

Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Zickhusen für den Bebauungsplan Nr. 2 „Am Feldweg“ in Zickhusen gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ziel des Bebauungsplanes

Mit der geplanten Bebauung auf der westlichen Seite des Feldweges wird die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Bebauungsstruktur aufgenommen. Die Lücke auf der westlichen Seite entspricht mit 74,00 m Breite den auf der östlichen Seite bebauten drei Grundstücken, so dass im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 ebenfalls zwei bis drei Grundstücke entstehen sollen.

Dieser Standort ergänzt die bebaute Ortslage Zickhusen. Die Gemeinde regelt damit die Entwicklung für den Bereich am Feldweg, die straßenseitige Bebauung am Feldweg wird abgeschlossen. Mit der geplanten Streuobstwiese wird der Übergang zum Landschaftsraum gestaltet und nimmt damit die in Zickhusen typischen hinteren Hausgartenflächen als Grundstücksbegrenzungen auf. Die technischen Versorgungsleitungen sind im Feldweg vorhanden. Der Straßenausbau des Feldweges erfolgte 2017.

Verfahrensablauf

Für den Bebauungsplan Nr. 2 „Am Feldweg“ ist mit Schreiben des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 21.12.2009 die Genehmigungsfiktion eingetreten. Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde im Dezember 2011 bekanntgemacht. Im Zuge eines Normenkontrollverfahrens wurde mit Urteil vom 04.11.2015 durch das Bundesverwaltungsgericht festgestellt, dass der § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren – für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht hätte angewendet werden dürfen. Die damit in der Begründung fehlende Umweltprüfung und der Umweltbericht sind gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB ein beachtlicher Fehler. Dieser Fehler wird mit der Durchführung des Regelverfahrens für die Aufstellung eines Bebauungsplanes – einbezogen hier dann für den Bebauungsplan Nr. 2 „Am Feldweg“ die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes – behoben.

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Zickhusen haben auf ihrer Sitzung am **29.03.2016** den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 2 „Am Feldweg“ neu ins Verfahren zu geben.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, mit Schreiben vom **29.08.2016** auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Gemäß Stellungnahme des Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde festgestellt, dass die Planung für ca. 6 Grundstücke den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entgegensteht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen vom **29.08.2016** bis zum **29.09.2016**. Von einem Bürger wurde eine Stellungnahme gegen den Inhalt der Planung vorgetragen, die von zehn weiteren Bürgern unterschrieben wurde.

Die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden auf der Gemeindevertreterversammlung am **24.05.2017** gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Die Abwägungsergebnisse sind den Einwendern mit Schreiben vom **31.05.2017** mitgeteilt worden.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde das Plangebiet auf eine straßenbegleitende Bebauung (2 bis 3 Grundstücke) reduziert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde durch die Gemeindevertreter am **24.05.2017** gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte durch Aushang und im Internet. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom **29.06. bis zum 31.07.2017** öffentlich ausgelegen. Die Auslegungszeit

wurde mit der Bekanntmachung vom **14.07.2017** um zwei Wochen bis zum **15.08.2017** verlängert, da zusätzlich die Stellungnahme des BUND mit ausgelegt wurde. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **28.06.2017** von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg stellte fest, dass die reduzierte Bebauung nunmehr mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung vereinbar ist. Durch die UNB des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde dem Ausgleich/Ersatz für den Verlust des Biotops (Feldhecke) in einer Naturschutzgenehmigung zugestimmt.

Von einem Bürger wurde eine Stellungnahme vorgetragen, die von drei weiteren Bürgern unterschrieben wurde. Die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden auf der Gemeindevertreterversammlung am **08.12.2017** gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft.

Die Abwägungsergebnisse sind den Einwendern mit Schreiben vom **12.12.2017** mitgeteilt worden.

Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde auf der Gemeindevertreterversammlung am **08.12.2017** gefasst. Da das Baugesetzbuch (BauGB) geändert wurde, wird gemäß § 245c Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 2 für den Satzungsbeschluss und die Bekanntmachung nach dem vor dem 13.05.2017 geltenden BauGB abgeschlossen, weil die förmliche Einleitung mit dem Aufstellungsbeschluss vom 29.03.2016 erfolgte. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im August 2016, so dass diese vor dem 16.05.2017 eingeleitet wurde.

Beurteilung der Umweltbelange

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange hat die Gemeinde Zickhusen eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht enthalten sind.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind besonders die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden und Grundwasser betroffen. Die Auswirkungen sind aber nicht erheblich.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende Methoden und technische Verfahren / Quellen verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierungen von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG - Materialien zur Umwelt 2013/ Heft 2)
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),
- Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994
- www.umweltkarten.mv-regierung.de

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde insbesondere eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Zur Minderung der Umweltauswirkungen wird eine Grundflächenzahl und zum Schutz von Gehölzen ein Kronenschutzstreifen / Erhaltungsgebot festgesetzt. Für den Ausgleich wird die Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt und auf das Ökokonto "Renaturierung der Molzahner Rinne" zurückgegriffen.

Das FFH- Gebiet DE 2234-302 "Wald- und Kleingewässerlandschaft Dambecker Seen und Buchholz " wird durch das Vorhaben in seinen für die geschützten Arten und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen nicht beeinträchtigt.

Das Biotopverbundsystem der Flächen mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen wird durch das Vorhaben in seinen für Schutzziel maßgeblichen Bestandteilen nicht beeinträchtigt.

Der Ausgleich für die Ablösung der vorhandenen, physisch zu erhaltenden Hecke (§20 Biotop BHF - Feldhecke in PHZ – Siedlungshecke) erfolgte separat mit dem erforderlichen Ausnahmeantrag.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, dass der gewählte Standort am besten geeignet ist, die verfolgten Ziele zu erreichen.

Abwägungsvorgang

Da gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) festgestellt wurde, dass der Bebauungsplan Nr. 2 für ca. 6 Grundstücke den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entgegensteht, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf eine straßenbegleitende Bebauung für 2 – 3 Grundstücke reduziert und eine Flächenanalyse für eine zukünftige wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass zeitnah keine Flächenpotenziale zur Verfügung stehen. Durch das AfRL WM wurde im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf bestätigt, dass die geplanten 2 – 3 WE dem Entwicklungsrahmen für die Wohnbauflächenentwicklung bis 2020 entsprechen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig um ihre Stellungnahme zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 2 gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung wurde deutlich, dass für das Plangebiet keine entgegenstehenden Planungen beabsichtigt oder eingeleitet werden sollen. Die untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Nordwestmecklenburg stellte fest, dass eine FFH-Vorprüfung erforderlich sowie die nördliche Feldhecke als Biotop einzustufen ist. Der UNB wurde mitgeteilt, dass eine FFH-Vorprüfung nicht einzustellen ist, da das FFH-Gebiet zwar 180 m entfernt ist, jedoch hinter der Dorfstraße mit beidseitiger Bebauung und ein Kontakt zwischen FFH und geplanter Bebauung ohne abschirmende Bebauung linear erst nach über 300m möglich ist, somit außerhalb der Regelprüfungsgrenze. Zudem sind FFH-Lebensraumtypen nicht betroffen. Die UNB bestätigte in der Stellungnahme zum Entwurf, dass keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes erkennbar sind.

Im Geltungsbereich befanden sich nach Stellungnahme des Naturschutzes Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes (Feldhecke ohne amtliches Verzeichnis). Für den Funktionsverlust der Hecke, durch die dann beidseitige Bebauung, musste ein gesonderter Antrag gestellt werden. Die Naturschutzgenehmigung vom 22.11.2017 mit Az 63/66.4.1.314.17.11 wurde, mit Auflagen zur Ersatzpflanzung und der Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch, erteilt.

Zum Vorentwurf und zum Entwurf sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung durch Bürger Einwände vorgetragen worden. Diese bezogen sich auf Ausführungen in der Begründung und dem Umweltbericht, speziell auf die Anzahl der im Vorentwurf geplanten Wohnungen, die Annahmen für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und die nicht ausreichende Erschließung. Die Anzahl der Wohnungen wurde entsprechend Stellungnahme des AfRL WM zum Entwurf reduziert und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Berücksichtigung der fachlichen Hinweise und Bewertungen der UNB im Verfahren überarbeitet. Im Zuge des 2017 erfolgten Ausbaus des Feldweges wurden die technischen Medien in Abstimmung mit den zuständigen Ver – und Entsorgern in ausreichender Dimensionierung verlegt. Der Straßenbau erfolgte in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, die Löschwasserversorgung mit der örtlichen Feuerwehr. Somit konnten die Einwendungen der Bürger teilweise berücksichtigt werden.

Der BUND hatte im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fachliche Hinweise zur Gestaltung und Nutzung der Streuobstwiese abgegeben, die in die Begründung teilweise aufgenommen wurden.

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planungsunterlagen aufgenommen und entsprechend angepasst.

Überwachung

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der Anforderungen zur Minderung der Umweltauswirkungen bei der Realisierungen von Bauvorhaben zu überprüfen.

Zickhusen, 20.7.2019

Ort, Datum



Bürgermeister