



Stadt Marlow

# Zusammenfassende Erklärung

zur

## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 26  
" Erweiterung Wohngebiet Hofweg "  
im OT Bartelshagen I

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6 (5) BAUGB

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Mit dem B-Plan Nr. 20 „Wohnbebauung Hofweg“ hat die Stadt Marlow auf der ungenutzten und brach liegenden Fläche der ehemaligen Schweinemastanlage ein neues Wohngebiet entwickelt. Die Erschließung des Baugebietes ist abgeschlossen. Die erschlossenen Grundstücke wurden verkauft und werden derzeit bebaut, so dass im B-Plangebiet keine freien Wohnbaukapazitäten mehr vorhanden sind.

Traditionell sind die Menschen in den ländlichen Gebieten besonders stark mit ihrem Wohnort verwurzelt. Um der Abwanderung vor allem junger Menschen entgegenzuwirken und den Zuzug von Fachkräften zu ermöglichen, ist die Bereitstellung von geeignetem Wohnraum in Nähe der Arbeitsplätze von hoher Bedeutung.

Da das kleine Wohngebiet den Bedarf und die Nachfrage an Wohnbauflächen nicht abdecken kann, hat die Stadt Marlow bereits bei der Planaufstellung des B-Planes Nr. 20 die Erweiterung des Wohngebiets berücksichtigt und die Planung und Erschließung auf ein städtebauliche Gesamtkonzept abgestimmt.

Mit dem **B-Plan Nr. 26 „Erweiterung Wohngebiet Hofweg“** möchte die Stadt Marlow für diese vorgesehene Erweiterung die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen und die Entwicklung des Wohngebietes zum Abschluss bringen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marlow ist das Plangebiet des B-Planes als Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich ausgewiesen.

Um die Planungen der Stadt in Übereinstimmung zu bringen, wurde auf Beschluss der Stadtvertretung der wirksame Flächennutzungsplan mit der Zielstellung geändert (**6. Änderung**), den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO auszuweisen. Die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht dem städtebaulichen Entwicklungsziel.

Die Lage des im Ursprungsplan dargestellten Sportplatzes wurde mit der FNP-Änderung der aktuellen Situation angepasst und nordöstlich des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes dargestellt. Die Fläche zwischen Sportplatz und der Wohnbebauung nördlich der Schulstraße wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

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

Zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, erstellt.

Da es sich bei der 6. Änderung des FNP um das Plangebiet des B-Planes Nr. 26 „Erweiterung Wohngebiet Hofweg“ handelt, stimmen die Umweltberichte beider Verfahren überein. Im Umweltbericht wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 26, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Das Plangebiet grenzt westlich an den rechtskräftigen B-Plan Nr. 20 „Wohngebiet Hofweg“, südlich an die bestehende Wohnbebauung und östlich an den Sportplatz. Zwischen Sportplatz und der zur Bebauung vorgesehenen Fläche befindet sich ein ca. 1,5 m hoher, mit einer geschlossenen Grasnarbe versehener Wall. Nördlich des Plangebietes befindet sich Acker.

Die geplante verkehrliche Erschließung des Wohngebietes knüpft an die bereits vorbereitete des rechtskräftigen B-Plans Nr. 20 an, dessen Inhalte sich derzeit in Umsetzung befinden. Die auf Grundlage des B-Plans Nr. 20 und des B-Plans Nr. 26 zu erwartende Wohnbebauung ergibt insofern ein einheitliches Gesamtbild zwischen bestehender Ortslage und dem Sportplatz.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 32/18 sowie Teilflächen der Flurstücke 22/2 und 30 der Flur 12 der Gemarkung Bartelshagen I und hat eine Größe ca. 23.008 m<sup>2</sup>.

Da das Plangebiet kein nationales sowie internationales Schutzgebiet beansprucht, ist eine vorhaben- bzw. planbedingte erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Gebietsbestandteilen ausgeschlossen. Innerhalb des Vorhabenbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Im weiteren Umfeld werden lediglich einige stehende Kleingewässer und ein naturnahes Feldgehölz als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft, vom Vorhaben gehen keine direkten und mittelbaren erhebliche Auswirkungen auf die Biotop aus.

Das Vorhaben war bis zum Jahre 2005 Standort einer Schweinemastanlage und beansprucht somit eine zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzte, teilweise mit Stallgebäuden versehene Fläche, so dass infolge der Überbauung keine seltenen und/ oder besonders geschützten Bodengesellschaften betroffen sein können. Die damit verbundene Vermeidung von Eingriffen in störungsarme Böden folgt dem bauleitplanerischen Prinzip, mit Böden sparsam umzugehen. Gleichwohl ist die Funktionseinschränkung des Bodens durch Überbauung eingriffsrelevant.

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

- *Die Planung erfolgt auf einer entsiegelten Fläche, die zuvor Standort einer Schweinemastanlage war. Landwirtschaftliche genutzte und bisher unversiegelte Acker- oder Grünlandflächen werden somit geschont.*
- *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.*

Die mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von **42.382 m<sup>2</sup>** Eingriffsflächen-äquivalent (EFÄ).

Die Eingriffskompensation erfolgt vorrangig durch Realkompensation vor Ort, sofern eine solche nicht umsetzbar ist, durch ein geeignetes Ökokonto in der Landschaftszone 3.

Im Zuge der Planungsumsetzung im Bereich WA 4 des B-Planes ist die Rodung mehrerer Bäume im Südwesten des Plangebiets unvermeidbar. Aufgrund des jeweils eindeutigen Bezuges zu den südlich befindlichen Wohngebäuden sind die betreffenden Bereiche als Hausgärten (hier: Zier- und Nutzgärten) anzusprechen. Gem. § 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG unterliegen Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen keinem

gesetzlichen Schutz. Bei den zu entfernenden Bäumen handelt es sich (von Ost nach West) um eine Dreier-Baumgruppe Fichten (Stammdurchmesser jeweils 0,3 m), kleinere Obstbäume und eine doppelstämmige Esche (Stammdurchmesser 0,4 und 0,5 m). Keiner der Bäume unterliegt somit einem gesetzlichen Schutz nach § 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG. Die Entfernung aller Bäume in den betreffenden Hausgärten werden insofern ausschließlich über den flächenbezogenen Biotopansatz gem. HZE MV 2018 als kompensationspflichtiger Eingriff in den Biotoptyp PGZ / PGN berücksichtigt.

Der Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg-Vorpommern (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 – 5322.1-0) findet somit keine Anwendung.

Mit den Kompensationsmaßnahmen werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich im Landschaftsraum naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer durchgeführten Geländeerfassung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. 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 (Auslegung vom 11.01.2021 bis zum 12.02.2021) wurden von einem Bürger Hinweise und Anregungen geäußert, die beantwortet wurden und Berücksichtigung fanden.

### **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 05.01.2021 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Stadtvertretung am 25.08.2021 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (29.09.2021 – 01.11.2021) wurden durch Bürger keine Hinweise oder Anregungen geäußert.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 27.09.2021 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die im weiteren Verfahren größtenteils berücksichtigt wurden.

### **3. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die vorgesehene Planung stellt eine attraktive und qualitativ aufwertende Nutzung einer bislang brachliegenden und temporär als landwirtschaftliche Lagerfläche in Ortsrandlage dar, die auch aus umweltplanerischer Sicht vertretbar ist.

Da das kleine Wohngebiet „Wohnbebauung Hofweg“, welches mit dem Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Marlow vorbereitet wurde, den Bedarf und die Nachfrage an Wohnbauflächen nicht abdecken kann, hatte die Stadt Marlow bereits bei der Planaufstellung des B-Planes Nr. 20 die Erweiterung des Wohngebietes berücksichtigt und die Planung und Erschließung auf ein städtebauliche Gesamtkonzept abgestimmt.

Mit dem B-Plan Nr. 26 „Erweiterung Wohngebiet Hofweg“ möchte die Stadt Marlow für diese vorgesehene Erweiterung die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen und die Entwicklung des Wohngebietes zum Abschluss bringen.

Durch entsprechende Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung den vorhandenen Verhältnissen anpasst.

Die Stadt Marlow hatte im Vorfeld der B-Plan-Aufstellung vorhandene Bauland-reserveflächen geprüft und dabei festgestellt, dass in anderen Baugebieten keine freien Baugrundstücke zur Verfügung stehen und die wenigen Baulücken bei weitem nicht ausreichen, um die Kapazität für die Eigenbedarfsentwicklung abzudecken.

Stadt Marlow, den 30.06.2023

