

Beschlussvorlage Gemeinde Barnekow Federführend: Bauamt		Vorlage-Nr: VO/GV12/2009-123 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 13.08.2009 Einreicher: Bürgermeisterin												
Stellungnahme zum Entwurf der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet in Gewerbegebiet im Bereich Redentin" der Hansestadt Wismar														
Beratungsfolge: <table border="0"> <tr> <td>Beratung Ö / N</td> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> </tr> <tr> <td>Ö</td> <td></td> <td>Ausschuss für Bauwesen, Gemeindeentwicklung, Umwelt, Wohnungswirtschaft und Liegenschaften</td> </tr> <tr> <td>Barnekow</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ö</td> <td></td> <td>Gemeindevertretung Barnekow</td> </tr> </table>			Beratung Ö / N	Datum	Gremium	Ö		Ausschuss für Bauwesen, Gemeindeentwicklung, Umwelt, Wohnungswirtschaft und Liegenschaften	Barnekow			Ö		Gemeindevertretung Barnekow
Beratung Ö / N	Datum	Gremium												
Ö		Ausschuss für Bauwesen, Gemeindeentwicklung, Umwelt, Wohnungswirtschaft und Liegenschaften												
Barnekow														
Ö		Gemeindevertretung Barnekow												

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Barnekow stimmt dem Entwurf der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet in Gewerbegebiet im Bereich Redentin“ der Hansestadt Wismar zu. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Die befindliche Fläche ist im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Großflächiger Einzelhandel – darstellt. Mit der Änderung des F-Planes soll eine Umwandlung dieser Nutzung in ein Gewerbegebiet vorgenommen werden. In dem jetzigen Sondergebiet hat sich bis jetzt lediglich der Baumarkt „Toom“ angesiedelt. Eine Umwandlung der brachliegenden Sondergebietsflächen in ein Gewerbegebiet mit der Möglichkeit der Ansiedlung von gewerblichen Betrieben wird als sinnvoll angesehen.

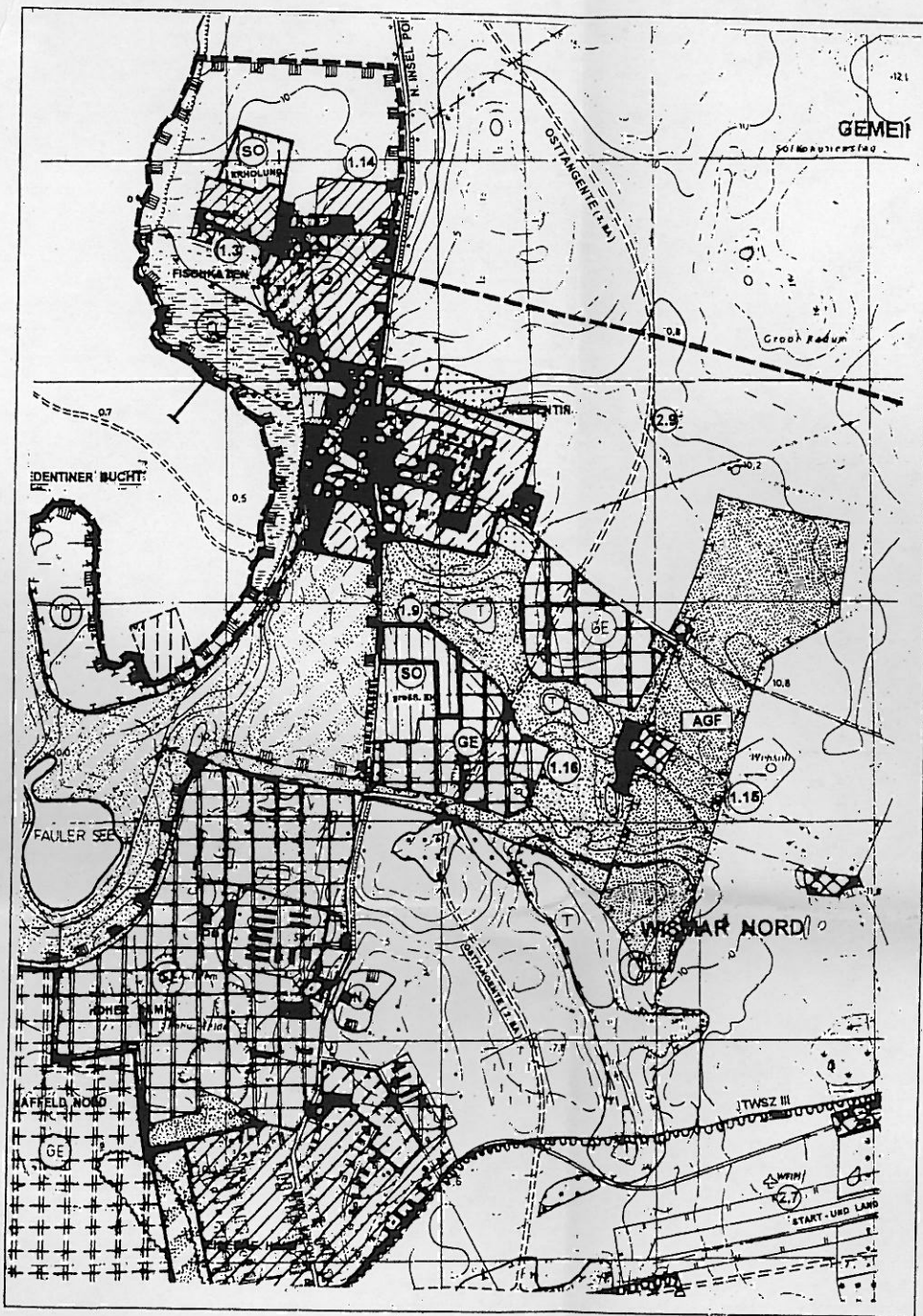
Anlage/n:

Planauszug
 Auszug aus der Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

UMWANDLUNG VON SONDERGEBIET IN GEWERBEGEBIET IM BEREICH REDENTIN"

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOM OKTOBER 1990 (AKTUALISIERUNG DEZEMBER 2008)
- BEREICH REDENTIN -



ZEICHENERKLÄRUNG BESTAND

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAU GB)



SONDERGEBIET

(§ 11 (3) BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS

der Hansestadt Wismar über die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Umwandlung von Sondergebiet in Gewerbegebiet im Bereich Redentin"

Aufgrund des abschließenden Beschlusses durch die Bürgerschaft der Hansestadt
Wismar vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde
ergeht folgende 50. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes:

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 25.09.2008.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am
erfolgt.

Wismar, den

Die Bürgermeisterin

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind
gem. § 4 Abs.1 BauGB entsprechend § 3 Abs.1 BauGB frühzeitig mit Schreiben
vom unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den
erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4
BauGB aufgefordert worden.

Wismar, den

Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit
vom bis zum während der Dienststunden montags, dienstags,
mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr,
donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie
freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt, Abt. Planung, der Hansestadt Wismar,
Kopenhagener Straße 1, durchgeführt worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der
Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht am
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, den

Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie
die Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs.2 BauGB bzw. § 2 Abs.2 BauGB mit Schreiben
vom Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den

Die Bürgermeisterin

- 5.1. Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 50. Änderung des
Flächennutzungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung
gem. § 3 Abs.2 BauGB bestimmt.

Wismar, den

Die Bürgermeisterin

- 5.2. Der Entwurf der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der
Planzeichnung sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum
während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.30 Uhr
bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, donnerstags von 8.30 Uhr
bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie freitags von 8.30 Uhr
bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener
Straße 1 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist
umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen
zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene
Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am ortsüblich bekannt
gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden
wurden benachrichtigt.

Wismar, den

Die Bürgermeisterin

6. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen
Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs.7 BauGB
am geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den

Die Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG (§ 5 Abs. 2 BauGB)

- UMWANDLUNG VON SONDERGEBIET IN GEWERBEGEBIET IM BEREICH REDENTIN -

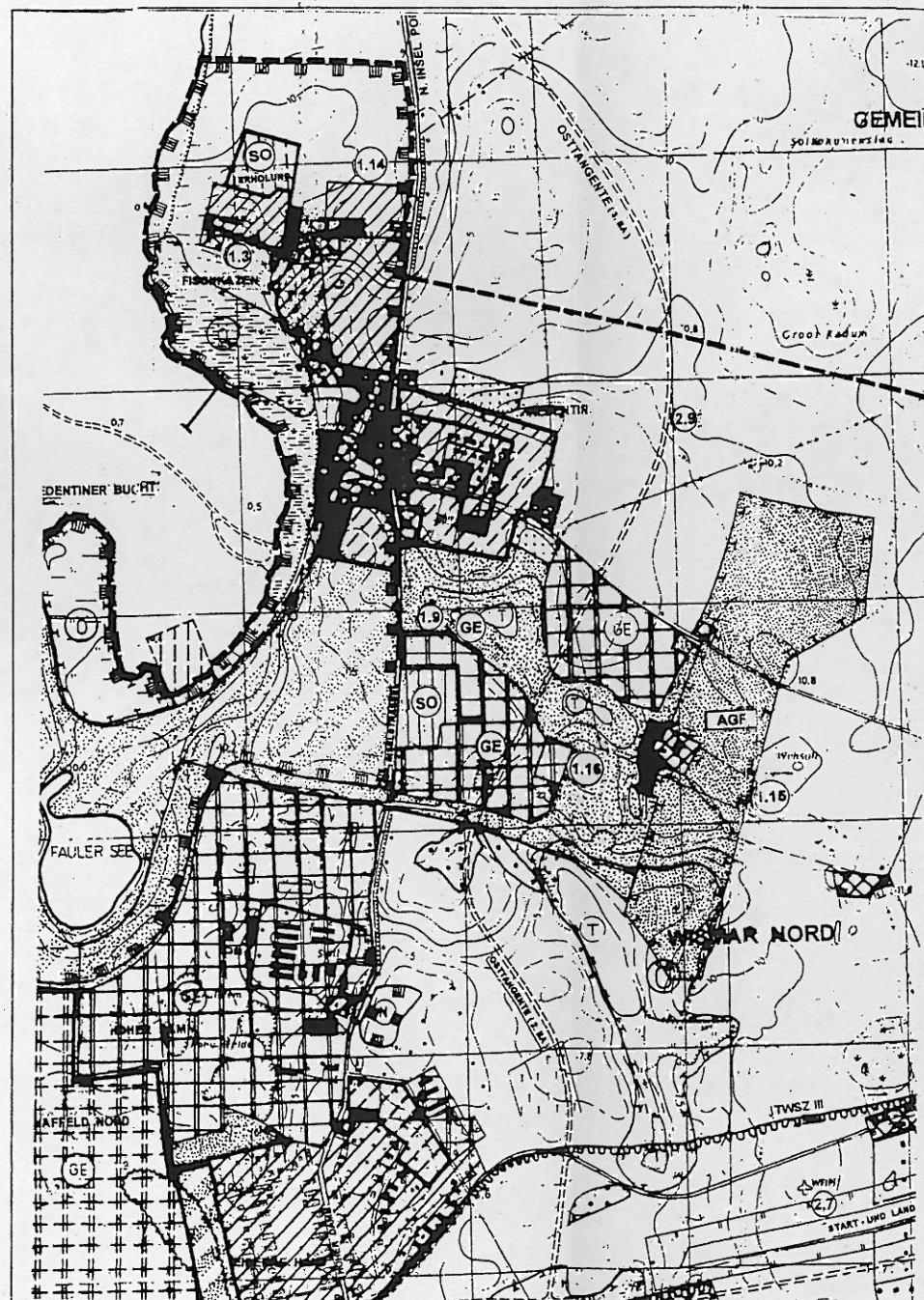


ZEICHENERKLÄRUNG PLANUNG



PLANZEICHNUNG (§ 5 Abs. 2 BauGB)

- UMWANDLUNG VON SONDERGEBIET IN GEWERBEGEBIET IM BEREICH REDENTIN -



ZEICHENERKLÄRUNG PLANUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAU GB)



GEWERBEGEBIET

(§ 1 Abs.2 Nr.8 BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2.141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterung - und Wohnbau - landgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plan - inhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Neufassung vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. S. 468, ber. in GVO Bl. S. 612)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVO Bl. S. 29), geändert durch Gesetz vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M - V S. 78)

Wismar, den Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den Die Bürgermeisterin

- 5.1. Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, den Die Bürgermeisterin

- 5.2. Der Entwurf der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, den Die Bürgermeisterin

6. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den Die Bürgermeisterin

7. Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Bürgerschaft beschlossen. Die Begründung zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.

Wismar, den Die Bürgermeisterin

- 8.1 Die Genehmigung der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Wismar, den Die Bürgermeisterin

- 8.2 Die Nebenbestimmungen wurden durch den ändernden Beschluss der Bürgerschaft vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.

Wismar, den Die Bürgermeisterin

9. Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den Die Bürgermeisterin

10. Die Erteilung der Genehmigung der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Wismar, den Die Bürgermeisterin

HANSESTADT
wismar

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT / ABT. PLANUNG

50. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
- UMWANDLUNG VON SONDERGEBIET IN GEWERBEGEBIET

BEGRÜNDUNG
(§ 5 Abs. 5 i.V. mit § 2 a BauGB)

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Allgemeines

1.2 Geltungsbereich

1.3 Einordnung der Planung

2. Planungsabsichten und Ziele

2.1 Planungsabsicht

2.2 Städtebauliche Zahlen und Werte

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.2 Ziele des Umweltschutzes

3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung
nach § 2 Abs. 4 BauGB)

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in Ihrer Sitzung am 25.09.2008 beschlossen, für den Bereich des Sondergebietes ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes von Sondergebietsfläche –Großflächiger Einzelhandel – in Gewerbegebiet durchzuführen.

1.2 Geltungsbereich

Der Bereich der 50. Änderung befindet sich im Stadtteil Wismar-Nord, innerhalb des Gewerbe- und Sondergebietes Redentin..

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden: durch den Grünbereich um das Lütt Moor
Im Osten: durch eine Linie in ca 190 m Abstand zur Inselstrasse und im Abstand von 100 m zur Inselstrasse
Im Süden: durch eine Linie im Abstand von ca 320 m zur Straße Lütt Moor und durch die Straße Metkenberg
Im Westen: durch die Inselstraße

Der Geltungsbereich der 50. Änderung umfasst ca 2,52 ha.

1.3 Einordnung der Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde am 16.11.1990 genehmigt worden.

Die im Geltungsbereich befindliche Fläche ist im FNP als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Großflächiger Einzelhandel – dargestellt.

Mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, eine Umwandlung dieser Nutzung in ein Gewerbegebiet vorzunehmen.

2. Planungsabsichten und Ziele

2.1 Planungsabsicht

Der Bebauungsplan Nr. 02/90 „ Gewerbe- und Sondergebiet Redentin“ ist seit dem 09.01.1994 rechtskräftig. Seit diesem Zeitpunkt ist im Bereich des Sondergebietes lediglich die Ansiedlung des Baumarktes Toom erfolgt, ca 2,52 ha der Sondergebietsfläche liegen seither brach.

Im Einzelhandelsfachplan der Hansestadt Wismar wird der Standort Redentin als Sonderstandort mit nicht zentrenprägenden Sortimenten (insbesondere der Branche Bau- und Gartenmarkt) ausgewiesen, eine Ausweisung als Stadtteilzentrum oder Nahversorgungszentrum besteht nicht.

Ein Bedarf an weiteren sondergebietsrelevanten Nutzungen im Bereich des Baumarktsortimentes ist gegenwärtig in der Hansestadt Wismar nicht ablesbar.

Eine Umwandlung der brachliegenden Sondergebietsfläche in ein Gewerbegebiet mit der Möglichkeit der Ansiedlung von gewerblichen Betrieben, wie bereits im übrigen Gewerbegebiet wird daher als sinnvoll angesehen.

Im vorhandenen Bereich des Gewerbegebietes hatte es in der Vergangenheit bereits mehrere Erweiterungen gegeben. Mit der beabsichtigten Umwandlung wird der produktive Bereich gestärkt, weitere Arbeitsplätze können entstehen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 „ Gewerbe- und Sondergebiet Redentin „ erarbeitet.

2.1 Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Plangebietes (Gewerbegebiet)	2,52 ha
---	---------

3. Umweltbericht

3.1 – Einleitung

Mit der 50. Änderung des FNP „ Umwandlung der Sondergebietsfläche in Gewerbefläche, in Redentin werden nachstehend die Umweltbelange entsprechend des Baugesetzbuches geprüft.

Das Plangebiet der 4. Änderung umfasst einen Geltungsbereich von ca. 4,17 ha , wobei es um eine Gewerbefläche von ca. 2,63 ha geht.

Das Plangebiet liegt im Westen parallel zur Inselstrasse und im Süden und Osten grenzt das Gebiet an die Strasse am Metkenberg.

Im Norden schließen sich das Gewässer sowie der Landschaftsbestandteil am Lüttmoor an.

Die vorliegende Planungsabsicht lässt keine erheblichen und schweren Beeinträchtigungen bzw. Störungen in der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erwarten.

3.2. Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet bestehen vor allem im dauerhaften Erhalt der vorhandenen Grünbereiche einschließlich der Gewässer Lüttmoor und Lehmkuhlensoll im angrenzenden Bereich. Dadurch ist die Vernetzung von Landschaftsbestandteilen gewährt und somit die Lebensgrundlage für Vögel, Insekten und Niederwild.

Des weiteren ist das angrenzende Landschaftsbild vor zusätzlichen Beeinträchtigungen zu schützen.

3.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)

- a) **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Tiere

Auf der Grundlage der vorhandenen vorliegenden Kartierungen ist im gesamten Plangebiet von einem durchschnittlichen Anteil an Vogel- und Insektenarten auszugehen.

Pflanzen

Die vorhandene Wiesenfläche besteht aus verschiedenen Gräserarten sowie vereinzelt Sträuchern. An der nördlichen Grenze des vorhandenen Baumarktes ist eine Jungbaumreihe zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Boden

Der im Plangebiet anzutreffende Boden besteht größtenteils aus sandigem Lehm. (siehe Landschaftsplan Grundmoränenlandschaft, eben bis kuppig.

Wasser

Im Plangebiet gibt es keine Gewässer die betroffen sind.
Die angrenzenden Kleingewässer LüttMoor sowie Lehmkuhlensoll bleiben von dem Vorhaben unberührt.

Klima / Luft

Der Untersuchungsraum liegt im atlantischen maritim beeinflussten Gebiet des westmecklenburgischen Ostseeküstenklimas. Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest und West.

Durch die Nachbarschaft des angrenzenden Wohngebietes ist eine mögliche Beeinträchtigung durch Lärm, Staub, Geruch etc. zu prüfen.

Landschaft

Die bisherigen Flächen waren als SO Gebiet ausgewiesen und werden aktuell als GE Flächen vorgehalten. Durch die Herabsetzung der Bauhöhe wird das Landschaftsbild etwas weniger beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet als durchschnittlich eingestuft. Beeinträchtigungen mit Folgen der Verdrängung ohne Ausgleichsmöglichkeit sind nicht zu erwarten.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Tiere

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensbereiche und Nahrungsgrundlagen für Insekten, Vögel und Niederwild werden erhalten, jedoch in der Flächengröße reduziert.

Pflanzen

Erhaltenswerte Bäume werden über die textliche Festsetzungen gesichert. Zusätzlich werden neue Pflanzungen durch entsprechende Festsetzungen ausgewiesen und die fachgerechte Pflege dauerhaft gesichert.

Boden

Der Anteil an versiegelter Fläche gegenüber dem vorher ausgewiesenen SO Gebiet ändert sich nicht.

Nicht bebaute Grundstücksflächen werden begrünt und dauerhaft erhalten, siehe textliche Festsetzungen.

Wasser

Bisher konnte Regenwasser auf den Wiesenflächen versickern. Zukünftig wird Regenwasser der befestigten Flächen sowie der Dachflächen zum größten Teil in die Kanalisation abgeleitet.

Klima / Luft

Maßgebliche Auswirkungen auf Klima und Luft sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Landschaft

Durch die B-Plan Änderung konnte eine Reduzierung der Gesamthöhe der geplanten Baukörper vorgenommen werden. Somit wird eine etwas geringere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als zuvor erwartet.

Die vorhandene Wiesenfläche mit vereinzelt Gehölzen wird um die Baufläche reduziert.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet durch die zukünftigen Änderungen nicht wesentlich und nachträglich beeinträchtigt. Eine Verdrängung der gewohnten Nist und Nahrungsplätze findet nicht statt.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche im Plangebiet

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

werden über den zu erarbeitenden Umweltbericht detailliert aufgeführt und als textliche Festsetzung ausgewiesen.

d) Monitoring

Die Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch die entsprechenden Fachbereiche der Stadtverwaltung begleitet, genehmigt und überprüft.

Im Zusammenwirken mit dem SG Bauleitplanung, Bauverwaltung, Verkehrs u. Grünflächenplanung, der Baudurchführung einschließlich der Bauordnung und dem

SG Naturschutz wird die Umsetzung der B-Plan Ziele zur Schaffung des Baurechtes kontrolliert.

e) Zusammenfassung

Abschließend wird bei der Umweltprüfung festgestellt, dass es zu keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Natur- und Landschaftshaushaltes kommt, die gegen eine geänderte planerische Ausweisung im Flächennutzungsplan spricht. Konfliktmindernde Maßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen können am Standort durchgeführt werden. In welchem Umfang eine Kompensation notwendig wird, ist im weiteren Planungsverlauf, auf der Ebene des Bebauungsplans, detailliert zu ermitteln.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden Teilflächen weiterhin von Pioniergehölzen überzogen und das Landschaftsbild wird ohne weitere bauliche Beeinträchtigung erhalten bleiben.