



Gemeinde Hornstorf

Zusammenfassende Erklärung

zur 3. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 3
"Wohngebiet am Gärtnerweg" in Hornstorf

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Planungsziel der 3. Änderung und Ergänzung ist, die mit der 1. und 2. Änderung des B-Planes eingeleitete städtebauliche Umstrukturierung und Neugestaltung des Wohngebietes fortzuführen. Mit der 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Innenentwicklung des Wohngebietes zukunftsfähig zu gestalten.

Zu diesen Voraussetzungen gehörte die Verlagerung von Wohnbauflächen in den Innenbereich des B-Planes, hierfür wurden neue Erschließungsanlagen errichtet. Die Planung wurde vollständig umgesetzt.

Die 3. Änderung und Ergänzung umfasst drei Teilbereiche entlang des Gärtnerweges in Hornstorf und beansprucht Freiflächen in unterschiedlichen Biotopausprägungen im Siedlungsbereich mit folgenden Entwicklungszielen:

Bereich 1 (Ergänzung)

Erweiterung der Wohnbaufläche im Innenbereich des Plangebietes westlich der Straße „Am Run´n Barg“ zur Schaffung von Baurecht für 6 Wohnhäuser zum Eigenheimbau und 2 Wohnhäuser entlang des Rügower Weges.

Bereich 2 (Änderung)

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Lückenbebauung im Bereich des Gärtnerweges durch Umwandlung einer privaten Grünfläche in Wohnbaulandfläche.

Bereich 3 (Ergänzung)

Ergänzung des B-Planes durch Einbeziehung einer in funktioneller und räumlicher Hinsicht den Grundstücken am Gärtnerweg dienenden Grünfläche in den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 und somit das Plangebiet der 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 3 als Wohnbaufläche aus. Damit entspricht die Planänderung und Ergänzung dem städtebaulichen Entwicklungsgebot gemäß Baugesetzbuch.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes enthaltenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Wohnbebauung am Gärtnerweg“, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der Ortslage Hornstorf. Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung umfasst das Gebiet südlich der Bahnstrecke Wismar – Rostock, im Westen begrenzt durch den Rügower Weg, im Norden durch den Bahnhofsweg und im Süden und Osten durch die Wohnbebauung entlang des Gärtnerweges.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung mit seinen drei Teilbereichen umfasst eine Fläche von ca. 2,18 ha.

Innerhalb des Plangebietes liegt das Biotop Nr. 1 NWM21237, welches laut Kartenportal Umwelt MV zuletzt 1997 ohne Bogen erfasst wurde und im Umweltkartenportal als permanentes Kleingewässer mit Gehölz gekennzeichnet ist. Das Kleingewässer wurde zwischenzeitlich als naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken ertüchtigt und in seiner Form und seinen Ausmaßen verändert. Nach wie vor wird es seinem Status als naturnahes stehendes Kleingewässer jedoch gerecht. Die Änderung seiner Gestalt erfordert jedoch eine Anpassung der Biotopgrenzen im Biotopkataster des Landes MV.

Von der Umsetzung der Planinhalte gehen keine direkten und mittelbaren erheblichen Auswirkungen auf Wertbiotope und gesetzlich geschützte Biotope aus.

Maßgeblich für diese Prognose sind die bereits bestehenden Störeinflüsse, die von der Wohnbebauung und der Ortsstraße ausgehen. Gem. Anlage 5 HZE MV ergeben sich aus der Vorbelastung Wirkbereiche von 50 m (Wirkzone I) und 200 m (Wirkzone II), die durch die vorgesehene Bebauung nicht in Richtung von Wertbiotopen und gesetzlich geschützten Biotopen erweitert wird.

Bei der innerhalb des Baufeldes WA 9 zum Entfernen gekennzeichneten Weißbirke handelt es sich um ein mehrstämmiges Exemplar, dessen Stämmlinge die festgelegten Stammumfänge, die einen gesetzlichen Schutz erfordern, nicht erreichen.

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Die vorgesehene Nutzung ist in der Umgebung des Plangebietes nicht neu, sondern erhöht sich innerhalb eines verträglichen Rahmens lediglich in ihrer Intensität. Damit wird den Entwicklungszielen der Gemeinde gefolgt.
- Die vorhandenen Zuwegungen bleiben bestehen und müssen nur durch eine zusätzliche Verkehrsfläche erweitert werden.
- Die mögliche Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Dennoch generiert die geplante Realisierung der Planinhalte der 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 3 unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl einen kompensationspflichtigen Eingriff durch Teilverlust verschiedener Biotoptypen, der bilanziert und kompensiert werden muss.

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt 21.896 m² FÄQ.

Das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) von 21.896 m² wird über die Inanspruchnahme eines Ökokontos in der Landschaftszone Ostseeküstenland kompensiert. Mit einer aktuellen Gesamtkapazität von 811 ha Flächenäquivalent übersteigt die Gesamtkapazität aller derzeit (Stand 30.08.2019) in der Landschaftszone befindlichen Ökokonten den Gesamtbedarf um ein Vielfaches, so dass eine Vollkompensation in jedem Fall möglich ist.

Konkret vorgesehen ist eine Abbuchung von 21.896 m² KFÄ vom Ökokonto VR- 038 „Naturwald Freesenbruch“.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten beachtet.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Verbotstatbestände entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz (erhebliche Beeinträchtigungen streng geschützter Arten) unter Beachtung einer im Plan festgesetzten Bauzeitenregelung (Keine Rodung/Beseitigung/Beschneidung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.) zugunsten der Gehölzbrüter im Falle der Rodung von Gehölzen nicht einschlägig.

Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten ist nicht erforderlich.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (12.11.2019- 13.12.2019) gingen keine Stellungnahmen ein.

2.2. 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 25.10.2019 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretersitzung vom 14.05.2020 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (24.06.2020 – 27.07.2020) gingen keine Stellungnahmen ein.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 03.06.2020 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertretersitzung vom 22.10.2020 abgewogen und teilweise berücksichtigt wurden.

3. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Ein Alternativstandort für das konkrete Vorhaben stand nachweislich nicht zur Verfügung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht.

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „Gärtnerweg“ erschlossen. Die Realisierung der Planinhalte führt zur Erweiterung der bereits langjährig existenten Wohnfunktion.

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte die bereits vorhandene Nutzung als Hausgarten weiterhin aufrecht erhalten bleibt.

Da das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt ist, ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Hornstorf, den 03. NOV. 2020




Der Bürgermeister