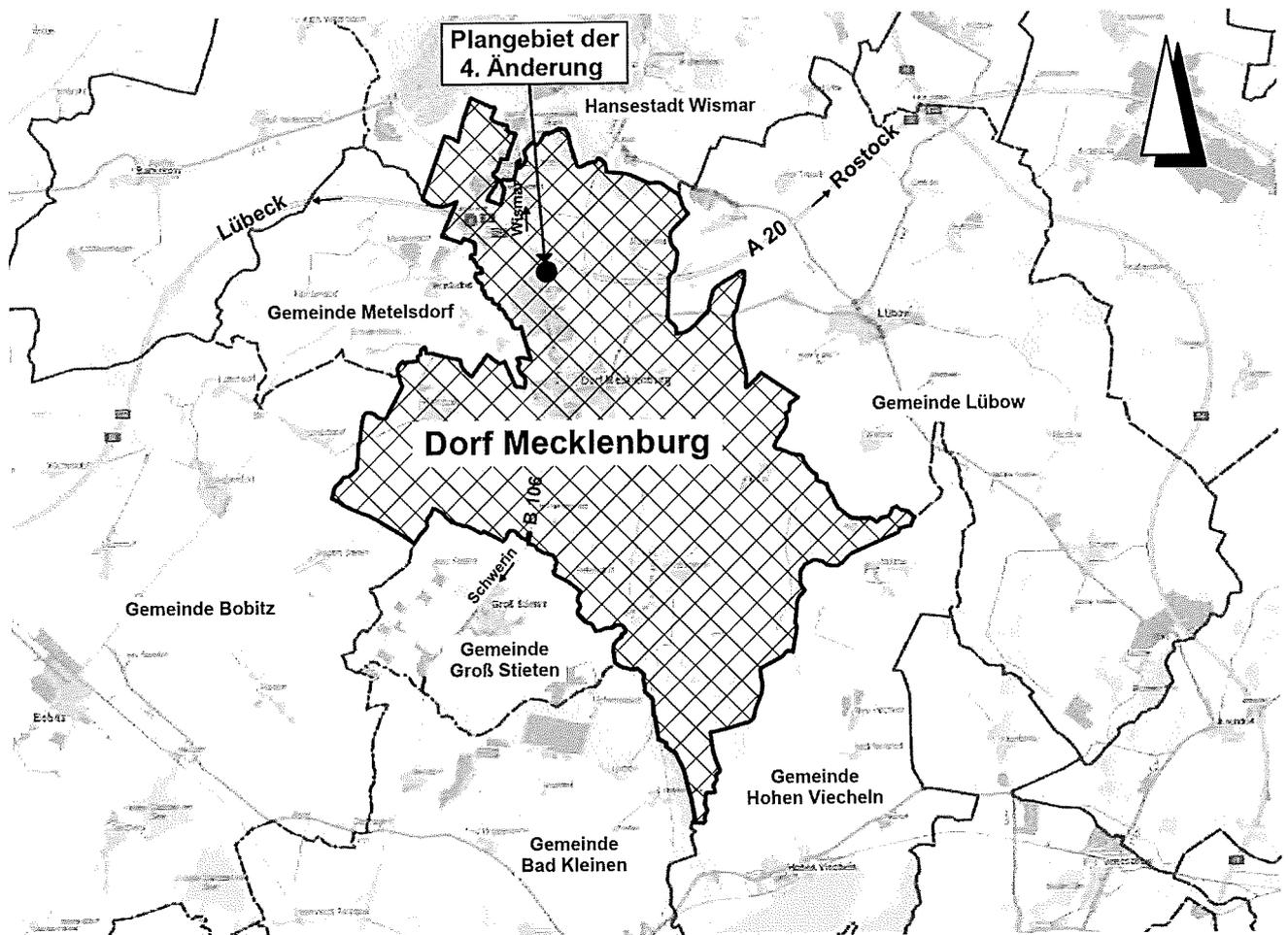


Begründung

zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dorf Mecklenburg

- im Zusammenhang mit der 5. und 6. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 5
" Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow "



Übersichtsplan

Grundlagen der Planung:

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Dorf Mecklenburg:

- *das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen*
- *die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen*
- *die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen*

Der Bereich der **4. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dorf Mecklenburg befindet sich in der Gemarkung Karow, Flur 1.

Er umfasst eine Fläche von 13,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Nord:	durch die BAB A 20
Im Osten:	durch den Rosenthaler Weg
Im Süden:	durch Wohngrundstücke im OT Karow
Im Westen:	durch die Schweriner Straße (B 106)

Der Änderungsbereich betrifft den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“.

Parallel zur 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“ wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde geändert (**4. Änderung**).

Die 2. Änderung des FNP stand im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr.17 „PV-Anlage Dorf Mecklenburg“ und der 2. und 3. Änderung des B-Planes Nr. 5. Diese Planungsabsichten wurden aufgegeben und damit auch die beabsichtigte 2. Änderung des FNP.

Die 3. Änderung des FNP soll die Voraussetzungen für eine innerörtliche Bauflächenentwicklung im Ortsteil Karow schaffen, dass Änderungsverfahren ruht. Eine Fortführung bzw. Einstellung ist derzeit nicht absehbar.

Anlass und Ziel der Planung

Auf Grund der günstigen Lagebedingungen hat sich die Gemeinde Dorf Mecklenburg bereits Anfang der 90er Jahre entschieden, den Ortsteil Karow als Wohnstandort der Gemeinde zu entwickeln. So entstand westlich der Ortsdurchfahrt B 106 / Schweriner Straße eines der ersten großen Wohngebiete. Im Rahmen der Erschließung dieses Wohngebietes wurde an der B 106 ein Kreuzungsbauwerk errichtet, wobei die Erschließung für ein östlich der B 106 geplantes Baugebiet vorgesehen wurde. Für diese geplante städtebauliche Entwicklung 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.

Da bisher nur die kleine Wohnbaufläche des Ursprungsplanes umgesetzt wurde, hat sich die Gemeinde Dorf Mecklenburg entschieden, die überplanten und nicht realisierten Teilbereiche des Bebauungsplanes für eine weitere Wohnbauentwicklung zu nutzen, um so den dringenden Bedarf der Bereitstellung von Wohnbauland Rechnung zu tragen. Das Plangebiet umfasst Bauflächen für ca. 40 Wohnbaugrundstücke.

Die Infrastruktur der Gemeinde ist ausgewogen. Hier befinden sich die Verbundene Regionale Schule und Gymnasium "Tisa von der Schulenburg", ein Schulzentrum für die umliegenden Gemeinden, eine Grundschule sowie eine Kinderkrippe und ein Kindergarten. Moderne Sportstätten, wie das Stadion am Mühlengrund, die Mehrzweckhalle und der "alte Sportplatz" bieten vielfältige Möglichkeiten sinnvoller Freizeitbeschäftigung. Des Weiteren hat die Gemeinde mehrere Arztpraxen, eine Apotheke sowie zahlreiche Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe. Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs trägt zum Erhalt der vorhandenen sozialen Einrichtungen bei, wobei ein bedarfsgerechter Ausbau im Rahmen der kommunalen Entwicklungsplanung Berücksichtigung finden wird.

Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“ entsprechend zu ändern (**5. Änderung**). Der geplanten Nutzung entsprechend wird das Baugebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung wurde so gefasst, dass er lückenlos an den Geltungsbereich der 1. Änderung anschließt und Teilbereiche der 2. Änderung umfasst. Für die hierdurch überplanten Flächen wird das ältere Recht durch das neue Recht verdrängt.

Da die 3. Änderung nicht rechtskräftig geworden ist, gelten im nördlichen Bereich der Ursprungsplanung die Festsetzungen der Ursprungsplanung bzw. die Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung fort. Zur Klarstellung der Planungsziele überplant die Gemeinde diesen Bereich im Zuge einer 6. Änderung des Bebauungsplanes so, dass die Bauflächen entfallen und das Areal nördlich des Wohngebietes bis zur BAB 20 insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird.

ALTERNATIVENPRÜFUNG

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 gegeben.

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 erfolgt im Parallelverfahren zur 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.

Umweltbelange

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dorf Mecklenburg werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt. Da das Gebiet der 5. und 6. Änderung des B-Planes Nr. 5 „Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet“ mit dem der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes identisch ist, kann der für die 5. Änderung des B-Planes erstellte Umweltbericht und der Fachbeitrag Artenschutz auch für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.

Die 6. Änderung des B-Plans Nr. 5 dient zur Klarstellung, dass die Überplanung der Ursprungssatzung vollständig abgeschlossen ist. Im betreffenden Bereich ursprünglich festgesetzte Bauflächen entfallen damit endgültig zugunsten der Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich.

Per Festsetzung klargestellt wird somit der Fortbestand der bisherigen ackerbaulichen Bewirtschaftung der betreffenden Flächen. Die Festsetzungen der 6. Änderung des B-Plans Nr. 5 folgen somit vollumfänglich insb. dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Grundprinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Da somit der Fortbestand des Ausgangszustandes (Acker) nunmehr auch auf städtebaulicher Ebene festgesetzt ist, ergeben sich durch die 6. Änderung des B-Plans Nr. 5 zwangsläufig keinerlei Auswirkungen auf die ansonsten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachtenden Schutzgüter. Erhebliche Umweltwirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB bleiben insofern gänzlich aus und bedürfen im Rahmen der Planaufstellung keiner weiteren Prüfung. Folgerichtig ergeht die 6. Änderung des B-Plans Nr. 5 im Zuge des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. § 13 Abs. 3 BauGB regelt im Zuge dessen folgendes:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.“

Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass die betreffende Landwirtschaftsfläche in der Ursprungsplanung festsetzungsgemäß zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen war. 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 allerdings nur die ausgewiesene Wohnbaufläche am Rosenthaler Weg umgesetzt. Zur Kompensation dessen wurde – abweichend von der Ursprungsplanung – auf eine eigens hierfür festgesetzte Maßnahmenfläche (Anlage Wiese, Baum-/Strauchhecke entlang Bebauung und Ackergrenze) nordwestlich der realisierten Wohnbebauung zurückgegriffen.

Die 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 sieht auf einer Teilfläche dessen die Anlage eines Spielplatzes vor; die damit verbundene Reduzierung der Eingriffskompensation fließt im Rahmen der 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz als

zusätzlicher Kompensationsbedarf ein. Im Übrigen erfolgt die Eingriffskompensation der 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 durch Maßnahmen im Geltungsbereich sowie ergänzende Inanspruchnahme eines Ökokontos.

In der Folge besteht nunmehr kein weiterer Anlass zur Umsetzung weiterer Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des B-Plans Nr. 5. Es besteht somit die Möglichkeit, den aktuellen Status Quo, d.h. die landwirtschaftliche Nutzung als Acker, beizubehalten.

Die Festsetzung der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung gem. 6. Änderung des B-Plans Nr. 5 folgt im Übrigen den diesbezüglichen Vorgaben von § 15 Abs. 3 BNatSchG, hiernach gilt folgendes: „Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

Nachrichtliche Übernahmen

Bodenschutz

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, **konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich** der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. (§ 2 LBodSchG MV) Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein.

Bodendenkmale

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sind bekannte Bodendenkmale durch die Planung betroffen. Die Lage ist im Plan gekennzeichnet.

Eine Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn eventueller Erdarbeiten zu unterrichten.

Bauarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher zwingend einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG M-V.

Verhalten bei Zufallsfunden:

In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im

Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

gebilligt durch Beschluss der GV am:

...30.06.2020...

ausgefertigt am: 13.7.2020



.....

Burkhard Bjemel
Bürgermeister
23972 Dorf Mecklenburg

Der Bürgermeister

Anlagen

- Umweltbericht vom 28.02.2020
- Artenschutzfachbeitrag vom 28.02.2020