



Gemeinde Dorf Mecklenburg

# Zusammenfassende Erklärung

zur 5. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 5

" Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow "

## 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.

### **1. 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.

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 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 Bauutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

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.

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 so, dass die Bauflächen entfallen und das Areal insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird.

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)**

Die im Bebauungsplan enthaltenden grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

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. In einer frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung befragt.

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Planvorhabens erfolgen auf einem überwiegend durch intensive Nutzungsformen der Landwirtschaft geprägten Gebiet.

Das Plangebiet grenzt im Süden sowie im Westen an bereits bestehende Wohnbebauung der Ortslage, außerdem führt die Ortsdurchfahrt B 106 an der Vorhabenfläche vorbei. Das nördliche Umfeld wird durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen und die Bundesautobahn BAB 20 dominiert. Im Osten befindet sich ein älterer Baumbestand in Form einer Baumreihe. Im Vorhabengebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotope, ein trocken gefallenes Kleingewässer direkt östlich der Plangebietsgrenze mit einem Abstand von 7 m zur Grenze wird berücksichtigt und durch die Umsetzung der Planinhalte nicht erheblich beeinträchtigt.

Nutzungsbedingte, vom Plangebiet ausgehende mittelbare Beeinträchtigungen bleiben abstandsbedingt sowie durch abschirmende Wirkung des nördlich vorgesehenen Lärmschutzwalls deutlich hinter den Einwirkungen der umgebenden ackerbaulichen Nutzung.

Die südöstliche Grenze des Vorhabengebietes bildet der Rosenthaler Weg, der von großen Hybridpappeln und Eschen bestanden ist, darunter wachsen Schlehe, Weißdorn, Hundsrose und Flieder. Auch mit Umsetzung der Planinhalte bleibt die Baumreihe erhalten.

Folgende Maßnahmen führen zu einer Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen 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 5. Änderung des B-Planes Nr. 5 unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl einen kompensationspflichtigen Eingriff durch Teilverlust verschiedener Biototypen (überwiegend AC „Acker“), der bilanziert und kompensiert werden muss.

Die damit verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von **45.150 m<sup>2</sup>** Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ).

Die Kompensation der direkten und mittelbaren Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe wird **innerhalb** des Plangebietes durch folgende Maßnahme geschaffen:

- *Als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung sind in dem Plangebiet entlang der neu anzulegenden Erschließungsstraße 12 Einzelbäume - Feldahorn (*Acer campestre*) - zu pflanzen.*

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes generieren ein Kompensationsflächenäquivalent von **300 m<sup>2</sup> KFÄ**.

Der restliche Kompensationsbedarf von 44.850 m<sup>2</sup> KFÄ wird über die Inanspruchnahme eines oder mehrerer Ökokonten in der Landschaftszone Ostseeküstenland kompensiert, deren Gesamtkapazität von ca. 811 ha Flächenäquivalent den restlichen Kompensationsbedarf von **44.850 m<sup>2</sup> EFÄ** weit übersteigt. Die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich somit vollständig ausgleichen.

Die Umsetzung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 5 der Gemeinde Dorf Mecklenburg bereitet die Nutzung des Geländes zur Wohnbebauung vor. Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der in 2018 und 2019 durchgeführten Geländeerfassungen und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, nicht zu rechnen. Bei Umsetzung der Planinhalte ist nicht mit einer Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt zu rechnen, diese ist aktuell durch die intensive ackerbauliche Nutzung des Geländes stark eingeschränkt und wird sich infolge der zu erwartenden Wohnbebauung und der damit einhergehenden Anlage von Zier- und Nutzgärten durch Ansiedlung von Siedlungsarten erhöhen.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung**

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (06.12.2018 – 07.01.2019) wurde von einer Bürgerin eine Stellungnahme abgegeben, deren Einspruch wurde bei der weiteren Planung berücksichtigt.

#### **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 07.11.2018 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die von der Gemeindevertretung am 22.10.2019 geprüft und berücksichtigt wurden.

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

Während der öffentlichen Auslegung (05.12.2019 – 08.01.2020) wurden keine Hinweise oder Anregungen geäußert.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 18.11.2019 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die von der Gemeindevertretung am 21.04.2020 abgewogen und berücksichtigt wurden.

4. **Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet nicht auf.

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 am 03.06.2020 hergestellt worden.

Dorf Mecklenburg, den

13.



Burkhard Biemhoff  
Bürgermeister  
23972 Dorf Mecklenburg

Der Bürgermeister