

GEMEINDE PRIEPERT

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

3. Änderung des Flächennutzungsplanes (gemäß § 1 Abs. 3 BauGB)

Zusammenfassende Erklärung
(gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

ZIEL

Änderung der Darstellungen für die Flächen hinter der Gaststätte „Sonneneck“ in der Ortslage Priepert:

- Anweisung von Wohnbauflächen im Bereich Lindengasse/An der Lang
- Darstellung der entwidmeten und in eine kleine Parkanlage umgewandelten südlichen Teilfläche des Friedhofes als Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss	18.06.2013
Landesplanerische Stellungnahme	20.01.2014
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	20.10.2014 – 20.11.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom	11.09.2014
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	30.03.2015
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	11.04.2015
Öffentliche Auslegung	20.04.2015 – 22.05.2015
Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden mit Schreiben vom	11.04.2015
Abschließende Beschlussfassung (Abwägung, F-Plan-Beschluss)	23.06.2015
Genehmigung	08.10.2015
Bekanntmachung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes	23.01.2016

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE SOWIE DER ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in der landesplanerischen Stellungnahme vom 20.01.2014 festgestellt, dass es sich aus raumordnerischer Sicht um eine von der Größenordnung her angemessene Erweiterung der Wohnbauflächen in Anbindung an die bestehende Ortslage Priepert handelt, die sich am Eigenbedarf des Ortes orientiert. Eventuell berührte naturschutzfachliche Belange sollten im weiteren Planverfahren mit der entsprechenden Fachbehörde abgestimmt werden. Das Vorhaben wurde raumordnerisch befürwortet.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat in seiner Stellungnahme vom 05.02.2014 zur Plananzeige unter Verweis auf die Lage der geplanten Wohnbaufläche im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Neustrelitzer Kleinseenplatte", die Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten festgestellt, dass der beabsichtigten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Naturschutzrecht entgegensteht und der Gemeinde Priepert die Weiterführung des Verfahrens dadurch verwehrt ist.

Die Gemeinde Priepert ist dem Hinweis des Landkreises gefolgt und hat sich mit ihrer bisherigen Darstellung von Wohnbauflächen auseinander gesetzt. Im Schreiben vom 19.02.2014 wurde ausgeführt, dass bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (1997-2000) ein Bedarf von ca. 36 Wohnungen ermittelt wurde. Zunächst hat die Gemeinde alle Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt. Durch die Abrundungssatzung an der "Dorfstraße" wurden ca. 8 Wohnbaustandorte geschaffen. Nach der Aufhebung der Trinkwasserschutzzone konnten über die Satzung "Rehwinkel" ca. 10 Wohnbaustandorte geschaffen werden. Damit kann der prognostizierte Bedarf an Wohnungen nicht abgedeckt werden. Beide Standorte sind bereits ausgeschöpft.

Auf einer 2,4 ha großen Ackerfläche nördlich der vorhandenen Bebauung an der Dorfstraße, die im Osten an die Kreisstraße grenzt, waren ca. 38 Wohneinheiten geplant. Diesen Standort hat die Gemeinde aufgegeben, da wesentliche Teilflächen nicht verfügbar waren.

Somit ist der Bedarf an Wohnraum in Priepert nicht gedeckt. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes hinter der Gaststätte "Sonneneck" soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von zusätzlichen 8-10 Eigenheimen geschaffen werden.

Die Ausweisung dieser Wohnbaufläche erfolgte in Anbindung an den bebauten Ortsteil. So wird der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt.

Alternativen zu diesem Standort wurden geprüft, sind aber nicht vorhanden. Fast die gesamte Ortslage Priepert befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und im Gewässerschutzstreifen der angrenzenden Seen.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Vorentwurfs vom Februar 2014 mit den Belangen des Naturschutzes auseinandergesetzt und die Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt. Auf dieser Grundlage wurde der Landkreis um erneute Prüfung des Standortes gebeten.

Im Ergebnis der nachgereichten Auseinandersetzung mit der Bevölkerungsentwicklung und eines Abstimmungstermins vor Ort konnten die Bedenken des Landkreises ausgeräumt werden. In der erneuten Stellungnahme des Landkreises vom 08.04.2014 wurde festgestellt, dass die Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet "Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte" (SPA 21) nicht aussagekräftig genug ist. Es wurde ausgeführt, dass nähere Angaben erforderlich sind, inwieweit der Bereich als Lebensraum für Zielvogelarten des Schutzgebietes in Frage kommt. Anhand der für dieses Gebiet relevanten Liste der Vogelarten sollten mögliche Beeinträchtigungen abgeschätzt und bewertet werden.

Vorbehaltlich eines positiven Ergebnisses der noch erforderlichen Prüfung zu möglichen Lebensraumbeeinträchtigungen der Zielvogelarten des Vogelschutzgebietes wurde eine Ausnahmegenehmigung nach Ziffer 1 des Beschlusses Nr. X-5-10/62 über die Erklärung eines Landschaftsteiles zum Landschaftsschutzgebiet "Neustrelitzer Kleinseenplatte" vom Juni 1962 in Aussicht gestellt.

Daraufhin wurde das Büro Kunhart Freiraumplanung mit einer detaillierten Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet und mit Untersuchungen zu artenschutzrechtlichen Belangen beauftragt. Die Vorprüfung ergab, dass die geplante Wohnbaufläche nicht zu den potentiellen Brutplätzen der Zielarten des SPA 21 gehört und die Wirkungen des Vorhabens das Natura 2000-Gebiet nicht erreichen werden. Somit wird das Erhaltungsziel des Schutzgebietes, die Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der Zielarten und ihrer Habitate, gewahrt.

Im Artenschutzfachbeitrag (AFB) wurde im Rahmen einer Potenzialabschätzung festgestellt, dass das Plangebiet einen potenziellen Lebensraum von Brutvögeln, Zauneidechsen und Amphibien (Winterquartier) darstellt. Die herausgearbeiteten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (VM 1-6 und CEF 1-3) wurden in den Punkt 4.2.3 des Umweltberichtes übernommen. Das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit dem Vorentwurf Stand August 2014 weitergeführt. Der Landkreis hat in seinen Stellungnahmen vom 15.10.2014 und vom 07.11.2014 das Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages sowie der Vorprüfung bestätigt.

In der Stellungnahme vom 27.05.2015 zum Entwurf vom Dezember 2014 hat der Landkreis neben einer Erfassung der Brutvögel (VM 6 gemäß AFB) eine Stichprobenerfassung der

Zauneidechse als notwendig angesehen. Somit werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse nur erforderlich, wenn die Art im Plangebiet nachgewiesen wurde. Daher wurden die Maßnahmen zum Artenschutz in der Planfassung vom Juni 2015 dahingehend überarbeitet, dass die VM 2 und 3 gemäß AFB entfallen sind, der Zeitraum für die Brutvogelerfassung ergänzt wurde und die VM 5 (Erfassung der Zauneidechse im Zeitraum Ende April-August) neu aufgenommen wurde. Anstelle der CEF-Maßnahmen 1-3 wurde ausgeführt, dass im Ergebnis der Erfassung der Zauneidechse und der Brutvögel die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Tierarten genau zu benennen und als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen sind und die als CEF-Maßnahmen zu schaffenden Ausweichhabitate bereits vor Beginn der Baumaßnahmen funktionsfähig sein müssen.

ABWÄGUNG ANDERER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die geplante Wohnbaufläche grenzt an die bebaute Ortslage, liegt außerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes und befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Alternative Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.