

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Billigung des Vorentwurfes zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ziesendorf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Florian Müller	<i>Datum</i> 07.11.2022 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Ziesendorf (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 16.11.2022	<i>Ö / N</i> Ö
--	---	-------------------

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Sie wird im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ (ehemals „Gewerbegebiet I“) erforderlich.

Die 2. Änderung bezieht sich auf zwei Geltungsbereiche (siehe Übersichtspläne in der Anlage) mit einer Gesamtgröße von rund 8,3 ha.

Der Geltungsbereich 1 in Ziesendorf betrifft im Wesentlichen die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 zwischen den Straßen „Am Dorfteich“ (L13) und dem „Kiesweg“. Planungsziel ist im Wesentlichen die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten anstelle von Gewerbegebieten.

Der Geltungsbereich 2 in Fahrenholz umfasst Flächen, die rückwärtig der „Alten Dorfstraße“ liegen. Anstelle eines Allgemeinen Wohngebietes werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Herausnahme des Allgemeinen Wohngebietes werden die landesplanerischen Forderungen i.Z.m. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 berücksichtigt.

Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Die Gemeindevertretung Ziesendorf billigt den vorliegenden Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Vorentwurf der Begründung dazu (s. Anlage). Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
3. Mit dem vorliegenden Vorentwurf einschließlich Begründung ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung.
4. Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sind gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Ziesendorf ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Im Jahr 2018 hat die Gemeindevertretung einen Beschluss zur „Neuaufstellung

des Flächennutzungsplanes“ für das Gemeindegebiet gefasst. Wesentliches Ziel dafür war es auch, die landes- und raumordnerischen Belange im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 zu berücksichtigen.

Ziel der Gemeinde ist es nun, das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 2 fortzuführen.

Die Neuaufstellung des gesamten Flächennutzungsplanes wurde zunächst zurückgestellt.

Jedoch sollen sich die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 in Ziesendorf, verbunden mit der Rücknahme von Wohnbauflächen in Fahrenholz, im Flächennutzungsplan widerspiegeln. Daher wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes separat aufgestellt.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“.

Mit dem nun vorliegenden Vorentwurf sind die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

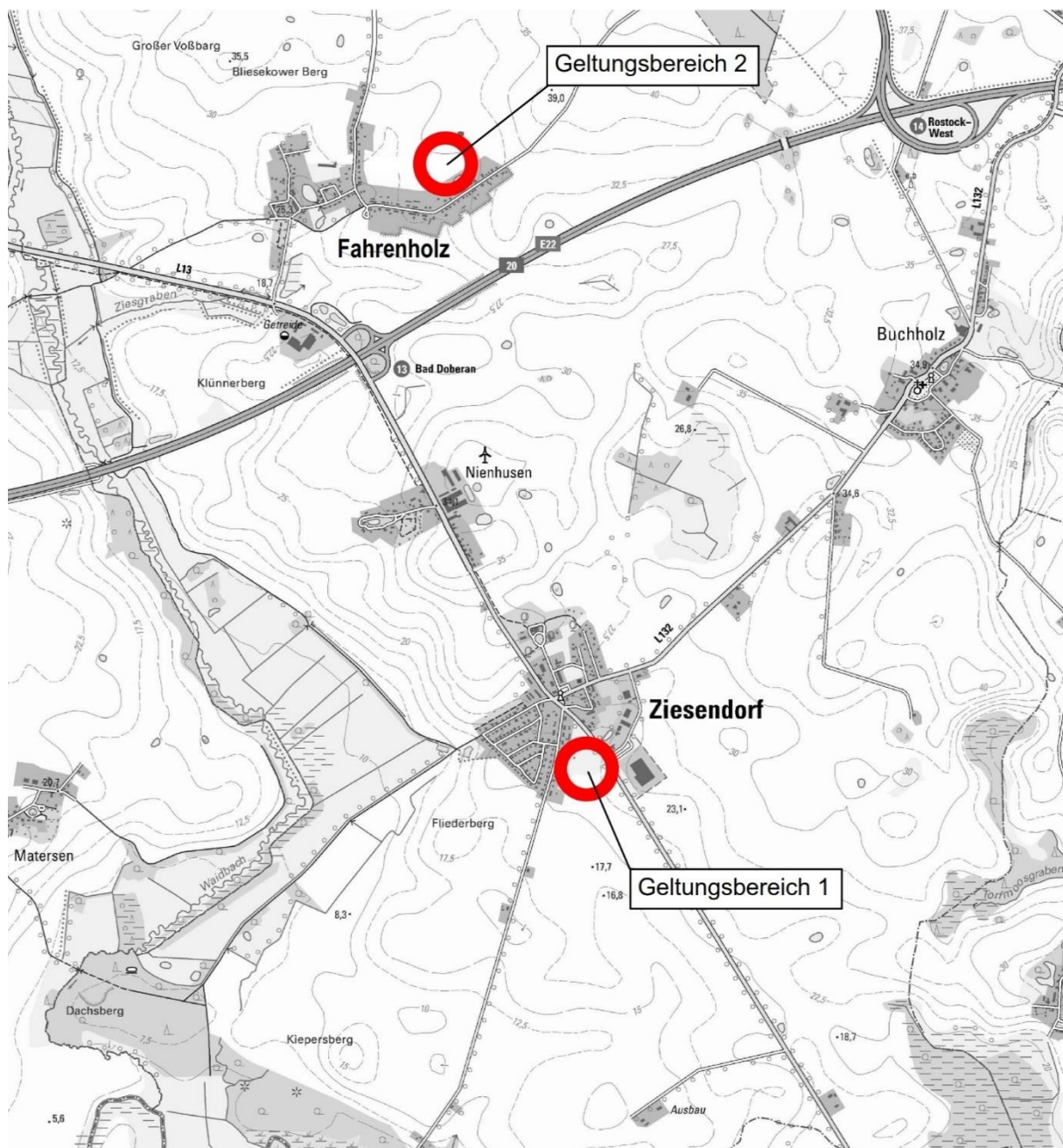
Der Beschluss dokumentiert den Willen der Gemeinde Ziesendorf und die Zustimmung zur Planung.

Finanzielle Auswirkungen

a.) bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto (PSK):	00000.00000000
b.) bei vom Plan abweichenden Ausgaben:		Deckung erfolgt über:	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

Anlage/n

1	2022-08-17_Ziesendorf_2.Aenderung_FNP-Begründung-Vorentwurf (öffentlich)
2	2022-08-17_Ziesendorf_2.Aenderung_FNP-Geltung 1 Planzeichnung A3-Vorentwurf (öffentlich)
3	2022-08-17_Ziesendorf_2.Aenderung_FNP-Geltung 2 Planzeichnung A3-Vorentwurf (öffentlich)
4	2022-08-17_Ziesendorf_2.Aenderung_FNP-Planzeichenerklärung-Vorentwurf (öffentlich)
5	2022-08-17_Ziesendorf_2.Aenderung_FNP-Vorentwurf (öffentlich)



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis-DE/M-V 2022

GEMEINDE ZIESENDORF

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 17.08.2022

Begründung zum Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil 1 - Begründung	
1. Einleitung	2
1.1 Planungsanlass und Planungsziele.....	2
1.2 Plangrundlagen und Planverfahren	2
1.3 Planungsvorgaben und Hinweise	3
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	5
2.1 Geltungsbereich 1 der 2. Änderung.....	6
2.2 Geltungsbereich 2 der 2. Änderung.....	6
2.3 Flächenbilanz	7
3. Erschließung	7
4. Immissionen	7
5. Sonstiges.....	8
Teil 2 – Umweltbericht	
1. Allgemeines.....	9



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ (ehemals „Gewerbegebiet I“) erforderlich.

Der Änderungsbereich betrifft Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 aus dem Jahr 1992 im Süden von Ziesendorf zwischen den Straßen „Am Dorfteich“ und „Kiesweg“. Für die unbebauten Flächen war eine gewerbliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet. Eine Erschließung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben hat jedoch nicht stattgefunden. Ein Bedarf für derartig große Gewerbegebietsflächen besteht in der Gemeinde derzeit nicht mehr, da auch auf der gegenüberliegenden Seite, im Bereich „Am Mühlenberg“, Gewerbeflächen vorhanden sind bzw. planungsrechtlich vorbereitet werden.

Das Ziel der Gemeinde ist es nun daher, diesen Standort in Ziesendorf als Wohnstandort bzw. als Standort für Wohnen und Gewerbe zu entwickeln. Durch diese durchmischte Nutzung können im Plangebiet die Entwicklungskontingente für die Wohnnutzungen und für nachgefragte, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen bereitgestellt werden.

Bereits im Jahr 2017 gab es dazu einen Austausch mit dem zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung. Im Gegenzug zu dieser wohnbaulichen Entwicklung sollen im wirksamen Flächennutzungsplan bisher dargestellte Wohnbauflächen in Fahrenholz, auf aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen, zurückgenommen werden. Diese Rücknahme erfolgt im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im sogenannten Regelverfahren, das mit einer umfangreichen Betrachtung der Umweltbelange (Erarbeitung eines Umweltberichtes) sowie einer zweifachen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verbunden ist.

1.2 Plangrundlagen und Planverfahren

Die Gemeinde Ziesendorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 1994. Diese wurde am 08.08.1994 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung am 28.10.1994 wirksam.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, zur Sicherung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung, nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a in 18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen werden der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ziesendorf sowie die topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis-DE/M-V 2022) verwendet.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ziesendorf. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 2. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

1.3 Planungsvorgaben und Hinweise

Zum Gemeindegebiet zählen die Ortsteile Ziesendorf, Buchholz, Buchholz-Heide, Fahrenholz und Nienhusen. Es leben 1.418 Einwohner in der Gemeinde (Stand Dez. 2020). Es gibt eine Kindertagesstätte, die Freiwillige Feuerwehr und verschiedene Vereine.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Mai 2016 sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) vom August 2011 verankert. Im RREP werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinde Ziesendorf ist Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock und dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet. Gemäß Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock im Kapitel II.A.1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025 erfolgt für die Gemeinde Ziesendorf die Festsetzung eines Entwicklungskontingents „Grundbedarf“ von etwa 23 Wohneinheiten.

Die Gemeinde Ziesendorf ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und teilweise als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung ausgewiesen.

Ziesendorf liegt mit der Landesstraße L 13 am regionalen Straßennetz zwischen Bad Doberan und Schwaan.

Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung hat im Rahmen Planungsanzeige zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V folgende Hinweise mit Schreiben vom 12.01.2022 gegeben.

„[...] Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2 (2)) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1 (2)) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)). Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr vorhandene Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen. [...]

Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden. [...]

Entsprechend der Ersten Fortschreibung des SUR [Stadt-Umland-Raum]-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 im Kapitel Wohnentwicklung kann die Gemeinde Ziesendorf im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 im Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ 23 WE entwickeln. [...]

Für die mit der angezeigten Planänderung in Aussicht genommene Wohnbauflächenentwicklung (ca. 30 Bauplätze) kann daher gegenwärtig nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange nur bei entsprechend deutlich reduziertem Umfang eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden.

Voraussetzung bleibt auch weiterhin, dass

1. die bereits mehrfach angekündigte Rücknahme der Wohnbaufläche WA 1 [Fahrenholz] nunmehr parallel in einer FNP-Änderung umgesetzt wird und
2. im weiteren Planungsprozess der Nachweis erbracht werden kann, dass die angestrebte Wohnbauflächenentwicklung vor allem aus dem kommunalen Eigenbedarf resultiert.

Für folgende Planungsphasen empfehle ich der Gemeinde, zur Begründung alle ggf. noch im Gemeindehauptort vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu erheben und zu bewerten.

In einem zweiten Schritt sollte ein sich aus der kommunalen Eigenentwicklung ergebender, darüber hinaus noch bestehender Wohnraumbedarf nachvollziehbar begründet ermittelt werden, der dann moderat und ortstypisch bauleitplanerisch umgesetzt werden kann.

Die Gemeinde muss sich bei dieser und allen zukünftigen Wohnbauplanungen vertiefend mit der bisherigen und angestrebten Entwicklung der Zahl der Einwohner und Wohneinheiten sowie in diesem Zusammenhang auch mit Folgeerscheinungen wie der Entwicklung der Haushaltsstrukturen (Haushaltsgrößen, steigende Wohnflächenansprüche) auseinandersetzen. Die Berücksichtigung vorliegender Bevölkerungsprognosen (z.B. Landkreis Rostock 2014/Fortschreibung 2017) wäre wünschenswert.

Mit der Planung wird dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß LEP, Programmsatz 4.1 (5), und RREP, Programmsatz Z 4.1 (3), entsprochen.“

Im Zeitraum 2001 (1.326 Einwohner) bis 2015 (1.374 Einwohner) ist für die Gemeinde Ziesendorf eine positive Bevölkerungsentwicklung (+3,5 %) aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung festzustellen. [Bevölkerungsprognose 2030, Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR), Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock im Dezember 2016].

Im Zeitraum 2015 (1.374 Einwohner) bis 2021 (1.417 Einwohner) hat sich diese positive Bevölkerungsentwicklung (+3,2 %) fortgesetzt (Einwohnerstand: jeweils 31.12. des Jahres [Statistische Berichte, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern]).

Die Gemeinde Ziesendorf hat daraufhin eine ausführliche Erhebung der Innenentwicklungspotenziale für alle Ortsteile vorgenommen. Im Hauptort Ziesendorf sind demnach keine Flächen mehr verfügbar, auf die die Gemeinde Zugriff hat und die daher als Potenzial heranzuziehen sind. In den weiteren Ortslagen steht lediglich ein einzelnes Grundstück im gemeindlichen Eigentum zur Verfügung und könnte aufgrund der Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB bebaut werden.

Der SUR-Entwicklungsrahmen geht von einem Zeitraum bis 12/2025 aus. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden im erarbeiteten Vorentwurf etwa 24 Wohngrundstücke sowie weitere Wohnnutzungen im Bereich der gemischten Nutzung planungsrechtlich vorbereitet. Die Umsetzung dieser Planungsziele wird über den o.g. Zeitraum hinausgehen. Die Rücknahme von Wohnbauflächen (etwa 30 potentielle Wohngrundstücke) in Fahrenholz erfolgt im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Aus Sicht der sind die aktuellen Entwicklungsziele in Ziesendorf daher mit den landesplanerischen und raumordnerischen Belangen vereinbar.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Bereiche der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Gesamtgröße von rund 8,3 ha beziehen sich auf Flächen in Ziesendorf und in Fahrenholz.

In Ziesendorf (Geltungsbereich 1) betrifft die Änderung im Wesentlichen die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 zwischen den Straßen „Am Dorfteich“ (L13) und dem „Kiesweg“.

In Fahrenholz (Geltungsbereich 2) handelt sich um rückwärtig an der „Alten Dorfstraße“ gelegene Flächen.

2.1 Geltungsbereich 1 der 2. Änderung

Bisherige Flächennutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im Änderungsbereich die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 (§ 8 BauNVO), Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) und Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dargestellt.

Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in Ziesendorf

Der Bereich betrifft Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2. Für die unbebauten Flächen wurde eine gewerbliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet. Eine Erschließung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben hat jedoch nicht stattgefunden.

Ziel der Gemeinde ist es nun, diesen Standort als Wohnstandort bzw. als Standort für Wohnen und Gewerbe zu entwickeln und die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 zu schaffen.

Die städtebauliche Zielsetzung sieht eine Staffelung der Nutzungen von Mischgebieten an der Straße „Am Dorfteich“, gegenüber der bestehenden gewerblichen Nutzung, hin zu Allgemeinen Wohngebieten, die an die Grundstücke im „Kiesweg“ anschließen, vor. Durch diese durchmischte Nutzung können im Plangebiet die Entwicklungskontingente für die Wohnnutzungen und für nachgefragte, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen bereitgestellt werden.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung werden das Allgemeine Wohngebiet WA 6 (§ 4 BauNVO), das Mischgebiet MI 1 (§ 6 BauNVO) und Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) ausgewiesen.

2.2 Geltungsbereich 2 der 2. Änderung

Bisherige Flächennutzung in Fahrenholz

Im wirksamen Flächennutzungsplan gehört der Änderungsbereich zum Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (§ 4 BauNVO).

Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in Fahrenholz

Zur Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Belange erfolgt im Gegenzug zur Vorbereitung eine wohnbaulichen bzw. durchmischten Nutzung in Ziesendorf, die Rücknahme von Wohnbauflächen in der Ortslage Fahrenholz.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung werden Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dargestellt, was der aktuellen Nutzung entspricht.

2.3 Flächenbilanz

Die Geltungsbereiche der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfassen eine Fläche von rund 8,3 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz (gerundete Werte)

Bisherige Flächennutzungsplanung		2. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Geltungsbereich 1		Geltungsbereich 2	
Gewerbegebiet	42.840	Allgemeines Wohngebiet	34.155
Grünfläche	2.200	Mischgebiet	11.025
Fläche für die Landwirtschaft	2.950	Fläche für die Landwirtschaft	2.810
Geltungsbereich 2		Geltungsbereich 2	
Allgemeines Wohngebiet	34.830	Fläche für die Landwirtschaft	34.830
Änderungsbereich	82.820	Änderungsbereich	82.820

3. Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung des Geltungsbereiches 1 erfolgt durch die Anbindung an das vorhandene Straßen- bzw. Ver- und Entsorgungsnetz über die Straßen „Am Dorfteich“ und „Kiesweg“.

Alle weiteren Fragen der verkehrlichen Erschließung sowie der technischen Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Erschließungsplanung beantwortet.

Für die verkehrliche Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen in Fahrenholz ergeben sich im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation keine Änderungen.

4. Immissionen

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Mögliche Immissionen für den Geltungsbereich 1 werden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung geprüft. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf den Geltungsbereich 1 einwirken, sind nicht bekannt.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum nicht auszuschließen.

5. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock mitzuteilen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Teil 2 – Umweltbericht

1. Allgemeines

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Änderung bzw. die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht anzufertigen. Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Als Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusammen mit dem Flächennutzungsplan öffentlich auszulegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch und seine Gesundheit) mit ihren Wechselwirkungen geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Änderung des Flächennutzungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von beabsichtigten Neuausweisungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Eine detailliertere Behandlung der umweltrelevanten Belange erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt parallel zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB soll die Umweltprüfung im Parallelverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Im Umweltbericht zum nachfolgenden Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Umweltbelange für den Geltungsbereich 1 auf der Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Kenntnisse aus dem Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 behandelt. Darüber hinaus wird die Umweltprüfung für den Geltungsbereich 2 erarbeitet.

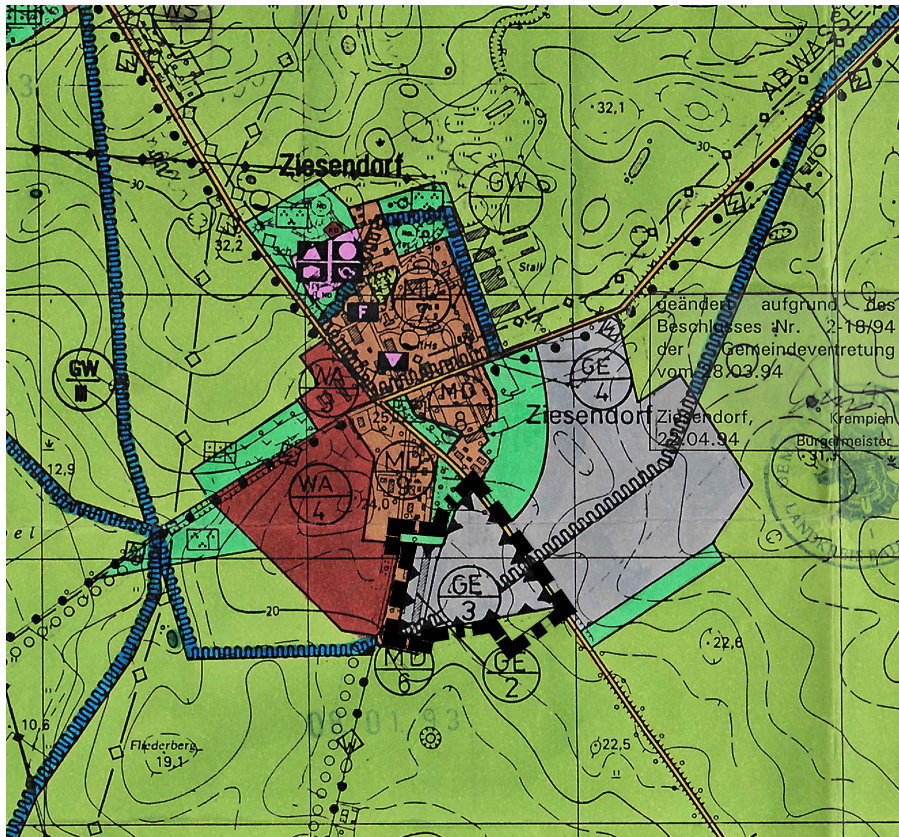
Ziesendorf, den

Der Bürgermeister

Planzeichnung

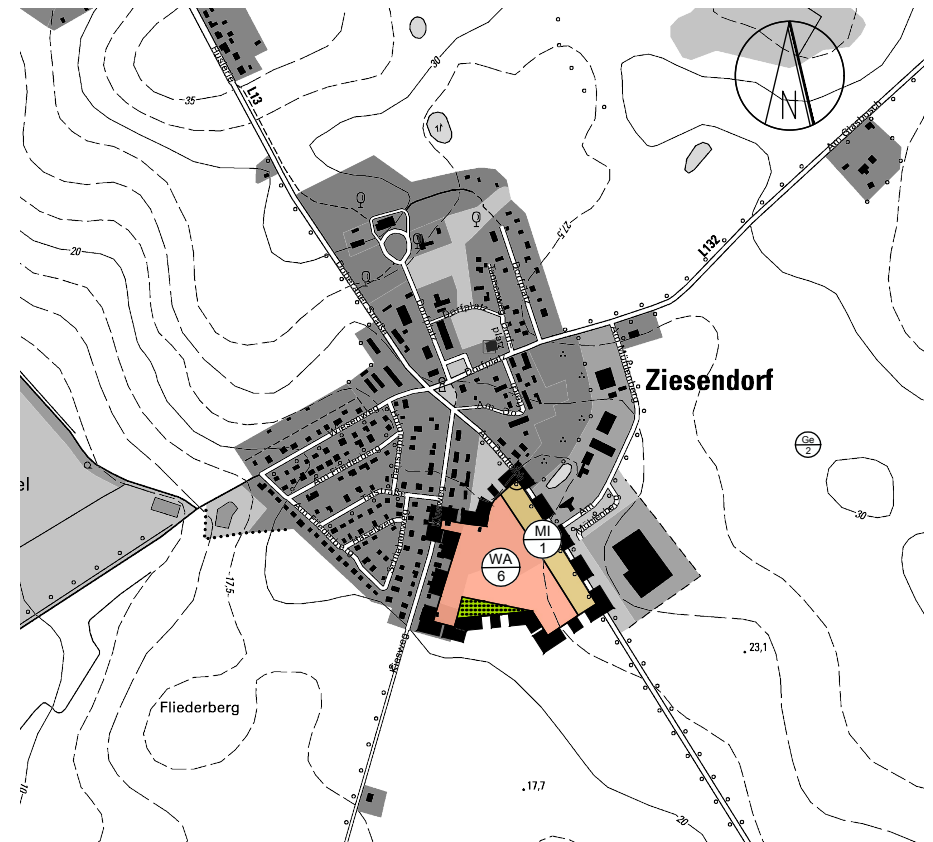
M 1:10000

GELTUNGSBEREICH 1



Bisherige Flächennutzungsplanung in Ziesendorf

Gewerbegebiete, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft



2. Änderung des Flächennutzungsplanes in Ziesendorf

Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Flächen für die Landwirtschaft

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Löbsche Straße 25
23906 Ulsmaai
Tel. 03841 8240700

Info@sip-wismar.de www.sip-wismar.de

GEMEINDE ZIESENDORF

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

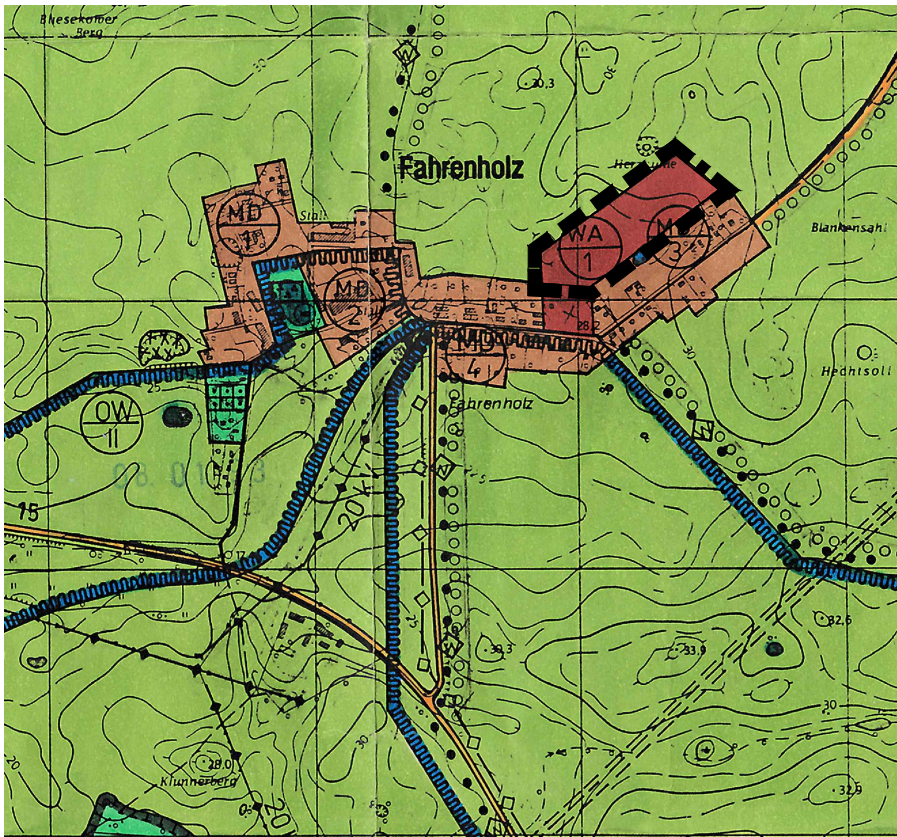
VORENTWURF

Bearbeitungsstand 17.08.2022

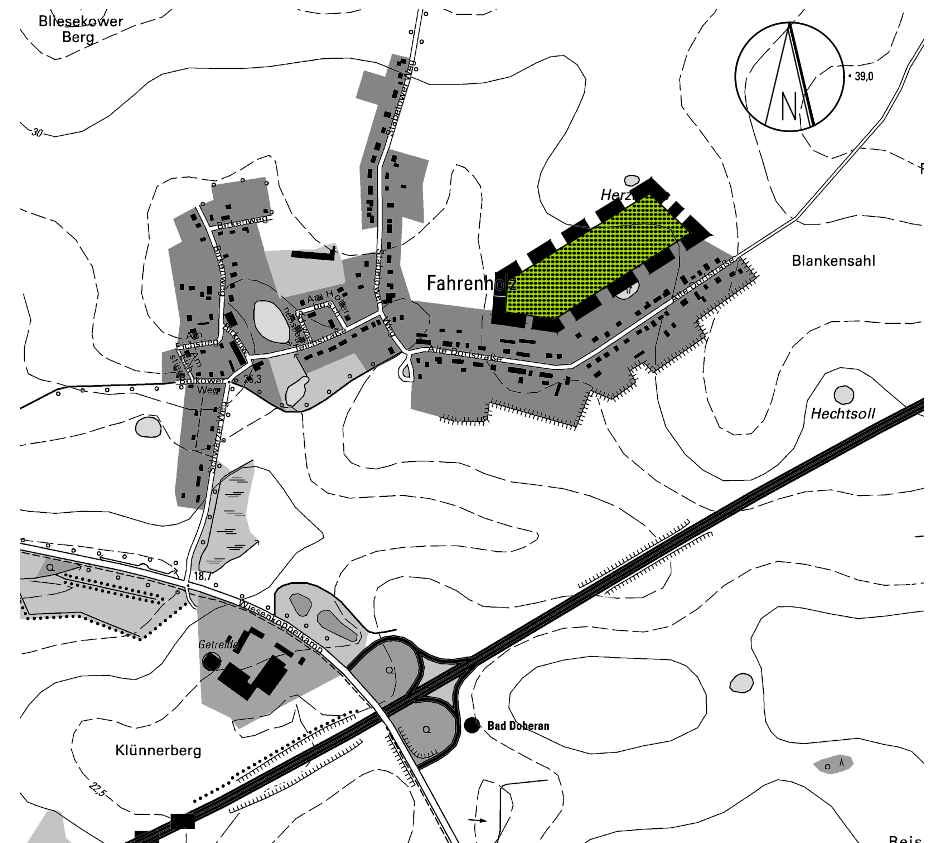
Planzeichnung

M 1:10000

GELTUNGSBEREICH 2



Bisherige Flächennutzungsplanung in Fahrenholz
Allgemeine Wohngebiete



2. Änderung des Flächennutzungsplanes in Fahrenholz
Flächen für die Landwirtschaft

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübische Straße 25
23906 Wismar
Tel. 03841 8240700

Info@sip-wismar.de www.sip-wismar.de

GEMEINDE ZIESENDORF

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

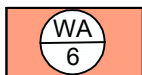
VORENTWURF

Bearbeitungsstand 17.08.2022

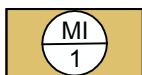
Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

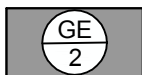
Bauflächen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

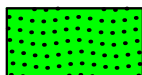


Mischgebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 6 BauNVO)



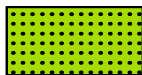
Gewerbegebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 8 BauNVO)

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen



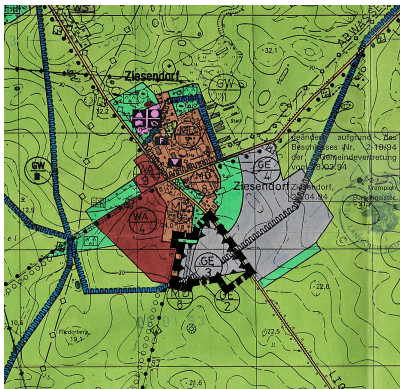
Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

GEMEINDE ZIESENDORF 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

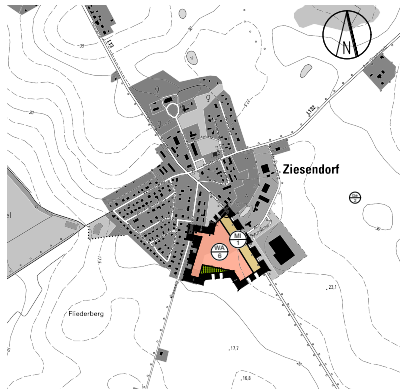


Planzeichnung
M 1:10000

GELTUNGSBEREICH 1



Bisherige Flächennutzungsplanung in Ziesendorf
Gewerbegebiete, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft



2. Änderung des Flächennutzungsplanes in Ziesendorf
Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Flächen für die Landwirtschaft

Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baufächern und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete, mit Rd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete, mit Rd. Nummerierung (§ 6 BauNVO)
- Gewerbegebiete, mit Rd. Nummerierung (§ 8 BauNVO)

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensvermerk:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom bis zum erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist vom bis zum durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Amt Warnow-West, sowie durch Bereitstellung im Internet durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung getilgt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Amt Warnow-West, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ziesendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ziesendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.

Ziesendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Landrates des Landes des Landes Rostock vom erteilt.

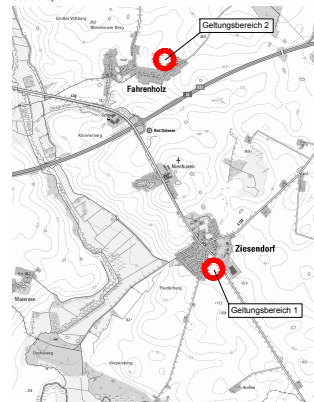
Ziesendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgearbeitet.

Ziesendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

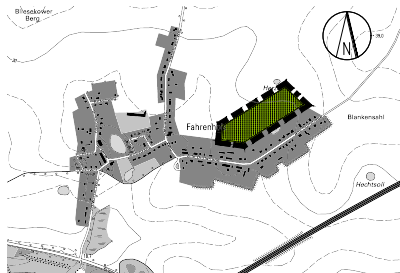
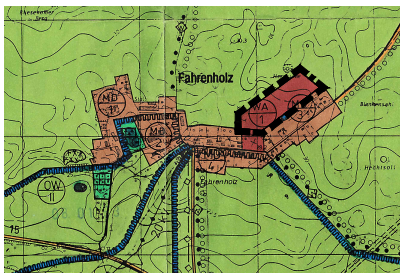
10. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom bis zum sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Planzeichnung hingewiesen.

Übersichtspl



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © Geo

GELTUNGSBEREICH 2



Plangrundlagen:

Digitale topographische Karte M 1:10 000, Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis-DE/M-V 2022; Flächennutzungsplan der Gemeinde Ziesendorf in der wirksamen Fassung