

Gemeinde Zurow – 3. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Zurow

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. So wurde seit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes in seiner ursprünglichen Fassung nun eine Planung eingeleitet bzw. es wird eine Maßnahme durchgeführt, die den geänderten städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht.

In dem Planverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 schafft die Gemeinde Zurow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Sonstigen Sondergebietes „Dauerwohnen und Freizeitwohnen“ im Süden der Ortslage von Klein Warin. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zurow i.d.F. der 2. Änderung derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Daraus ergibt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die Notwendigkeit der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gerecht zu werden.

Das städtebauliche Ziel der 3. Änderung besteht in einer Vergrößerung der Wohnbaufläche im Süden der Ortslage Klein Warin. Mit der geringfügigen Ausdehnung der Wohnbaufläche soll eine kleinteilige Erweiterung der Wohnbebauung ermöglicht werden. Mit der zusätzlichen Umwandlung der Bungalowsiedlung „Am Wald“ in ein Sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen und Freizeitwohnen“ soll das vorhandene Dauer- und Freizeitwohnen in der Bungalowsiedlung planungsrechtlich gesichert werden.

Für die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 16 und die Wirksamkeit der 3. Änderung des F-Planes war die Herauslösung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster - Warin - Blankenberg“ erforderlich. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der Antrag auf Herauslösung der Flächen aus dem LSG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt und genehmigt. Die Verordnung zur 12. Änderung der „Verordnung vom 27. Mai 1938 zum Schutze von Landschaftsteilen für das Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster-Warin-Blankenberg“ im Landkreis Nordwestmecklenburg trat am 13. November 2019 in Kraft.“

Internationale und nationale Schutzgebiete sowie Schutzobjekte sind von der Planung nicht betroffen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 "Am Wald" wurde eine Umweltprüfung vorgenommen. Die Gemeinde legte gemäß § 2 Abs. 4 BauGB fest, dass auf Ebene der Flächennutzungsplanung im Umweltbericht die Ergebnisse der Umweltprüfung lediglich zusammenfassend dargestellt werden. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden konkret im Bebauungsplan festgesetzt. Die durch die Planung verursachten

Eingriffe in Natur und Landschaft wurden mit Hilfe der "Eingriffsregelung M-V" dargestellt und bewertet.

Durch die anthropogene Vorbelastung der Flächen werden keine nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter erwartet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen nicht vor. Eine Abstimmung mit der Forstbehörde bezüglich der Waldabstandsregelung ist erfolgt.

Das auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens ermittelte Kompensationsdefizit wird zum größten Teil durch ein geeignetes Ökokonto der Landesforst kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zum Ausgleich durch das Planvorhaben keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde überwacht.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange und das Staatliche Amt für Umwelt und Natur haben der Planung im Wesentlichen zugestimmt. Von Seiten der Nachbargemeinden gab es keine Eingaben. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit den Darstellungen der 3. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes Zurow hat die Gemeinde ein abgestimmtes Planungskonzept vorgelegt. Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen entspricht.

Gemeinde Zurow, den 30. JUNI 2020



Der Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to be "S. K.", written over the printed name "Der Bürgermeister".