenden Lärmbelastungen ausgehend vom Betrieb des Landwirtschaftshofes „LPG Hof Redentin eG“ ermittelt und beurteilt. Daraus resultierende aktive sowie passive Schallschutzmaßnahmen fanden in der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung und werden im B-Plan als Festsetzungen aufgenommen. Die Belange des Landwirtschaftsbetriebes wurden dabei berücksichtigt. Der Landwirtschaftsbetrieb kennt die Planungsabsichten der Gemeinde und wurde in die vorbereitenden Untersuchungen einbezogen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bauleitplanverfahren basieren auf den mit dem Inhaber des Landwirtschaftsbetriebes abgestimmten Kennwerten aus der derzeitigen Betriebsführung und der Prüfung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.12.2013 der wirksame Flächennutzungsplan im Bereich der Ortslage Hof Redentin geändert.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krusenhagen werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt.

gebilligt durch Beschluss der GV am: 31.08.2016
ausgefertigt am: 17. JAN. 2017



[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister