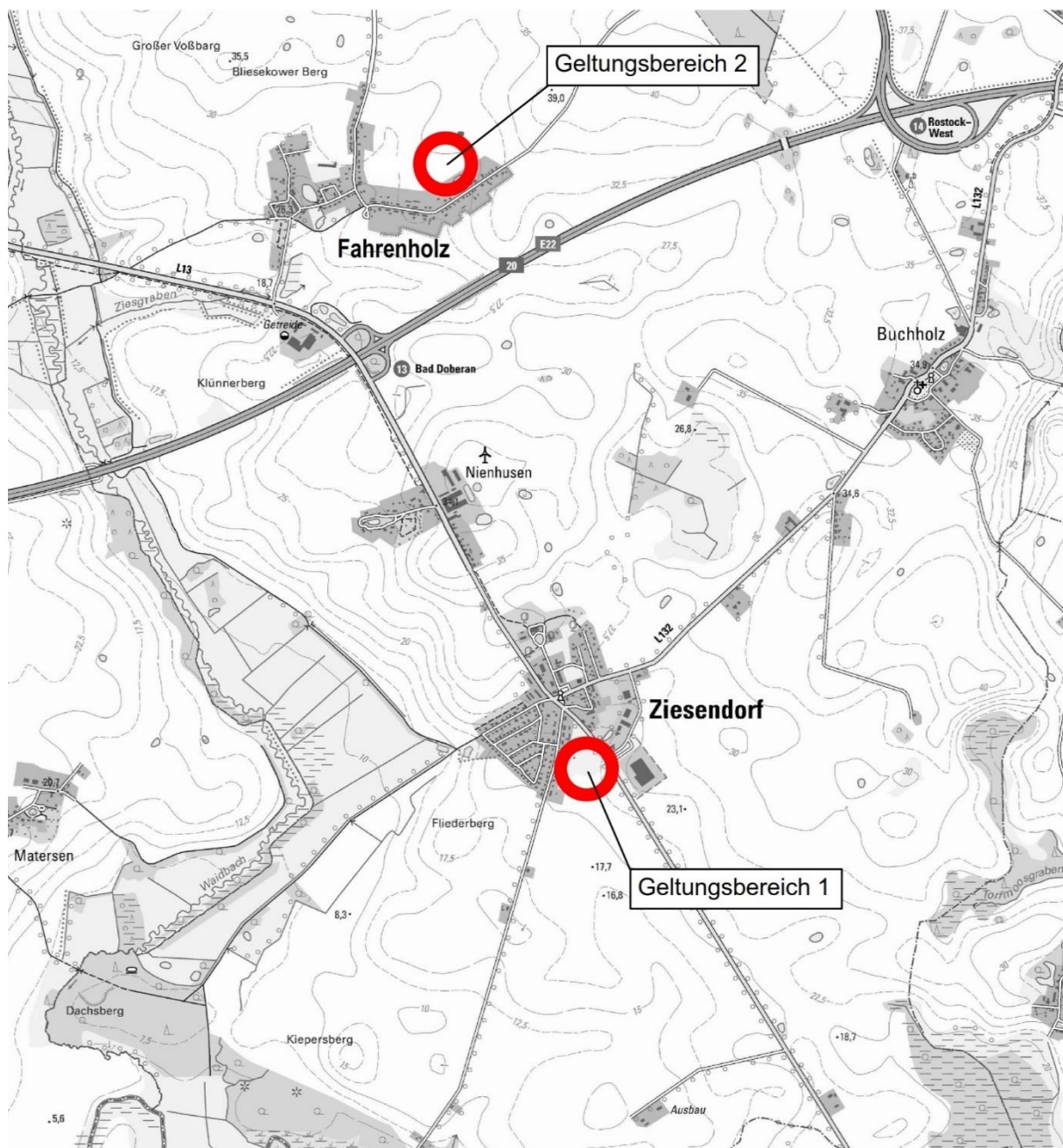




Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis-DE/M-V 2022

GEMEINDE ZIESENDORF

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 18.10.2023

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	6
2.1 Geltungsbereich 1 der 2. Änderung	6
2.2 Geltungsbereich 2 der 2. Änderung	7
2.3 Flächenbilanz	7
3. Erschließung	8
4. Immissionen	8
5. Sonstiges	8
Teil 2 – Umweltbericht	
1. Umweltbericht	10



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 daher nun, 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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- 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.

Die frühzeitige Beteiligung mit dem Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat im Zeitraum Februar/April 2023 stattgefunden. Aus dieser Beteiligung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen für den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.3 Planungsvorgaben und Hinweise

Zum Gemeindegebiet zählen die Ortsteile Ziesendorf, Buchholz, Buchholz-Heide, Fahrenholz und Nienhusen. Es leben 1.430 Einwohner in der Gemeinde (Stand Dez. 2022). 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. [...]

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

Seitens des Landkreises Rostock wird darauf hingewiesen, dass für die Betrachtung von verfügbaren Wohnbaugrundstücken auch Grundstücke, für die keine Verfügbarkeit durch die Gemeinde besteht, anteilig mit hinzuzuziehen sind. Flächen im privaten Eigentum beziehen sich auf Baulücken, die als private Gärten genutzt oder sich als Wiese/Brache darstellen. Realistisch erscheint es, dass 20% der ermittelten Flächen als Potentialflächen heranzuziehen sind. Für das Gemeindegebiet ergeben sich somit insgesamt sechs potentielle Bauplätze.

Der SUR-Entwicklungsrahmen geht von einem Zeitraum bis 12/2025 aus. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden etwa 24 Wohngrundstücke sowie weitere Wohnnutzungen im Bereich der gemischten Nutzung planungsrechtlich vorbereitet. Die Gemeinde geht von einer Entwicklung von etwa 30 Wohneinheiten (WE) innerhalb des Plangebietes aus. 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 parallelen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gemäß der Ersten Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 im Kapitel Wohnentwicklung konnte die Gemeinde Ziesendorf bisher im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 im Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ Wohnungsbauflächen für 23 Wohneinheiten (WE) entwickeln. Mit dem auf dem 8. Stadt-Umland-Forum am 03. November 2022 vorgestellten Strategiepapier der Kernstadt zur Neukontingentierung der Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden des Stadt-Umland-Raums gesteht Rostock den Umlandgemeinden, ergänzend zu den im Jahr 2018 bereits festgelegten Zuweisungen, ein zusätzliches Wohnungsbaukontingent in Höhe von 600 Wohneinheiten (WE) im Zeitraum zwischen 2023 und 2025 zu. Begründet wird dies mit der Einschätzung, dass es weiterhin einen hohen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern gibt, den die Kernstadt innerhalb ihrer Stadtgrenzen auch in naher Zukunft nicht im benötigten Umfang decken kann. Unter Berücksichtigung des bisher gültigen einwohnerbezogenen Verteilungsschlüssels entfallen von diesem Zusatzkontingent 19 WE auf die Gemeinde Ziesendorf.

Insgesamt ist damit eine Entwicklung von 42 WE bis zum Jahr 2025 für die Gemeinde Ziesendorf möglich. Etwa 30 WE wurden laut Information des Landkreises Rostock bereits bis zum Jahr 2021 verbraucht. Bei einer zusätzlichen Umsetzung von etwa 30 WE im Plangebiet wäre der Entwicklungsrahmen überschritten, jedoch werden Wohnbauflächen in einer Größenordnung von etwa 30 WE in Fahrenholz zurückgenommen. Der vorliegenden Planung kann daher aus regionalplanerischer Sicht des Landkreises Rostock gefolgt werden.

Nach aktuellem Stand geht die Gemeinde Ziesendorf davon aus, dass ihr Potentialflächen in einer Höhe von 36 WE bis zum Jahr 2025 zur Verfügung stehen.

Aus Sicht der Gemeinde ist die vorliegende Planung 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.

Die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 sind als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) umgrenzt.

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 bzw. geplanten 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.

Ein verrohrter Graben, Gewässer 2. Ordnung (2LV33-R/KW) in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Warnow-Beke“ quert den Geltungsbereich 1. Das Gewässer bildet die Vorflut für das östlich der Landesstraße (L13) gelegene Gewerbegebiet und ein großflächiges Dränsystem von den östlich des Gewerbegebietes angrenzenden Ackerflächen, welches bei der Erschließung des

Gewerbegebietes in den 1990er Jahren abgefangen worden ist. Nach der Querung der L13 durchfloss das damalige Dränsystem auch das Areal des Geltungsbereiches 1. Nach Kenntnis des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes befindet sich die Leitung heute noch im Boden. Im Rahmen der weiterführenden Planungen sind dieses Gewässer, u.a. mit den erforderlichen Schutzstreifen von beidseitig 5 m, sowie die Dränageleitung zu berücksichtigen.

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.

Die Flächen des Geltungsbereiches 2 sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG 101) „Waidbach und Fahrenholzer Holz“. Die Verordnung über die Festsetzung des LSG „Waidbach und Fahrenholzer Holz“ ist zu berücksichtigen.

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 1	
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“ (Landesstraße L13) 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

Geltungsbereich 1 und 2 der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Aufgrund dessen sind die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow (Beschluss-Nr. 54-15/80 des ehemaligen Bezirks Rostock vom 27.03.1980) einzuhalten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in den Änderungsbereichen keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde 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. Umweltbericht

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.

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 Prüfmethoden 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 und vollständige Umweltprüfung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ wird parallel zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB soll die Umweltprüfung in diesem Fall auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Da diese im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festgestellt wurden, kann auf eine eigenständige Umweltprüfung verzichtet werden. Es wird auf den ausführlichen Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Ziesendorf verwiesen.

Ziesendorf, den

Der Bürgermeister